

Krzysztof Grzesiowski

SPÓŁDZIELCZE SPOSOBY NABYCIA PRAWA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU



Spółdzielcze sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu

UNIwersytet Szczeciński
Rozprawy i studia t. (MCDLXIII) 1389

Krzysztof Grzesiowski

Spółdzielcze sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu

Szczecin 2025

Rada Wydawnicza

Anna Cedro, Urszula Chęcińska, Katarzyna Jaworska-Biskup, Rafał Klóska,
Maciej Kowalewski, Ewa Mazur-Wierzbicka, Jarosław Nadobnik, Grzegorz Wejman,
Renata Ziemińska, Magdalena Zioło, Andrzej Skrendo – przewodniczący Rady Wydawniczej,
Elżbieta Zarzycka – dyrektor Wydawnictwa Naukowego

Recenzent

prof. dr hab. Adam Doliwa

Redakcja językowa

Michał Stachowski

Skład

Aleksandra Hajduk-Wojas

Korekta

Paulina Iwan

Projekt okładki

Raraku.pl

Krzysztof Grzesiowski ORCID 0000-0003-3287-7790



Wersja elektroniczna publikacji dostępna na licencji CC BY-SA 4.0
po 12 miesiącach od daty wprowadzenia do obrotu

© Copyright by Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2025

DOI 10.18276/978-83-7972-980-7

ISBN 978-83-7972-980-7 (online)

ISBN 978-83-7972-979-1 (print)

ISSN 0860-2751

WYDAWNICTWO NAUKOWE UNIWERSYTETU SZCZECIŃSKIEGO

Wydanie I | Ark. wyd. 21,0 | Ark. druk. 20 | Format 170/240

Spis treści

Wykaz skrótów	11
Wprowadzenie	13
Rozdział I. Prawa podmiotowe do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	15
1. Okres II Rzeczypospolitej Polskiej	15
2. Okres Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej	18
3. Okres III Rzeczypospolitej Polskiej	24
3.1. Uwagi ogólne	24
3.2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych	26
3.3. Nowelizacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	29
3.4. Wyroki Trybunału Konstytucyjnego i ich konsekwencje	33
4. Katalog praw podmiotowych do lokali w spółdzielni mieszkaniowej	38
4.1. Stanowisko doktryny pod rządami Prawa spółdzielczego	39
4.2. Stanowisko doktryny i judykatury w okresie od 1989 do 2000 r.	42
4.3. Sytuacja prawna według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	48
5. Zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu	53
Rozdział II. Własność lokalu jako skutek wyodrębnienia	59
1. Pojęcie i funkcja własności lokalu	59
1.1. Źródła prawa	59
1.2. Lokal jako przedmiot własności	60
1.3. Status prawny lokali niewyodrębnionych	62
1.4. Nieruchomość wspólna	63
1.5. Charakter prawny własności lokalu	69
2. Powszechne sposoby nabycia odrębnej własności lokalu	70
2.1. Uwagi ogólne	70
2.2. Umowne ustanowienie własności lokalu	71
2.3. Umowa realizatorska z art. 9 ustawy o własności lokali	74
2.4. Umowa deweloperska	77
2.5. Ustanowienie własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej	79
2.6. Ustanowienie własności lokalu na podstawie orzeczenia sądu	79
2.7. Nabycie własności lokalu w drodze zasiedzenia	82
2.8. Nabycie własności lokalu wskutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	85

Rozdział III. Podstawy normatywne spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu.	87
1. Zakres regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	87
1.1. Zakres przedmiotowy	87
1.1.1. Cel spółdzielni mieszkaniowej	88
1.1.2. Przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej	89
1.1.3. Zasada kosztowego rozliczania budowy	92
1.1.4. Budynki spółdzielni mieszkaniowej objęte ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych	93
1.2. Zakres podmiotowy.	93
1.3. Zakres czasowy	94
1.4. Spółdzielcza regulacja prawa odrębnej własności lokalu	95
1.4.1. Uwagi ogólne	95
1.4.2. Przestanki spółdzielczej regulacji prawa własności lokalu	98
1.4.3. Uwagi końcowe.	101
1.5. Ustanie spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną	103
1.5.1. Na podstawie art. 24 ¹ u.s.m.	103
1.5.2. Na podstawie art. 26 ust. 1 u.s.m.	108
1.5.3. Na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.	109
1.5.4. Uwagi końcowe.	110
2. Zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali do spółdzielni mieszkaniowych.	112
3. Zastosowanie przepisów Prawa spółdzielczego do spółdzielni mieszkaniowych	114
4. Zastosowanie przepisów ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do spółdzielni mieszkaniowych	115
5. Zastosowanie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym do spółdzielni mieszkaniowych	117
Rozdział IV. Przestanki spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu	119
1. Sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	119
1.1. Zagadnienia ogólne	119
1.2. Sposoby nabycia odrębnej własności lokalu uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych	120
2. Stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej	122
2.1. Konstrukcja prawna stosunku członkostwa	122
2.1.1. Elementy stosunku członkostwa	123
2.1.2. Odrębności w stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej	124
2.1.3. Podmioty	128
2.1.4. Powstanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej	129
2.1.5. Ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej	132
2.1.6. Roszczenie o przyjęcie w poczet członków	135
2.2. Członkostwo a prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej	136
2.2.1. Uwagi ogólne	136
2.2.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	136

2.2.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	137
2.2.4. Prawo odrębnej własności lokalu	138
2.2.5. Ekspektatywa własności	140
2.2.6. Ekspektatywa własności do czasu wejścia w życie nowelizacji z 2017 r.	141
3. Własność nieruchomości	143
3.1. Uwagi ogólne	143
3.2. Żądanie spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie własności działki budowlanej	144
3.3. Żądanie właściciela o przeniesienie własności działki budowlanej	148
3.4. Żądania spółdzielni mieszkaniowej dotyczące prawa użytkowania wieczystego działki budowlanej	148
3.5. Quasi-zasiedzenie nieruchomości gruntowej przez spółdzielnię mieszkaniową	151
4. Wyodrębnienie lokalu	154
4.1. Przedmiot prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	154
4.2. Stwierdzenie samodzielności lokalu	156
4.3. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu	157
4.3.1. Uwagi ogólne	157
4.3.2. Treść uchwały zarządu	158
4.3.3. Charakter prawny oraz skuteczność uchwały zarządu spółdzielni	161
4.3.4. Podjęcie i zaskarżanie uchwały zarządu spółdzielni	165
Rozdział V. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu drogą umowy	175
1. Umowa o budowę lokalu	175
1.1. Uwagi wstępne	175
1.2. Strony umowy o budowę lokalu	176
1.2.1. Uwagi ogólne	176
1.2.2. Sytuacja prawna przed nowelizacją z 2017 r.	177
1.2.3. Dopuszczalność wielostronnych umów o budowę lokalu	179
1.2.4. Zawarcie umowy o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót	179
1.3. Sposoby zawarcia umowy o budowę lokalu	180
1.3.1. Uwagi ogólne	180
1.3.2. Przekształcenie <i>ex lege</i> umowy o budowę lokalu z art. 17 ³ u.s.m. w umowę o budowę lokalu z art. 18 u.s.m.	180
1.4. Forma umowy o budowę lokalu	180
1.5. Treść umowy o budowę lokalu	183
1.6. Dodatkowe przesłanki zawarcia umowy o budowę lokalu	184
1.7. Zobowiązania stron umowy o budowę lokalu	185
1.7.1. Zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do wybudowania lokalu	185
1.7.2. Zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu	185
1.7.3. Zobowiązanie do wniesienia wkładu budowlanego	186
1.7.4. Wysokość wkładu budowlanego	186
1.7.5. Rzeczywiste koszty budowy	187
1.7.6. Termin rozliczenia kosztów budowy	190

1.8. Charakter prawny umowy o budowę lokalu	191
1.9. Wykonanie i skutki niewykonania umowy o budowę lokalu	196
1.10. Przedawnienie roszczeń	198
1.11. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu	199
1.11.1. Skutki wypowiedzenia	201
1.11.2. Forma wypowiedzenia i sposób wypowiedzenia	201
1.12. Dopuszczalność zawierania innych umów zmierzających do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej	201
2. Ekspektywa własności	206
2.1. Uwagi ogólne	206
2.2. Charakter prawny	210
2.3. Czas trwania	213
2.4. Zbycie ekspektywy	214
2.5. Wymagalność roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu	215
2.6. Przekształcenie ekspektywy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w ekspektywę odrębnej własności lokalu	216
2.7. Ekspektywa własności a upadłość i likwidacja spółdzielni mieszkaniowej	217
3. Umowa o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu	218
3.1. Pojęcie i nazwa umowy	218
3.2. Strony umowy	218
3.2.1. Uwagi wstępne	218
3.2.2. Łączna umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali	220
3.3. Forma umowy	222
3.4. Przedmiot umowy	222
3.5. Termin zawarcia umowy	223
3.6. Charakter prawny umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu	223
3.6.1. Uwagi ogólne	223
3.6.2. Wpis w księdze wieczystej	227
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie przetargu	228
Rozdział VI. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu wskutek uwłaszczenia	231
1. Uwagi ogólne o uwłaszczeniu	231
1.1. Cel uwłaszczenia	231
1.2. Podmioty uprawnione do uwłaszczenia	232
1.3. Zakres zastosowania przepisów o uwłaszczeniu	233
1.4. Charakter prawny uwłaszczenia	236
1.5. Wymagalność roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu	242
1.5.1. Uwagi ogólne	242
1.5.2. Pozostałe przesłanki wymagalności roszczenia	243
1.6. Uwłaszczenie a ekspektywa odrębnej własności lokalu	246
1.7. Charakter norm prawnych regulujących przekształcenia własnościowe	247
1.8. Odmowa spółdzielni mieszkaniowej na dokonanie przekształcenia	247

1.9. Przekształcenie pomimo niespełnienia ustawowych przesłanek	248
1.10. Stosunki małżeńskie	249
1.11. Wielopodmiotowość prawa do przekształcenia	251
1.12. Skutek uwłaszczenia	252
1.13. Samodzielność lokalu	252
1.14. Obowiązki spółdzielni związane z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	253
1.15. Uwłaszczenie a upadłość i likwidacja spółdzielni mieszkaniowej	254
2. Umowa przeniesienia własności lokalu jako instrument uwłaszczenia	254
2.1. Pojęcie i nazwa umowy	254
2.2. Strony umowy	255
2.3. Sposoby zawarcia umowy	256
2.4. Forma umowy	256
2.5. Przedmiot umowy	257
2.6. Charakter prawny umowy przeniesienia własności lokalu	258
3. Uwłaszczenie podmiotu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	260
3.1. Uwagi wstępne	260
3.2. Przesłanki	260
3.3. Zmiany warunków uwłaszczenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego	262
3.4. Ograniczenia przekształceń	263
3.5. Dziedziczenie prawa do przekształcenia	264
3.6. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu	265
4. Uwłaszczenie podmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	266
4.1. Uwagi wstępne	266
4.2. Przesłanki	266
4.3. Ograniczenia przekształceń	268
4.4. Dziedziczenie prawa do przekształcenia	268
4.5. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu	268
4.6. Konsekwencje ustanowienia odrębnej własności lokali w zakresie ksiąg wieczystych i hipotek	269
4.7. Garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych	270
5. Uwłaszczenie najemców z art. 39 u.s.m.	271
5.1. Uwagi wstępne	271
5.2. Przesłanki	273
5.3. Ograniczenia przekształceń	274
5.4. Dziedziczenie prawa do przekształcenia	274
5.5. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu	275
5.6. Umowa dzierżawy a art. 39 u.s.m.	275
6. Uwłaszczenie najemców z art. 48 u.s.m.	276
6.1. Uwagi wstępne	276
6.2. Przesłanki	277
6.3. Ograniczenia przekształceń	279

6.4. Dziedziczenie prawa do przekształcenia	279
6.5. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu	280
7. Uwłaszczenie osób zajmujących mieszkania rotacyjne	280
8. Uwłaszczenie z ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw	281
Rozdział VII. Inne sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu	283
1. Jednostronna czynność prawna spółdzielni mieszkaniowej	283
2. Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa (<i>ex lege</i>)	284
3. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu na drodze sądowej	288
3.1. Uwagi wprowadzające	288
3.2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art. 49 u.s.m.	290
3.2.1. Uwagi ogólne	290
3.2.2. Postępowanie nieprocesowe	291
3.2.3. Kwestie związane z uchyleniem art. 49 u.s.m. i jego „reaktywacją”	293
3.3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art. 49 ¹ u.s.m.	294
3.3.1. Uwagi ogólne	294
3.3.2. Postępowanie procesowe	296
3.4. Podsumowanie	297
Zakończenie	301
Bibliografia	303
Summary	317

Wykaz skrótów

1. Źródła prawa:

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2024, poz. 1061)
- Konstytucja – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483)
- k.p.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 2024, poz. 1568)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2023, poz. 2809)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. 2024, poz. 18)
- Prawo spółdzielcze – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2024, poz. 593)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024, poz. 558)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021, poz. 1048)
- ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego – ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2024, poz. 695)
- ustawa o ochronie lokatorów – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 725)
- ustawa o księgach wieczystych – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023, poz. 1984)
- 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. 2007, nr 125, poz. 873).

2. Organy orzekające:

- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- SA – Sąd Apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- WSA – Wojewódzki Sąd Administracyjny
- KRS – Krajowy Rejestr Sądowy

3. Czasopisma:

- EPPISM – „Europejski Przegląd Prawa i Stosunków Międzynarodowych”
- KPP – „Kwartalnik Prawa Prywatnego”
- PiW – „Prawo i Więź”
- MoP – „Monitor Prawniczy”
- NP – „Nowe Prawo”
- PB – „Prawo Bankowe”
- PiP – „Państwo i Prawo”
- PPC – „Polski Proces Cywilny”
- PPH – „Przegląd Prawa Handlowego”
- Prok. i Pr. – „Prokuratura i Prawo”
- PS – „Przegląd Sądowy”
- Pr. Sp. – „Prawo Spółek”
- PUG – „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego”
- Rej. – „Rejent”
- RPEiS – „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”
- Rzeczp. – „Rzeczpospolita”

4. Pozostałe skróty:

- Dz.U. – „Dziennik Ustaw”
- Dz. Urz. WE – „Dziennik Urzędowy Wspólnot Europejskich”
- j.g.u. – jednostki gospodarki uspołecznionej

Wprowadzenie

Niniejsza monografia stanowi zaktualizowaną wersję rozprawy doktorskiej *Spółdzielcze sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu*, przygotowanej pod kierunkiem prof. dr. hab. Adama Olejniczaka, która była podstawą uzyskania stopnia naukowego doktora nauk prawnych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu w 2008 r. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie dnia 24 kwietnia 2001 r., w sposób kompleksowy i nowoczesny uregulowała problematykę spółdzielni mieszkaniowych w Polsce. Było to istotne posunięcie legislacyjne, biorąc pod uwagę liczbę funkcjonujących spółdzielni oraz skalę ich zasobów mieszkaniowych. Dotychczasowe regulacje, zawarte w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, były wielokrotnie nowelizowane, a co najważniejsze – powstały w zupełnie innych warunkach społeczno-ustrojowych i wymagały dostosowania do aktualnej rzeczywistości prawnej. Od wielu lat w doktrynie podnoszono konieczność wprowadzenia nowej regulacji, a uchwalenie ustawy spotkało się z aprobatą środowiska prawniczego, mimo dostrzeganych niedoskonałości tej regulacji. Ustawa ta była wielokrotnie nowelizowana, a na jej kształt istotny wpływ wywarło orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Częste zmiany legislacyjne wynikały przede wszystkim z odmiennych koncepcji politycznych, ponieważ kwestia spółdzielczości mieszkaniowej była niejednokrotnie wykorzystywana instrumentalnie w debacie publicznej. Jednym z kluczowych rozwiązań wprowadzonych ustawą było uregulowanie w rozdziale trzecim instytucji prawa odrębnej własności lokalu. Obecnie spółdzielnia mieszkaniowa może zawrzeć umowę o budowę lokalu z zobowiązaniem do ustanowienia odrębnej własności lokalu, co prowadzi do powstania ekspektatywy tego prawa. Ponadto spółdzielcze prawa do lokalu oraz najem mogą zostać przekształcone w odrębną własność lokalu. Z całokształtu przepisów ustawy wynika, że te formy korzystania z lokali mają charakter przejściowy, a docelowym rozwiązaniem w zasobach spółdzielni mieszkaniowych ma być prawo odrębnej własności lokalu. Natomiast rola spółdzielni ma sprowadzać się jedynie do administrowania (zarządzania) własnymi i cudzymi zasobami mieszkaniowymi. Regulacja prawnych sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielnie mieszkaniowe pozostaje skomplikowana, a pełne wdrożenie instytucji prawa odrębnej

własności lokalu rodzi liczne problemy praktyczne i teoretyczne. Szczególnej analizie wymagają sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu, uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Pod pojęciem „spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu” należy rozumieć zarówno tryby wynikające wyłącznie z tej ustawy (umowa o budowę lokalu i zawierana w jej wykonaniu umowa o ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu; uwłaszczenie, tj. przekształcenie spółdzielczych praw do lokalu oraz prawa najmu w odrębną własność lokalu na podstawie umowy przeniesienia własności lokalu; nabycie prawa odrębnej własności lokalu *ex lege* w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), jak i sposoby powszechne, które zostały dodatkowo uregulowane w tej ustawie (ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, jednostronnej czynności prawnej lub orzeczenia sądu). Celem niniejszej monografii jest analiza i rozstrzygnięcie wybranych problemów związanych z ustanawianiem oraz nabywaniem prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych, uwzględniając dotychczasowy dorobek doktryny i orzecznictwa. Publikacja ta ma także istotne znaczenie praktyczne, zwłaszcza dla członków spółdzielni i osób zajmujących się prawem spółdzielczym. Kompleksowe opracowanie tej tematyki jest szczególnie potrzebne w kontekście dynamicznych zmian legislacyjnych i różnorodności praktycznych problemów związanych z nabywaniem prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych. Jak wskazuje tytuł monografii, przedmiotem rozważań są sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych, a nie skutki jej ustanowienia. Dla zapewnienia spójności omówiono jednak także podstawowe aspekty regulacji prawa własności lokalu w spółdzielniach. Przyjęta metodologia badań to przede wszystkim analiza dogmatyczno-prawna, która najlepiej odpowiada specyfice przedmiotu pracy. Ze względu na ścisłe powiązanie tematu z polskim porządkiem prawnym w niniejszej monografii ograniczono się do analiz krajowych, rezygnując z porównań międzynarodowych. Na zakończenie warto podkreślić, że problematyka prawnych form korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych ma istotne znaczenie społeczne. Mimo upływu blisko 25 lat od uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kwestie związane z prawem odrębnej własności lokalu wciąż budzą liczne kontrowersje i wymagają dalszej analizy zarówno w doktrynie, jak i w praktyce orzeczniczej.

Stan prawny, literaturę i orzecznictwo uwzględniono na dzień 31 grudnia 2024 r.

Rozdział I

Prawa podmiotowe do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych

1. Okres II Rzeczypospolitej Polskiej

Pierwszym polskim aktem prawnym regulującym problematykę spółdzielczości była ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. 1920, nr 111, poz. 733)¹, a pierwszą spółdzielnią mieszkaniową była zarejestrowana w 1922 r. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która istnieje do dziś². Ustawa ta regulowała podstawy prawne organizacji i działalności spółdzielni. Nie zawierała przy tym odrębnej regulacji dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych³. Zgodnie z art. 1 za spółdzielnię uważała zrzeszenie nieograniczonej liczby osób o zmiennym kapitale i składzie osobowym, mające na celu podniesienie zarobku lub gospodarstwa członków przez prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa⁴. W związku z brakiem szczególnych przepisów regulujących prawne formy korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych korzystanie z nich następowało na zasadach ogólnych, tzn. spółdzielnia mogła je wynajmować członkom lub też ustanawiać na ich rzecz odrębną własność lokalu⁵. Szczegóły zaspokajania potrzeb mieszkaniowych spółdzielnie swobodnie regulowały w swoich statutach w granicach

1 W. Siedlecki, *Ustawa o spółdzielniach*, Kraków 1946, s. 1.

2 A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 18; Encyklopedia PWN, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/Warszawska-Spoldzielnia-Mieszkaniowa;3994087.html> (dostęp: 12.10.2024).

3 K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w okresie przemian ustrojowych*, [w:] *Iustitia Civitatis Fundamentum. Księga pamiątkowa ku czci profesora Wiesława Chrzanowskiego*, (red.) H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2000, s. 32.

4 R. Bierzanek, *Zarys prawa spółdzielczego*, Łódź 1946, s. 19.

5 A. Mączyński, *Najem lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, (red.) Z. Banaszczyk, Warszawa 2000, s. 165.

określonych przez przepisy prawa cywilnego⁶. Umowa najmu uregulowana była w kodeksie zobowiązań⁷, a w okresie wcześniejszym w odpowiednich regulacjach pozaborczych⁸. Prawne możliwości ustanowienia instytucji odrębnej własności lokalu istniały tylko na terenie byłego Królestwa Polskiego, gdzie obowiązywał Kodeks Napoleona, przewidujący wyodrębnienie własności piętér⁹. W byłej dzielnicy pruskiej i austriackiej porozbiorowe systemy prawa co do zasady wykluczały możliwość powoływania odrębnej własności lokalu¹⁰. W praktyce ustanawianie odrębnej własności lokalu na podstawie Kodeksu Napoleona miało charakter sporadyczny, a większość mieszkań była we władaniu członków na zasadach najmu lub na podstawie stosunków prawnych nienazwanych, uregulowanych w statutach¹¹ (tj. modyfikacjach najmu ze wzmocnieniem roli członka¹² czy też quasi-własności¹³). Spółdzielnie w drodze statutowej, bez formalnego tworzenia odrębnej własności lokalu, zapewniały swym członkom zbliżone faktycznie do własności prawo korzystania z lokalu¹⁴. Jednakże w okresie kryzysu gospodarczego ujawniła się słabość quasi-własności¹⁵. Oparte bowiem tylko na stosunku wewnątrzspółdzielczym względne prawo do korzystania z lokalu było bezskuteczne względem nabywców nieruchomości spółdzielczych¹⁶.

6 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 19.

7 Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 27 października 1933 r. – Dz.U. 1933, nr 82, poz. 598.

8 BGB – były zabór pruski, GBGB – były zabór austriacki, Kodeks Napoleona i Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego na obszarze byłego Królestwa Polskiego i Zwód Praw na pozostałym obszarze byłego zaboru rosyjskiego.

9 W. Chrzanowski, *Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1977, s. 33–34; Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, SC 1968/11/41.

10 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 15.

11 Chrzanowski, *Prawo do domu...*, s. 34–35; ponadto cytując za Radwańskim (*Funkcja społeczna...*, *passim*): J. Tatarkiewicz, *Mieszkania na własność*, Gazeta Sądowa Warszawska 1925, s. 409; W. Goldman, *Uwagi o spółdzielczości mieszkaniowobudowlanej*, Palestra 1935, s. 657–671; J. Dzierżanowski, *Ustawa o spółdzielniach. Rozporządzenie o własności lokali*, Warszawa 1938, s. 255; A. Rosenkranz, *Spółdzielnia mieszkaniowa*, Przegląd Notarialny 1938, s. 67; S. Cichosz, *O własności lokali*, Notariat-Hipoteka 1934, s. 265, i 1935, s. 4.

12 Najem regulowany normami dyspozytywnymi mógł być zmieniany w statutach spółdzielni i umowach zawieranych z członkiem – celem tych zmian było zapewnienie członkowi jak najszerzej ochrony. Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 19–20.

13 Prawo tego rodzaju mogło być przeniesione na inne osoby, przechodziło na spadkobierców, a członek mógł żądać przeniesienia na niego własności mieszkania. Chrzanowski, *Prawo do domu...*, s. 34–35.

14 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*.

15 Tamże; E. Gniewek, *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Acta UWr Prawo 1986/145/1.

16 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*; Gniewek, *Własność osobista...*, s. 10.

W ustawodawstwie pierwsze przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych znalazły się w rozporządzeniu Prezydenta RP z dnia 27 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz.U. 1927, nr 42, poz. 372), a w akcie wykonawczym¹⁷ do tego rozporządzenia wprowadzono legalne definicje, zgodnie z którymi za spółdzielnię mieszkaniową uważano takie spółdzielnie dla budowy domów mieszkalnych, których majątek pozostaje ich własnością, członkowie korzystają zaś z mieszkań w charakterze lokatorów, a za spółdzielnie mieszkaniowobudowlane uważano spółdzielnie, które budują domy mieszkalne dla swych członków z prawem przepisania na nich tytułu własności poszczególnych domów, względnie mieszkań¹⁸. Przepisy szczególne dotyczące spółdzielni mieszkaniowych zostały wprowadzone w ustawie o spółdzielniach dopiero w 1934 r.¹⁹

Cechą charakterystyczną regulacji prawnej okresu międzywojennego był brak odrębnej, specyficznej (swoistej) dla prawa spółdzielczego formy korzystania z lokalu²⁰. Warunkiem uzyskania prawa do lokalu było członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Jednakże jego utrata nie miała wpływu na byt uzyskanego prawa własności lokalu. Przy prawach obligacyjnych natomiast stanowiło to podstawę do ich wypowiedzenia. Kwestie członkostwa w spółdzielni regulował rozdział 4 (art. 12–33) ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach. Powszechnie problematykę własności lokali uregulowało rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o odrębnej własności lokali²¹, które uchyliło art. 664 Kodeksu Napoleona. Prawo odrębnej własności lokalu można było jednak ustanawiać wyłącznie w domach wzniesionych po wejściu w życie cytowanego rozporządzenia (art. 21), co nastąpiło w dniu 28 października 1934 r.²² Według pierwotnego brzmienia art. 21 nie można było ustanawiać odrębnej własności lokalu w budynkach będących własnością osób fizycznych w chwili wejścia w życie rozporządzenia. Nowela z dnia 14 stycznia 1936 r. rozszerzyła

17 Zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Skarbu z dnia 3 listopada 1927 r. w sprawie wykonania Rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 27 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz.U. 1927, nr 106, poz. 913).

18 Powyższą treść § 10 nadało Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 31 marca 1933 r. – Dz.U. 1933, nr 26, poz. 220.

19 Art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach, w brzmieniu ustalonym po nowelizacji z dnia 13 marca 1934 r. (ustawa z dnia 13 marca 1934 r. w sprawie zmiany ustawy o spółdzielniach – Dz.U. 1943, nr 38, poz. 342), wprowadzał przepisy odnoszące się do „spółdzielni mającej na celu dostarczanie członkom mieszkań”. Wcześniejsza nowelizacja z 1923 r. (ustawa z dnia 4 grudnia 1923 r. w przedmiocie częściowej zmiany ustawy o spółdzielniach – Dz.U. 1923, nr 111, poz. 733) dodała w art. 71 ust. 4 odnoszący się do spółdzielni mieszkaniowych, według którego „przepisy statutu dotyczące praw członka do mieszkania nie mogą ulec zmianie”.

20 A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej*, Rejent 2003/12/19.

21 Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. (Dz.U. 1943, nr 94, poz. 848).

22 Z.K. Nowakowski, *Niektóre problemy budownictwa. Własność lokali*, RPEIS 1958/2/1.

ten zakaz na budynki, które w chwili wejścia w życie rozporządzenia stanowiły własność osób prawnych (Dz.U. 1936, nr 3, poz. 21). Ograniczenia te zostały zniesione dopiero w okresie powojennym²³.

2. Okres Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej

Po II wojnie światowej spółdzielczość mieszkaniowa została podporządkowana nowym zasadom ustrojowym, stając się podstawowym instrumentem służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w komunistycznej Polsce. Doszło do ograniczenia samodzielności spółdzielni i demokracji wewnętrzzspółdzielczej. Spółdzielniom narzucono jednolite ramy organizacyjne oraz obligatoryjne członkostwo w Centralnym Związku Spółdzielczym. Proces ten doprowadził do swistego „upaństwowienia” spółdzielczości mieszkaniowej²⁴. Spółdzielnie były jednostkami gospodarki uspołecznionej, a własność spółdzielcza była własnością społeczną²⁵.

W okresie powojennym problematyka spółdzielczości mieszkaniowej była początkowo regulowana przede wszystkim w uchwałach samoistnych Rady Ministrów²⁶ i w aktach wydawanych przez struktury spółdzielcze²⁷. W 1948 r. uchwalono trzy ustawy uzupełniające ustawę z 1920 r. o spółdzielniach i dostosowujące funkcjonowanie spółdzielni do zmienionej sytuacji polityczno-gospodarczej, a mianowicie ustawę o Centralnym Związku Spółdzielczym i centralach spółdzielni (Dz.U. 1948, nr 30, poz. 199), ustawę o centralach spółdzielczo-państwowych (Dz.U. 1948, nr 30, poz. 200) i ustawę o przedsiębiorstwach państwowo-spółdzielczych (Dz.U. 1948, nr 30, poz. 201). Zmiany ustrojowe nie sprzyjały ustanawianiu przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu, pomimo że rozporządzenie Prezydenta RP z 1934 r. o odrębnej własności lokali nadal obowiązywało i miało zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych²⁸. W tej sytuacji lokale przydzielano członkom na zasadach spół-

23 Art. 92 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. 1959, nr 10, poz. 59).

24 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 21.

25 K. Pietrzykowski, *Glosa do uchwały składu siedmiu sędziów NSA z dnia 11.04.2005 r. (sygn. akt I OPS 1/05)*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego 2006/2/127.

26 Uchwała Prezydium Rządu Nr 269 z dnia 28 maja 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (MP 1954, nr 59, poz. 792).

27 Centralny Związek Spółdzielni, który uchwalił wzorcowy statut spółdzielni.

28 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*; Nowakowski, *Niektóre problemy budownictwa...*, *passim*; S. Rudnicki, M. Gintowt, *Problematyka prawna nieruchomości. Literatura. Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Objasnienia. Według stanu prawnego na dzień 30.11.1975 r.*, Warszawa 1976, s. 293–294. Rozporządzenie to zostało uchylone dopiero z dniem 1 stycznia 1965 r.

dzielczych uregulowanych w statutach²⁹. Szczegółowe zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej, w tym praw majątkowych członków, poza statutami zostały uregulowane w uchwale Prezydium Rządu Nr 269 z dnia 28 maja 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1954, nr 59, poz. 792). W 1957 r. doszło po raz pierwszy do prawnego uregulowania form korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwała Nr 81 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków ludności wprowadziła trzy typy spółdzielni mieszkaniowych i trzy rodzaje nowych praw (M.P. 1957, nr 22, poz. 157). Były to: spółdzielnie mieszkaniowe (tzw. lokatorskie), w których członkowie korzystali z mieszkań na zasadach lokatorskich, spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe (tzw. własnościowe), której członkowie dysponowali swobodnie i dziedzicznie wkładem członkowskim i związanym z nim prawem do korzystania z określonego lokalu, i spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, których celem było budowanie zespołów domów jednorodzinnych lub małych domków mieszkalnych z zamiarem przekazania ich na własność członkom.

Uregulowanie to zostało następnie potwierdzone ustawą z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. 1961, nr 12, poz. 61). Ustawa ta zachowała trzy wyżej wymienione typy spółdzielni i trzy różne formy praw do lokali spółdzielczych³⁰. Prawo do lokalu przysługujące członkowi spółdzielni mieszkaniowej było prawem niezbywalnym i niepodlegającym egzekucji, ściśle związanym z osobą uprawnionego i wygasającym w razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn niepodlegającym dziedziczeniu (art. 144 § 1)³¹. Jedy- nym źródłem nabycia tego prawa był przydział dokonywany przez spółdzielnię mieszkaniową w zamian za wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości 10% kosztów budowy³². Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-miesz- kaniowej miało natomiast charakter majątkowy, było dziedziczne i podlegało egzekucji. W zamian za przydział tego prawa członek wносił wkład budowlany pokrywający całość kosztów budowy lokalu (art. 147 § 2). Było to zbywalne ogra- niczone prawo rzeczowe (art. 147 § 2). Poza przydziałem od spółdzielni prawo to można było nabyć od innej osoby w wyniku czynności prawnej, np. umowy

przez art. V pkt. 1 w zw. z art. LXV ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – przepisy wprowadzają- ce Kodeks cywilny (Dz.U. 1964, nr 16, poz. 94).

29 Chrzanowski, *Prawo do domu...*, s. 36.

30 Z.K. Nowakowski, *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszka- niowych*, Studia Prawnicze 1970/26-27/147.

31 B. Błażejczak, *Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1979.

32 Szerzej o instytucji przydziału zob. W. Chrzanowski, T. Misiuk, *Prawo do przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego (na zasadach ogólnych)*, Palestra 1988/1-2/12; Błażej- czak, *Lokatorskie prawo...*, s. 69; A. Mączyński, *Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego*, Rejent 1994/3/53.

sprzedaży³³. Spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych miały prawo budować domy, których własność po wybudowaniu miała być przenoszona na członków (art. 135 § 4)³⁴. Wszystkie powyższe prawa spółdzielcze były ściśle związane z członkostwem w spółdzielni, tzn. mogły one przysługiwać tylko członkowi spółdzielni, a ustanie członkostwa powodowało wygaśnięcie prawa do lokalu. Spółdzielcze prawo do lokalu mogło przysługiwać tylko jednej osobie, a wyjątkowo małżonkom (zasada jednopodmiotowości prawa)³⁵. Osoba mogła być członkiem tylko jednej spółdzielni mieszkaniowej i mogła posiadać prawo tylko do jednego lokalu mieszkalnego. W przypadku spółdzielczych praw do lokalu (lokatorskich i własnościowych) właścicielem budynku pozostawała spółdzielnia, natomiast w wypadku spółdzielczych zrzeczeń budowy domów jednorodzinnych domy te pozostawały własnością zrzeczenia do chwili przeniesienia ich własności na poszczególnych członków po zakończeniu budowy. Z chwilą wprowadzenia tej regulacji spółdzielnie mieszkaniowe utraciły możliwość udostępniania swoich lokali na zasadach ogólnych, a korzystanie z nich stało się możliwe wyłącznie na nowych zasadach spółdzielczych. Ustawa o spółdzielniach i ich związkach wprowadziła zamknięty katalog sposobów zaspokajania potrzeb lokalowych przez spółdzielnię mieszkaniową, co oznaczało, że spółdzielnia mogła udostępniać lokale wyłącznie na zasadach tam określonych. Niedopuszczalne stało się udostępnianie lokali na podstawie umowy najmu czy też przez ustanowienie odrębnej własności lokalu³⁶.

System spółdzielczości mieszkaniowej został w ustawie z 1961 r. ukształtowany na następujących zasadach³⁷:

- związania spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem,
- przysługiwania spółdzielczego prawa do lokalu tylko jednej osobie lub małżonkom (zasada jednopodmiotowości prawa),
- przysługiwania jednej osobie prawa do członkostwa tylko w jednej spółdzielni,
- przysługiwania jednej osobie prawa tylko do jednego lokalu mieszkalnego.

33 K. Stefaniuk, *Treść i charakter prawny spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego*, Warszawa 1978.

34 Co do charakteru prawnego tego prawa istnieją w doktrynie rozbieżności. Jedliński (*Prawa do lokali...*, s. 21) uważa, że również to prawo było ograniczonym prawem rzeczowym, a Chrzanowski uważa, że było to prawo obligacyjne (*Prawo do domu...*, s. 81).

35 Jednakże w takim wypadku członkiem spółdzielni mógł być i tak tylko jeden z małżonków (art. 138 ustawy o spółdzielniach i ich związkach).

36 Z.K. Nowakowski, *Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności*, PiP 1961/8-9/239.

37 K. Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4. *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 493.

W doktrynie pozytywnie przyjęto ustawę z 1961 r., która kompleksowo uregulowała zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej³⁸. Krytycznie oceniano natomiast brak możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynkach spółdzielni budowlano-mieszkaniowych³⁹. Podkreślano, że ustawa ta niedostatecznie zabezpieczała interesy spadkobierców i ograniczała prawa członków, ponieważ wprowadzała restrykcje w zakresie zbywalności spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego⁴⁰. Jeżeli chodzi o regulację spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych, to podnoszono, że jest zbyt lakoniczna⁴¹. W obrocie w dalszym ciągu istniały prawa odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych, ustanowione na mocy ustawy o spółdzielniach z 1920 r.⁴² Wejście w życie ustawy o spółdzielniach i ich związkach nie pozbawiło członków przysługującego im prawa własności ani też nie przekształciło jej w prawo innego rodzaju⁴³. Jednakże część członków przedwojennych spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie została pozbawiona przysługujących im praw odrębnej własności lokali. Wydana na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. 1957, nr 47, poz. 228) uchwała Rady Ministrów Nr 311 z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejścia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na własność Państwa, zasad rozliczeń z tego tytułu oraz uregulowania niektórych innych spraw z zakresu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (M.P. 1965, nr 71, poz. 406) umożliwiła członkom, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu, przeniesienie na spółdzielnie tej własności w zamian za możliwość otrzymania spółdzielczego prawa do lokalu pod rygorem przejścia lokali na własność Państwa⁴⁴. Ustawa z 1961 r. przewidywała możliwość tworzenia innych spółdzielni budownictwa mieszkaniowego według zasad ustalonych przez centralny związek. Możliwość ta została wykorzystana w 1971 r., kiedy utworzono nowy typ spółdzielni, określany jako spółdzielnia mieszkaniowa lokatorsko-własnościowa⁴⁵. Zmiany te zostały wprowadzone w następstwie wydania nowych zasad statutowych przez radę

38 Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe...*, s. 33–34; K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 41.

39 Nowakowski, *Niektóre zagadnienia...*, *passim*; Nowakowski, *Spółdzielcze prawo...*; Nowakowski, *Niektóre problemy budownictwa...*, *passim*; Z.K. Nowakowski, *Niektóre problemy budynków z lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi*, [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci prof. Z. Radwańskiego*, S. Sołtysiński (red.), Poznań 1990, s. 221.

40 M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966, s. 321.

41 Chrzanowski, *Prawo do domu...*, s. 49–51.

42 Tamże, s. 33–34; Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 42.

43 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, s. 364.

44 Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 43.

45 Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, *passim*.

centralnego związku⁴⁶. Istota nowego typu spółdzielni polegała na tym, że jej członkowie mogli uzyskać przydział lokalu albo na warunkach obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych, albo w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych.

Kolejne zmiany w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych wprowadziła ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982, nr 30, poz. 210), która zniósła dotychczas istniejący podział na spółdzielnie mieszkaniowe, budowlanomieszkaniowe i zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, wprowadzając jednolite pojęcie spółdzielni mieszkaniowych. Prawo spółdzielcze rozszerzyło również katalog form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, do których zaliczyło w sposób wyczerpujący: przydzielanie członkom lokali w budynkach stanowiących własność spółdzielni na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, budowanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub innych domów w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych, a także udzielanie członkom pomocy w budowie przez nich domów mieszkalnych oraz wynajmowanie lokali użytkowych. Lokatorskie prawo do lokalu zostało ukształtowane jako prawo o charakterze obligacyjnym i osobistym, niezbywalne, niedziedziczne i niepodlegające egzekucji⁴⁷. Własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu oraz prawo do domu jednorodzinnego zostały skonstruowane jako ograniczone prawa rzeczowe, zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji⁴⁸. Uregulowano ustawowo roszczenie o przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własnościowe.

W Prawie spółdzielczym wprowadzono po raz pierwszy możliwość ustanawiania przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku spółdzielczym. Było to istotne *novum*, ponieważ dotychczas uważano, że brak tej regulacji w przepisach prawa spółdzielczego uniemożliwia spółdzielni ustanawianie prawa odrębnej własności lokalu⁴⁹. Od wejścia w życie ustawy Prawo spółdzielcze stało się to możliwe, przy czym było to ograniczone wieloma dodatkowymi warunkami. Spółdzielnia mogła ustanowić odrębną własność tylko co do lokalu mieszkalnego, tylko na rzecz

46 Uchwała Nr 6 Rady CZSBM z dnia 10 kwietnia 1972 r., Informacje i Komunikaty CZSBM 1972, nr 7–8, poz. 24.

47 K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 89–178.

48 A. Jedliński, *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczane prawo rzeczowe (zagadnienia konstrukcji prawnej)*, PiP 1988/4.

49 A. Mączyński, *Powstanie odrębnej własności lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej [w:] Obrót nieruchomości w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 93; Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, *passim*.

członka i tylko w budynku w tym celu wznoszonym, w którym wszystkie lokale były przeznaczone do ustanowienia odrębnej własności (art. 204 § 1 pkt. 2)⁵⁰. Niedopuszczalne było zatem ustanowienie odrębnej własności w budynku, w którym część lokali była przedmiotem spółdzielczych praw do lokali, nie było też możliwe przekształcenie lokatorskiego czy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w taką własność ani też ustanowienie odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu (np. lokalu użytkowego) lub na rzecz osoby nie będącej członkiem spółdzielni⁵¹. Ustanawianie odrębnej własności następowało w trybie i na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym⁵². Odrębnej regulacji podlegał jedynie proces prowadzący do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności, bowiem dojście do prawa odrębnej własności lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej było możliwe tylko w sposób uregulowany w Prawie spółdzielczym⁵³. Nowością było też wprowadzenie regulacji dotyczącej korzystania z lokali spółdzielczych o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Lokale użytkowe mogły być przydzielane członkom na podstawie własnościowego prawa do lokalu lub też oddawane nie-członkom w najem⁵⁴. Garaże natomiast mogły być wyłącznie przydzielane na podstawie własnościowego prawa do lokalu. W Prawie spółdzielczym zniesiono również zakaz członkostwa tej samej osoby w kilku spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiono członkostwo obojga małżonków w spółdzielni⁵⁵ oraz wprowadzono przymusową wspólność majątkową małżeńską spółdzielczego prawa do lokalu przydzielonego w trakcie małżeństwa dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodziny. Prawo spółdzielcze wzmocniło reglamentacyjny charakter regulacji prawnej w zakresie spółdzielni mieszkaniowych⁵⁶. W tej części ustawa ta była typowym aktem prawnym pochodzącym z okresu komunistycznej gospodarki nakazowo-rozdziałowej⁵⁷.

50 A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1995, s. 130–132.

51 S. Dmowski, *Nabywanie prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prawo nieruchomości*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 250.

52 A. Oleszko, *Glosa do postanowienia SO w Lublinie z 08.02.2000 r.*, Rejent 2000/4/230; Nazar, *Własność lokali...*, s. 61; G. Bieniek, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 1999, s. 267.

53 Oleszko, *Glosa do postanowienia...*, *passim*; Nazar, *Własność lokali...*, s. 61; Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 93.

54 Mączyński, *Najem lokali...*, *passim*.

55 Również wtedy, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje tylko jednemu z nich.

56 Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 493.

57 Tamże.

3. Okres III Rzeczypospolitej Polskiej

3.1. Uwagi ogólne

Po zmianach ustrojowych w 1989 r. zaszła konieczność dostosowania przepisów prawa spółdzielczego do nowej sytuacji polityczno-gospodarczej, w tym wprowadzenia zmian w spółdzielczym prawie mieszkaniowym, dostosowujących je do zasad gospodarki rynkowej. Niewielkie zmiany przyniosła ustawa z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Prawa spółdzielczego, Kodeksu postępowania cywilnego, Prawa lokalowego (Dz.U. 1991, nr 115, poz. 496), która wprowadziła możliwość zakładania odrębnych ksiąg wieczystych dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz obciążania tych praw hipoteką.

Prowadzone prace zakończyły się ostatecznie dużą nowelizacją Prawa spółdzielczego w 1994 r.⁵⁸ Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 1994, nr 90, poz. 419) dokonano istotnych zmian w dotychczas obowiązujących przepisach. Ustawa ta umożliwiła wynajmowanie przez spółdzielnię lokali mieszkalnych oraz nabywanie przez osoby prawne spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zniosła także zakaz posiadania przez jedną osobę lub małżonków więcej niż jednego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Jednakże poza pozytywnymi zmianami, dostosowującymi funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych do gospodarki rynkowej, nowelizacja spotkała się z ostrą krytyką ze strony doktryny za swój zachowawczy charakter⁵⁹. W Prawie spółdzielczym pozostawiono zasadę jednopodmiotowości, przymusową wspólność małżeńską spółdzielczego prawa do lokalu oraz ograniczenia w zakresie zbywania i dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu, jak też nie rozszerzono możliwości ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu. Zasadniczą wadą tej nowelizacji był brak harmonii z dopiero co uchwaloną ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994, nr 85, poz. 388) i ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1994, nr 105, poz. 509), co skutkowało utrzymaniem dualizmu regulacji własnościowej lokali, powodującej wiele

58 K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz do zmienionych przepisów*, Warszawa 1995, *passim*.

59 Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe...*, s. 36–37; E. Gniewek, *Reżim prawny garaży spółdzielczych*, Rejent 1996/6/35; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 20.

sprzeczności, a nawet anachronizmów⁶⁰. Powszechnie przyjmowano, że przepisy ustawy o własności lokali nie dotyczą spółdzielni mieszkaniowych, która może działać tylko na podstawie Prawa spółdzielczego i ustanawiać na rzecz członków przewidziane w niej prawne formy korzystania z lokali⁶¹. W zmienionych przepisach brakowało spójnej (jednoznacznej) koncepcji; ich twórcy koncentrowali się przede wszystkim na wprowadzeniu doraźnych zmian dostosowujących działalność spółdzielni mieszkaniowych do nowych warunków ekonomicznych i społecznych⁶². Prawo spółdzielcze z 1982 r. podlegało następnie dalszym, licznym nowelizacjom, stopniowo rozszerzającym zakres uprawnień członków korzystających z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, znosząc kolejne ograniczenia swobody spółdzielni w gospodarowaniu lokalami oraz swobody członków w dysponowaniu przysługującymi im prawami⁶³. Do tej liberalizacji przyczyniły się w dużym stopniu, poza zmianami ustawodawczymi, wykładnia dokonywana przez Sąd Najwyższy⁶⁴, a także orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego⁶⁵.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 1999 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodny z Konstytucją art. 228 § 3 Prawa spółdzielczego, przewidujący sankcję wygaśnięcia *ex lege* własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w przypadku niedokonania przez spadkobierców czynności zmierzających do zachowania prawa⁶⁶. Konsekwencje tego wyroku były daleko idące, ponieważ w zakresie odziedziczonego prawa przestała obowiązywać zasada związania tego prawa z członkostwem w spółdzielni i zasada jednopodmiotowości prawa. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło zatem przysługiwać jednemu lub kilku spadkobiercom, bez względu na to, czy uzyskali członkostwo w spółdzielni. W ten sposób w przepisach Prawa spółdzielczego powstała wyraźna sprzeczność systemowa, mianowicie – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło przysługiwać kilku spadkobiercom przy jednoczesnym obowiązywaniu zasady jednopodmiotowości.

Następnie w wyroku z dnia 21 maja 2001 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 228 § 1 Prawa spółdzielczego jest niezgodny z Konstytucją, ponieważ na jego

60 Oleszko, *Glosa do postanowienia...*, *passim*; J. Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 187; Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, *passim*.

61 A. Mączyński, *Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego*, KPP 2002/1/65; Gniewek, *Reżim prawny garaży...*, *passim*.

62 Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 494.

63 A. Jedliński, J. Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 20–23.

64 Wyrok SN z 27 listopada 1991 r., II CR 838/90, Legalis.

65 Wyrok TK z 29 czerwca 2001 r., K 23/00, Legalis; Wyrok TK z 25 lutego 1999 r., K 23/98, Legalis; Wyrok TK z 21 maja 2001 r., SK 15/00, Legalis.

66 Wyrok TK z 25 lutego 1999 r., K 23/98, Legalis.

podstawie można było pozbawić spadkobiercę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z powodu uchybienia terminowi objęcia spadku⁶⁷. Wreszcie wyrokiem z dnia 29 maja 2001 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodne z Konstytucją przepisy: art. 215 § 1 przewidującego zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, art. 216 dotyczącego obowiązkowego podziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa pod rygorem wygaśnięcia tego prawa, oraz art. 217 § 1 i § 2 wymagającego zgody spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu⁶⁸.

3.2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

W 1998 r. do Sejmu wniesiono trzy poselskie projekty ustaw dotyczące spółdzielczego prawa mieszkaniowego: projekt Sojuszu Lewicy Demokratycznej pod nazwą „Projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo spółdzielcze”⁶⁹, projekt Unii Wolności pod nazwą „Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”⁷⁰ i projekt Akcji Wyborczej Solidarność pod nazwą „Projekt ustawy o uregulowaniu stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych”⁷¹. Pierwszy projekt zmieniał obowiązującą ustawę Prawo spółdzielcze. Drugi projekt wprowadzał uwłaszczenie *ex lege* członków spółdzielni, którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, oraz przepisy regulujące funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych. Trzeci projekt również przewidywał z mocy prawa uwłaszczenie członków spółdzielni uprawnionych z tytułu praw spółdzielczych. Projekty te zostały skierowane do Komisji Nadzwyczajnej do Rozpatrzenia Projektów Ustaw Dotyczących Spółdzielczości, która przyjęła projekt ustawy. Projekt ten opierał się na następujących zasadach:

- a) spółdzielnie mieszkaniowe korzystające z gruntów bez tytułu prawnego z chwilą wejścia w życie ustawy stałyby się z mocy prawa użytkownikami wieczystymi;
- b) grunty prywatne stałyby się własnością Skarbu Państwa, a dotychczasowym właścicielom przysługiwałoby odszkodowanie;
- c) spółdzielcze własnościowe prawa do lokali przekształciłyby się z mocy prawa z chwilą wejścia w życie ustawy w prawa odrębnej własności lokali.

67 Wyrok TK z 21 maja 2001 r., SK 15/00, Legalis.

68 Wyrok TK z 29 maja 2001 r., K 23/00, Legalis.

69 Druk sejmowy Nr 315 z 28 marca 1998 r.

70 Druk sejmowy Nr 407 z 7 maja 1998 r.

71 Druk sejmowy Nr 399 z 20 maja 1998 r.

Zastrzeżenia co do przyjętego projektu ustawy złożył rząd, w wyniku czego zastąpiono przekształcenia własnościowe *ex lege* przekształceniami na wniosek⁷². W doktrynie podnosi się, że w ten sposób zaprzepaszczone szanse na szybkie zmiany w stosunkach własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych⁷³. Resultatem powyższych prac było uchwalenie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, nr 4, poz. 27), która – jak na owe czasy – w sposób kompleksowy i nowoczesny uregulowała problematykę działalności spółdzielni mieszkaniowych i prawnych form korzystania z lokali. Ustawa ta – w porównaniu do dotychczasowej regulacji zawartej w Prawie spółdzielczym – stanowiła wręcz przełom w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych. Krok ten był trafnym ruchem ustawodawczym, biorąc pod uwagę liczbę działających w Polsce spółdzielni mieszkaniowych oraz liczbę mieszkań znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych⁷⁴. Dotychczasowe przepisy były bowiem wielokrotnie nowelizowane, a co najważniejsze, powstały w minionej epoce i pomimo wielu zmian wymagały dostosowania do zmienionej sytuacji polityczno-gospodarczej kraju. W doktrynie postulat nowej regulacji dotyczącej spółdzielni mieszkaniowej był zgłaszany od wielu lat, a decyzja ustawodawcy spotkała się z wyraźną aprobatą środowiska prawniczego, niezależnie od mankamentów nowej ustawy⁷⁵.

Ustawa wprowadziła do sposobów zaspokajania potrzeb mieszkalnych członków prawo odrębnej własności lokalu bez występujących dotychczas ograniczeń w tym zakresie, utrzymała lokatorskie prawo do lokalu, natomiast usunęła z katalogu własnościowe prawa do lokalu, wprowadzając wręcz zakaz ich ustanawiania. Zasadniczym założeniem ustawy było uczynienie odrębnej własności lokalu podstawową formą zaspokajania potrzeb lokalowych przez spółdzielnię mieszkaniową. W tym celu ustawa przyznała osobom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz wprowadziła uproszczony tryb wykupu mieszkań. Roszczenie takie przyznała również najemcom pracowni wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz najemcom garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli ponieśli na ich budowę nakłady w pełnym zakresie, choćby nie byli członkami spółdzielni. Ustawa utrzymała związek spółdzielczego lokatorskiego

72 Druk sejmowy Nr 1589 z 4 maja 2000 r.

73 Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 494.

74 K. Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylecia art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2005/07 i MoP 2005/06.

75 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 57; K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego de lege ferenda*, [w:] *Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Prof. Tomasza Dybowskiego*, (red.) J. Błęszyński, *Studia Iuridica* 1994, s. 129–137.

prawa do lokalu mieszkalnego z członkostwem w spółdzielni. Również pozostałe w mocy przepisy Prawa spółdzielczego, dotyczące własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, wiązały to prawo z członkostwem. Prawo odrębnej własności lokalu pozostawało natomiast niezależne od kwestii członkostwa. Z uwagi na wprowadzenie zakazu ustanawiania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu ekspektatywa tych praw przekształciła się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu⁷⁶.

Do najistotniejszych skutków nowej regulacji można zaliczyć następujące zasady⁷⁷:

1. Spółdzielnia mieszkaniowa mogła ustanawiać na rzecz członków tylko dwa rodzaje praw do lokali mieszkalnych: prawo lokatorskie i prawa odrębnej własności lokalu, a co do lokali o innym przeznaczeniu – tylko prawo odrębnej własności.
2. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu były kategoriami przejściowymi i nie mogły być na nowo ustanawiane.
3. Członkom spółdzielni uprawnionym z tytułu spółdzielczych praw do lokalu przyznano roszczenie o przeniesienie własności lokalu.
4. Do spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego zachowano zastosowanie dotychczasowych przepisów.
5. Realizacja roszczeń członków spółdzielni o przeniesienie na nich prawa odrębnej własności lokali została uzależniona od uregulowania sytuacji prawnej gruntów posiadanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.
6. W odniesieniu do istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu zachowano dotychczasową regulację z Prawa spółdzielczego (w tym najbardziej kontrowersyjne przepisy: art. 216 § 1 statuujący zasadę jednopodmiotowości, art. 213 wprowadzający związki prawa z członkostwem, art. 227 przewidujący sankcję wygaśnięcia prawa w przypadku utraty członkostwa, art. 215 § 2–4 przewidujący przymusową wspólność małżeńską tego prawa, art. 217 uzależniający od zgody spółdzielni wynajęcie i oddanie w odpłatne używanie całego lokalu, art. 223 § 2 uzależniający skuteczność zbycia od przyjęcia nabywcy w poczet członków, art. 223 § 4 zakazujący zbycia prawa do części lokalu, art. 229 przewidujący w razie wygaśnięcia prawo zwrotu tzw. równowartości zamiast wartości rynkowej).

76 R. Dzięciecki, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 15; Uchwała SN z 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, Legalis; Wyrok SN z 10 listopada 2006 r., I CSK 226/06, Legalis.

77 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 52; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 23.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadziła przekształceń własnościowych *ex lege*, co było postulowane w doktrynie⁷⁸. Zamiast tego oparła się na przekształceniach dobrowolnych, co spowodowało znaczne wydłużenie w czasie procesów przekształceń własnościowych oraz niewielkie zainteresowanie społeczne, co ostatecznie zmusiło ustawodawcę do podjęcia dalszych prac nad rozwiązaniem tej kwestii.

3.3. Nowelizacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Na skutek wyroku⁷⁹ Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., jak i pojawiających się problemów ze stosowaniem nowej ustawy oraz zmianą polityczną w kraju w 2001 r., pojawiła się konieczność interwencji ustawodawcy, mającej na celu wypełnienie istniejących luk w prawie, poprawienia kilku oczywistych błędów oraz wprowadzenia zmian uzasadnionych przyjmowaną koncepcją polityczną⁸⁰. Nowelizacją⁸¹ z dnia 19 grudnia 2002 r. przywrócono spółdzielniom mieszkaniowym możliwość ustanawiania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, tym samym przekreślono jedno z założeń pierwotnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według którego prawo to miało mieć charakter przejściowy i tymczasowy do chwili zakończenia procesu uwłaszczeniowego. Zmiana ta spotkała się z krytyką w doktrynie, ponieważ członkom spółdzielni zostały zaproponowane do wyboru za tę samą cenę dwa różne prawa: pełnowartościowe prawo odrębnej własności lokalu i niepełnowartościowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego⁸². Wzbudziło to też uzasadnione wątpliwości co do konstytucyjności tych przepisów, ponieważ oferowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, alternatywnie do prawa odrębnej własności lokalu, na tych samych warunkach finansowych pozostawało w sprzeczności z konstytucyjnymi zasadami równości i równego traktowania (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz zasadą ochrony własności (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji)⁸³.

78 Z. Cioch, *Zarys prawa spółdzielczego*, Warszawa 2007, s. 113.

79 W którym to Trybunał uznał za niezgodny z Konstytucją przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiający uwłaszczanie na preferencyjnych warunkach uprawnionym z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (K 5/01, Legalis).

80 Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe...*, s. 47; M. Wrzolek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, Palestra 2003/1-2/38-40; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 31.

81 Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002, nr 240, poz. 2058).

82 Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe...*, s. 52.

83 Tamże, s. 53; Wrzolek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie...*, *passim*; Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 52.

Przywrócenie spółdzielniom mieszkaniowym możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie znajdowało uzasadnienia aksjologicznego i było jedynie przejawem decyzji *stricte* politycznej. Faktem jest, że w gronie spółdzielców panowało przekonanie, że w sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie jest jeszcze przygotowana do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (np. brakuje jej tytułu prawnego do gruntu), to w zamian za to może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu⁸⁴. Stwierdzenie to nie było jednak prawdziwe, ponieważ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wymagała co najmniej współwłasności spółdzielni, aby móc ustanowić prawo spółdzielcze, co oznacza, że nieważne było ustanowienie takiego prawa na gruncie nienależącym do spółdzielni. Pod rządami Prawa spółdzielczego natomiast spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego mogło być ustanowione jedynie na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność spółdzielni. Naruszenie wyżej wymienionych wymogów skutkowało nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.), o czym szerzej wypowiem się w dalszej części pracy.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało na nowo uregulowane w sposób częściowo odmienny od dotychczasowej regulacji. W związku ze zniesieniem zasady jednopodmiotowości dopuszczono możliwość zbycia ułamkowej części prawa. Art. 17¹ ust. 5 u.s.m. stanowił wprost, że prawo to może należeć do kilku osób, przy czym członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Znowelizowane przepisy przewidywały dwie formy wspólności tego prawa, to jest łączną i w częściach ułamkowych. Wprowadzono również do języka prawnego pojęcie ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którą ukształtowano jako prawo zbywalne, dziedziczne, podlegające egzekucji i wielopodmiotowe, związane z roszczeniem o zwrot wkładu budowlanego. Istotnym *novum* było wprowadzenie ustawowego prawa pierwokupu udziału w tym prawie na rzecz pozostałych współuprawnionych. Skutkiem jego naruszenia była nieważność zawartej umowy sprzedaży. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostało związane z członkostwem, którego utrata powodowała wygaśnięcie prawa. Do jego powstania wymagane było członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, a skuteczność zbycia zależała od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Jednakże pomimo tego doszło do istotnego rozluźnienia powiązania tego prawa z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. W przypadku dziedziczenia tego prawa przez kilka osób lub śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało to prawo, spadkobiercy mieli jedynie obowiązek w terminie rocznym od daty otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania tego prawa. Zniesiono również obowiązujące na gruncie prawa spółdzielczego ograniczenia w zakresie wynajmowania lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego

84 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 53.

prawa do lokalu. Zgodnie z art. 17¹⁶ u.s.m. wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie ani części, ani całego lokalu nie wymagało już zgody spółdzielni.

Z uwagi na pojawiające się wątpliwości⁸⁵ co do tożsamości prawnej dotychczasowego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2004, nr 172, poz. 1804) postanowiono, że prawa te z dniem 15 stycznia 2003 r. stały się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 10). Z jurydycznego punktu widzenia w przepisach ustawy mamy do czynienia z nowym ograniczonym prawem rzeczowym o odmiennej nazwie, jednak z uwagi na konieczność stosowania przepisów ustawy w tym zakresie do istniejących praw spółdzielczych i zasadniczo identyczną treść prawa podmiotowego należy uznać, że w istocie chodzi o takie samo prawo podmiotowe jak istniejące poprzednio spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu⁸⁶. Powszechnie więc przyjmowano, że *ratio legis* wprowadzonej nowelizacji było przywrócenie możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie wprowadzanie do systemu prawnego nowego prawa podmiotowego⁸⁷.

Ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2005, nr 122, poz. 1024) zmieniono m.in. przesłanki uwłaszczenia w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz najmu lokali użytkowych, garaży i pracowni twórcy. Wprowadzone zmiany nie miały istotnego znaczenia dla procesu przekształceń własnościowych i stanowiły odpowiedź na pojawiające się w praktyce problemy ze stosowaniem ustawy⁸⁸.

Nowelizacją, która w istotny sposób zmieniła dotychczasowe regulacje, była ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873). Zmiany wprowadzone tą ustawą miały charakter systemowy⁸⁹. Ustawa ponownie usankcjonowała zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych

85 A. Jedliński, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej*, PS 2004/1/110; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 36.

86 A. Mączyński, *Prawa do lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Sztykowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 53.

87 Tamże.

88 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 35.

89 Tamże, s. 36.

praw do lokalu, a głównymi formami zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w spółdzielniach uczyniła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i prawo odrębnej własności lokalu⁹⁰. Jednocześnie ustanowiła preferencyjne zasady uwłaszczania i wykupu mieszkań. Spłata z tego tytułu została ograniczona do nominalnej kwoty umorzonego kredytu. Wprowadziła dla spółdzielni trzy-miesięczny termin na zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, którego niedotrzymanie zagrożone było sankcją cywilną (możliwość sądowego dochodzenia zawarcia umowy) oraz, co jest niespotykane na gruncie prawa cywilnego, sankcją karną (kary ograniczenia wolności albo grzywny). Wyjątkowo na nieruchomościach znajdujących się w posiadaniu spółdzielni, do których spółdzielni nie przysługiwało prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, umożliwiono ustanawianie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w miejsce spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego⁹¹. Uregulowano jednocześnie sytuację prawną istniejących praw spółdzielczych, do których nakazano stosować przepisy nowej ustawy, a umowy o budowę lokalu, zmierzające do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, przekształciły się *ex lege* w umowy o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m. Również przekształceniu z mocy prawa uległy ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Wprowadzone zmiany ogólnie należy ocenić pozytywnie, ponieważ przyspieszyły proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach. Najistotniejsza zmiana polegała na ponownym wyeliminowaniu spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, które nie mogą być już ustanawiane⁹². Funkcjonowanie tych praw spółdzielczych, w konkurencji dla prawa odrębnej własności lokalu, było bowiem zbyt liczne. Tym bardziej, że w praktyce rynkowej miały tę samą cenę co prawo odrębnej własności lokalu.

W kolejnych latach ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych była jeszcze wielokrotnie nowelizowana – istotne znaczenie miały zmiany z dnia 18 grudnia 2009 r.⁹³ oraz z dnia 20 lipca 2017 r.⁹⁴, upraszczające co do zasady proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmieniające zasady członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Warto podkreślić, że nowelizacje

90 Zakaz ustanawiania wynika z wyraźnej normy zawartej w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, oraz z faktu uchylenia przepisów regulujących ustanawianie tego prawa.

91 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 569.

92 Tamże, s. 500.

93 Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2009, nr 223, poz. 1779).

94 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).

te nie zmieniły już ostatecznie ukształtowanego w 2007 r. katalogu praw podmiotowych do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Szczegółową analizę aktualnej regulacji, uwzględniającej wskazane nowelizacje, przedstawię w dalszej części pracy.

3.4. Wyroki Trybunału Konstytucyjnego i ich konsekwencje

W procesie reformowania polskiej spółdzielczości mieszkaniowej istotna rola przypadła Trybunałowi Konstytucyjnemu, który kilkakrotnie badał ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych pod kątem zgodności z Konstytucją.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2001 r. Trybunał Konstytucyjny⁹⁵ uznał za niezgodny z Konstytucją przepis art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przewidujący możliwość uwłaszczania na preferencyjnych warunkach uprawnionych z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wyrokiem z dnia 30 marca 2004 r. Trybunał Konstytucyjny⁹⁶ uznał za niezgodny z Konstytucją art. 17² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uzależniający skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, oraz art. 17⁸ ust. 1, przewidujący wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa. Przepisy te były konsekwencją przyjęcia w ustawodawstwie związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego był upadek zasady związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrok TK ma charakter retrospektywny i dotyczy także sytuacji, gdy do ustania członkostwa doszło przed wejściem w życie tego orzeczenia⁹⁷. Przy czym dotyczy to tylko ustania członkostwa w okresie obowiązywania art. 17⁸ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (który wszedł w życie z dniem 15 stycznia 2003 r.)⁹⁸, ponieważ orzeczenie TK nie dotyczyło wcześniejszego przepisu art. 227 § 1 Prawa spółdzielczego⁹⁹.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁰ uznał m.in., że:

1. Art. 11¹ ust. 2 i 4 u.s.m. był niezgodny z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.
2. Art. 12 u.s.m. w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu, był niezgodny z art. 32 Konstytucji.

95 Wyrok TK z 29 maja 2001 r., K 5/01, Legalis.

96 Wyrok TK z 30 marca 2004 r., K 32/03, Legalis.

97 Uchwała SN z 23 czerwca 2005 r., III CZP 35/05, Legalis.

98 Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002, nr 240, poz. 2058).

99 Postanowienie TK z 18 stycznia 2006 r., P 2/05, Legalis.

100 Wyrok TK z 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, Legalis.

3. Art. 17² ust. 5 u.s.m. w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określonego w art. 2 ust. 1 tej ustawy, był niezgodny z art. 64 Konstytucji.
4. Art. 17³ ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 u.s.m. był niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.
5. Art. 42 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, był niezgodny z art. 2 Konstytucji.
6. Art. 1 pkt. 40 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002, nr 240, poz. 2058) był niezgodny z art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 oraz jest zgodny z art. 2 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.
7. Art. 3 pkt. 2 wyżej wymienionej ustawy był niezgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.
8. Art. 9 wyżej wymienionej ustawy w części obejmującej słowa „przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy” był niezgodny z art. 2 i art. 58 ust. 1 Konstytucji.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego skutkiem powyższego wyroku był powrót sądowego trybu wymuszenia przekształceń własnościowych w spółdzielniach oraz podziału spółdzielni mieszkaniowej, a ponadto umożliwienie osobom uprawnionym zbywania prawa do części lokalu objętego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu¹⁰¹. W konsekwencji tego wyroku „odżył” art. 49 u.s.m., który należy traktować tak, jakby nigdy nie został uchylony. W tym zakresie wyrok TK był „orzeczeniem reanimacyjnym”¹⁰². Ponadto wyrok ten uniemożliwił faktycznie ustanawianie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, ponieważ Trybunał Konstytucyjny zakwestionował ustawowe określenie górnej granicy świadczeń spełnianych na rzecz spółdzielni przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa własności lokalu na tym samym poziomie. Zdaniem Trybunału, jeżeli ustawodawca dopuszcza istnienie obok prawa własności innego typu praw podmiotowych, których przedmiotem jest lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, to musi on odpowiednio zróżnicować także wysokość świadczeń spełnianych przez ich nabywców. Tym samym w wyniku wyżej wymienionego wyroku TK przywrócono zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu¹⁰³.

101 Sądowy tryb „wymuszenia” przekształceń był w dalszym ciągu możliwy również po uchyleniu art. 49 u.s.m. Zob. Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49..., passim*.

102 Określenie „orzeczenie reanimacyjne” zostało sformułowane przez Prezesa NSA J. Trzcińskiego na Zgromadzeniu Ogólnym Sędziów Trybunału Konstytucyjnego w dniu 21 kwietnia 2005 r.

103 G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali*, część I, Rejent 2006/10/9.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁴ orzekł, że przepisy art. 44 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw (Dz.U. 2001, nr 154, poz. 1802), są niezgodne z art. 64 ust. 2 w związku z art. 2, art. 20 i art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przy czym wyżej wymienione przepisy straciły moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2006 r. Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku, że wygaśnięcie *ex lege* hipoteki obciążającej nieruchomość spółdzielni w chwili wyodrębnienia prawa własności lokalu jest niezgodne z zasadą równego traktowania wierzycieli hipotecznych.

Wyrokiem z dnia 5 września 2006 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁵ orzekł m.in., że:

1. Art. 11¹ ust. 1 pkt. 3 i art. 48 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale, były niezgodne z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.
2. Art. 11¹ ust. 1 pkt. 5 i art. 12 ust. 1 pkt. 5 u.s.m. w zakresie, w jakim pomijają możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa do ich lokali, były niezgodne z art. 21 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji.
3. Art. 12 ust. 1 pkt. 3 i art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 3 u.s.m. w zakresie, w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale, były niezgodne z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.
4. Art. 39 ust. 1 pkt. 2 u.s.m. w zakresie, w jakim obciąża członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale, były niezgodne z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji.

W ocenie Trybunału Konstytucyjnego osoby, które nabywają prawo własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadających na dany lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, nie przestaną brać udziału w spłacie tych zobowiązań, jeżeli są one spłacane z funduszu remontowego. W tym kontekście ustanowienie obowiązku spłaty przypadających na dany lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości prowadzi do nieuzasadnionego różnicowania podmiotów podobnych.

104 Wyrok TK z 21 grudnia 2005 r., SK 10/05, Legalis.

105 Wyrok TK z 5 września 2006 r., K 51/05, Legalis.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2008 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁶ orzekł m.in., że:

1. Art. 12 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt. 1–3 tego przepisu, był niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji.
2. Art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt. 1 i 2 tego przepisu, był niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji.
3. Art. 12 ust. 1¹ i art. 17¹⁴ ust. 1¹ u.s.m. były niezgodne z art. 2 Konstytucji.
4. Art. 27² u.s.m. był niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

W ocenie Trybunału Konstytucyjnego niezgodność ta polegała na arbitralnym wkroczeniu w istotę prawa własności przez wprowadzenie opatrzonego sankcją karną przymusowego, nieekwiwalentnego uwłaszczenia na rzecz osób, które mają zaspokojoną potrzebę mieszkaniową, co narusza zasadę równej ochrony prawnej własności, w tym własności spółdzielni. Ponadto TK stwierdził, że środki karne dyscyplinujące spółdzielnie mieszkaniowe należy uznać za nieadekwatne w dziedzinie prawa cywilnego, do którego należy zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁷ orzekł m.in., że:

1. Art. 4 ust. 8 zdanie drugie u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, był niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.
2. Art. 35 ust. 2¹ u.s.m. był niezgodny z art. 32 Konstytucji.
3. Art. 48 ust. 3 u.s.m. był niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

TK w orzeczeniu tym podtrzymał dotychczasową linię orzeczniczą w zakresie ochrony własności spółdzielczej, która podlega takiej samej ochronie jak każda inna własność. Ponadto TK przyjął, że nie istnieje żadne konstytucyjne prawo do żądania przez członka spółdzielni *uwłaszczenia* się na mieniu spółdzielni (mieniu pozostałych członków spółdzielni).

Wyrokiem z dnia 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁸ orzekł, że art. 35 ust. 4¹ u.s.m. był niezgodny z art. 2, a przez to z art. 64 ust. 2, art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3, art. 165 ust. 1 i 2 oraz art. 167 ust. 2 Konstytucji. Trybunał uznał, że wprowadzona instytucja quasi-zasiedzenia, która miała na celu ułatwienie uregulowania stanu prawnego nieruchomości będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, naruszała interes właściciela gruntu.

106 Wyrok TK z 17 grudnia 2008 r., P 16/08, Legalis.

107 Wyrok TK z 15 lipca 2009 r., K 64/07, Legalis.

108 Wyrok TK z 29 października 2010 r., P 34/08, Legalis.

Brakowało bowiem efektywnej ochrony własności, przeciw której biegnie quasi-zasiedzenie. Skutkiem tej instytucji była bowiem utrata *ex lege* własności przez rzeczywistego właściciela i to nieodpłatnie.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 r. Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁹ orzekł, że art. 48 ust. 1 u.s.m. 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 (pkt. 1 powołanego przepisu), był niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2012 r. Trybunał Konstytucyjny¹¹⁰ orzekł, że art. 49¹ zdanie drugie u.s.m., obciążające pozwaną spółdzielnię mieszkaniową kosztami procesu niezależnie od wyniku postępowania, był niezgodny z art. 45 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r. Trybunał Konstytucyjny¹¹¹ orzekł, że art. 8 pkt. 3 u.s.m. 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, był niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2015 r. Trybunał Konstytucyjny¹¹² orzekł m.in, że:

1. Art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. 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, był niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.
2. Art. 17¹ ust. 6 u.s.m. w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, był niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.
3. Art. 19 ust. 2 u.s.m. w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, był niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji.

109 Wyrok TK z 14 lutego 2012 r., P 17/10, Legalis.

110 Wyrok TK z 27 lipca 2012 r., P 8/12, Legalis.

111 Wyrok TK z 27 czerwca 2013 r., K 36/12, Legalis.

112 Wyrok TK z 5 lutego 2015 r., K 60/13, Legalis.

Wskutek powyższego wyroku TK ekspektatywa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej przestała być powiązana ze stosunkiem członkostwa. TK przyjął, że prawo do członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej powinno przysługiwać wyłącznie osobom, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2018 r. Trybunał Konstytucyjny¹¹³ orzekł, że art. 49¹ u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zażość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji. Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2018 r. Trybunał Konstytucyjny¹¹⁴ orzekł, że art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w której wygaśnięcie prawa do lokalu nastąpiło przed wejściem w życie nowelizacji z 2007 r., jest niezgodny z art. 64 ust. 3 w związku z art. 2 i w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Szczegółową analizę wpływu poszczególnych rozstrzygnięć Trybunału na aktualny stan prawny przedstawię w dalszej części pracy przy omawianiu właściwych instytucji.

4. Katalog praw podmiotowych do lokali w spółdzielni mieszkaniowej

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych do prawnych form korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych *expressis verbis* zalicza: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 9), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17²), spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącym (art. 17¹⁹), prawo odrębnej własności lokalu (art. 21), prawo współwłasności garażu wielostanowiskowego (art. 27¹) oraz najem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 5).

Przy czym należy podkreślić, że spółdzielnia mieszkaniowa od nowelizacji z 2007 r. nie może konstytucyjnie ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokalu ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego (art. 7 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw). Jednakże prawa dotychczas ustanowione, tj. przed dniem 31 lipca 2007 r., pozostały w mocy i mogą być w dalszym ciągu przedmiotem obrotu prawnego. Stąd też prawa te, pomimo braku możliwości ich konstytucyjnego ustanawiania, w dalszym ciągu należą do katalogu praw podmiotowych do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych.

113 Wyrok TK z 14 marca 2018 r., P 7/16, Legalis.

114 Wyrok TK z 19 czerwca 2018 r., SK 34/14, Legalis.

W związku z powyższym pojawia się pytanie, czy jest to katalog zamknięty, w ramach którego spółdzielnia może prowadzić swoją działalność, czy też otwarty, wskazujący jedynie główne sposoby prowadzenia działalności, a spółdzielnia mieszkaniowa może korzystać z innych praw przewidzianych w przepisach prawa. Ponadto wyjaśnienia wymaga sposób ustanowienia (powstania) tych praw, czy mogą one powstać wyłącznie w trybach określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, czy też w innych wynikających z przepisów powszechnych. Odpowiedź na te pytania ma zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w warunkach gospodarki wolnorynkowej.

4.1. Stanowisko doktryny pod rządami Prawa spółdzielczego

Pod rządami Prawa spółdzielczego powszechnie przyjmowano, że katalog prawnych form korzystania z lokali w spółdzielni mieszkaniowej ma charakter zamknięty¹¹⁵. Spółdzielnia mieszkaniowa mogła dostarczać lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu wyłącznie na podstawie stosunków prawnych wymienionych enumeratywnie w Prawie spółdzielczym. Uzasadnione to było obowiązującą koncepcją tzw. specjalnej zdolności osób prawnych. Zgodnie z nieobowiązującym już art. 36 k.c. zdolność prawna osoby prawnej nie obejmowała praw i obowiązków wyłączonych przez ustawę lub przez oparty na niej statut¹¹⁶. Przepis ten oznaczał ograniczenie zdolności prawnej osób prawnych w ten sposób, że ze zdolności wyłączał prawa i obowiązki niezwiązane z zakresem jej zadań¹¹⁷. Jak podnoszono w doktrynie, był to jeden ze sposobów zabezpieczenia dyscypliny finansowej w gospodarce socjalistycznej, dopuszczający rozwijanie przez osoby prawne działalności jedynie w ramach określonych jej zadaniami¹¹⁸. Przepis o specjalnej zdolności prawnej miał na celu zapobieżenie wykraczania osoby

115 Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 93; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 19, 22, 37, 65; Mączyński, *Najem lokali...*, s. 165; Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1966, s. 331; Mączyński, Proksa, *Nowe prawo lokalowe...*, s. 87.

116 Przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego przyjmowano, że zdolność prawna osób prawnych ma charakter specjalny, a jej zakres regulował art. 35 p.o.p.c., który przewidywał, że osoba prawna od chwili swego powstania mogła mieć w zakresie prawa cywilnego prawa i obowiązki, ale zakres tej zdolności określała ustawa lub oparte na niej przepisy.

117 A. Wolter, *Prawo cywilne – zarys części ogólnej*, Warszawa 1977, s. 208; A. Kidyba, J. Mojak, *Czy zasada specjalnej zdolności prawnej obowiązuje nadal w stosunku do przedsiębiorstw państwowych?*, PiP 1983/4; A. Kidyba, J. Mojak, *Zdolność prawna przedsiębiorstw państwowych w świetle ustawy z 25.11.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych*, Annales UMC-S 1982/29/253.

118 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1966, s. 36; J. Wiszniewski, *Specjalna zdolność prawna osób prawnych*, Studia Prawnicze 1970/26-27/326.

prawnej poza te zadania, do których została powołana¹¹⁹. Podstawową przesłanką uzasadniającą rację bytu instytucji specjalnej zdolności prawnej osób prawnych był planowy charakter gospodarki socjalistycznej¹²⁰. Przyjęta konstrukcja specjalnej zdolności prawnej osób prawnych ograniczała swobodę kontraktową osób prawnych, a ponadto, co najważniejsze, godziła w bezpieczeństwo obrotu¹²¹. Czynność prawna dotycząca praw i obowiązków wyłączonych przez ustawę lub statut była nieważna. Natomiast czynność prawna dotycząca praw i obowiązków niezwiązanych z zakresem zadań danej osoby prawnej była zgodnie z art. 36 k.c. tylko wtedy nieważna, gdy druga strona wiedziała, że czynność dotyczy takich praw i obowiązków. Przy czym wymagano od drugiej strony pozytywnej wiadomości o przekroczeniu zakresu zadań przez osobę prawną, a nie tylko braku staranności¹²². Specjalna zdolność prawna spółdzielni mieszkaniowej była regulatorem dokonywanych przez nią czynności prawnych, gdyż te mogły dotyczyć tylko nabywania praw i zaciągania zobowiązań w zakresie stosunków, w których spółdzielnia mogła występować jako samodzielny podmiot praw i obowiązków¹²³.

W literaturze przedmiotu dominował pogląd, że pojęcie zakresu zadań było równoważne pojęciom przedmiotu działalności osoby prawnej lub celu jej działalności, uregulowanym w ustawie i statucie¹²⁴. Cele i zadania każdej spółdzielni określał *sensu largo* art. 1 Prawa spółdzielczego, który stanowił najogólniejsze wytyczenie ram zdolności prawnej wszystkich spółdzielni, a bliżej zadania spółdzielni mieszkaniowej określał art. 204 Prawa spółdzielczego. Zgodnie z tym przepisem przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Dla zaspokajania tych potrzeb spółdzielnia mieszkaniowa mogła:

- a) przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni;
- b) budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych;
- c) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich domów mieszkalnych.

119 Wiszniewski, *Specjalna zdolność prawna...*, *passim*.

120 Tamże.

121 S. Buczkowski, Z. Nowakowski, *Prawo obrotu uspołecznionego*, Warszawa 1979, s. 125.

122 Wiszniewski, *Specjalna zdolność prawna...*, *passim*; Wolter, *Prawo cywilne...*, s. 208.

123 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1966, s. 37. Jednakże w doktrynie pojawiały się również poglądy, że art. 36 k.c. nie ogranicza wzorca kompetencji generalnej do kształtowania treści umów (zob. Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 114).

124 Wiszniewski, *Specjalna zdolność prawna...*, *passim*; J. Kosik, *Zdolność państwowych osób prawnych w zakresie prawa cywilnego*, Warszawa 1963, s. 79; A. Kidyba, J. Mojak, *Zdolność prawna przedsiębiorstw...*, *passim*.

Z uwagi na treść art. 36 k.c. przyjęto, że przepis art. 204 Prawa spółdzielczego w sposób taksatywny wyliczał formy prawne, w ramach których realizowany był cel działalności spółdzielni mieszkaniowej. Stąd też poza zakresem działalności spółdzielni i tym samym poza zakresem jej zdolności prawnej pozostawały inne prawne formy korzystania z lokali, tj. np. najem, użyczenie, prawo odrębnej własności lokalu w sytuacjach innych niż wyraźnie wskazane w przepisach Prawa spółdzielczego. Powyższy pogląd uzasadniony był dodatkowo wykładnią przepisów Kodeksu cywilnego i Prawa spółdzielczego. Kodeks cywilny, który uchylił rozporządzenie Prezydenta z 1934 r., w art. 134–137 regulował własność lokali w sposób powszechny. Jednakże w art. 135 ograniczył możliwość ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w domu mieszkalnym, w którym stosownie do przepisów szczególnych dopuszczalne było wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. Tymi przepisami szczególnymi były przepisy Prawa spółdzielczego, które określały, kiedy jest to możliwe.

W związku z powyższym pod rządami Prawa spółdzielczego odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej mogła być ustanowiona w następujących przypadkach:

- statut spółdzielni przewidywał możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- tylko w budynku budowanym w celu przeniesienia własności wszystkich znajdujących się tam lokali,
- tylko na rzecz członka,
- tylko na rzecz osoby fizycznej,
- tylko co do lokali mieszkalnych.

Naruszenie któregośkolwiek z powyższych warunków skutkowało nieważnością czynności prawnej. Z uwagi na rozbieżność pomiędzy treścią przepisów art. 204 § 2 i art. 237 Prawa spółdzielczego dopuszczano ustanowienie odrębnej własności lokalu także w budynkach obejmujących więcej niż cztery lokale mieszkalne¹²⁵. Okoliczność, że w takim budynku znajduje się lokal użytkowy, w stosunku do którego ustanowienie odrębnej własności było niedopuszczalne, nie było przeszkodą do wyodrębnienia pozostałych lokali mieszkalnych¹²⁶. Niedopuszczalne było natomiast przekształcenie spółdzielczych praw do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, jak i współistnienie własności lokali ze spółdzielczymi prawami do lokalu w tej samej nieruchomości, ponieważ spółdzielcze prawa do lokalu mogły być ustanowione jedynie w budynkach stanowiących wyłączną własność spółdzielni mieszkaniowej¹²⁷.

125 Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 97–98.

126 Postanowienie SN z 7 sierpnia 1985 r., III CRN 251/85, OSNC 1986/7-8/122.

127 Z. Radwański, *Przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokali*, ZN IBPS 1988/29/65.

4.2. Stanowisko doktryny i judykatury w okresie od 1989 do 2000 r.

Zmiana ustrojowa w 1989 r. i uchylenie art. 36 k.c. w 1990 r. nie przyniosły zmiany w zakresie postrzegania zdolności prawnej spółdzielni mieszkaniowych. Nadal zarówno doktryna¹²⁸, jak i orzecznictwo¹²⁹ przyjmowały, że spółdzielnia może zajmować się tylko działalnością, do której została ustawowo upoważniona, i może udostępniać lokale tylko na podstawie praw enumeratywnie wymienionych w Prawie spółdzielczym. A. Mączyński podnosił, że brak w przepisach Prawa spółdzielczego normy zezwalającej na określone działanie (np. ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego czy też ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz osoby prawnej) oznacza zakaz takiego działania¹³⁰. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 11 lutego 1997 r., w którym stwierdził, że brak przepisu mówiącego o wyodrębnianiu własności innych lokali może być rozumiany tylko jako podstawa normy zakazującej ustanawianie przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu innego niż mieszkalny¹³¹. M. Nazar podnosił, że językowa wykładnia przepisu art. 204 § 2 pkt. 2 Prawa spółdzielczego prowadzi do wniosku, że ustanowienie odrębnej własności lokalu dopuszczalne jest wyłącznie w sytuacji w nim przewidzianej¹³².

Sytuacja nie uległa zmianie po wejściu w życie ustawy z 1994 r. o własności lokali, co zostało negatywnie ocenione w literaturze¹³³. W jej uzasadnieniu wręcz stwierdzono, że poza projektowaną ustawą pozostawiono całą sferę spółdzielczości mieszkaniowej¹³⁴. A. Mączyński podnosił, że ustawa o własności lokali nie ma zastosowania do spółdzielni mieszkaniowych, ponieważ zakres zastosowania Prawa spółdzielczego jest węższy od zakresu zastosowania ustawy o własności lokali¹³⁵. Ponadto rozszerzenie zadań spółdzielni mieszkaniowych przez umożli-

128 Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 97–98; M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 123; Dmowski, *Nabywanie prawa odrębnej własności...*, s. 267; Gniewek, *Reżim prawny garaży...*, *passim*.

129 Postanowienie SN z 11 lutego 1997 r., II CKN 65/96, Legalis; Wyrok SN z 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99, Legalis; Postanowienie SN z 5 grudnia 1997 r., I CKN 354/97, Legalis; Postanowienie SN z 21 grudnia 1999 r., III CKN 655/99, Legalis.

130 Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 97–98.

131 Postanowienie SN z 11 lutego 1997 r., II CKN 65/96, Legalis.

132 M. Nazar, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent 2001/11/42.

133 J. Skąpski, *Własności lokali w świetle ustawy z 24.06.1994 r.*, KPP 1996/2/197; Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji...*, s. 190.

134 Rządowe projekty ustaw dotyczących prawa lokalowego, KPP 1993/4/579.

135 Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 97–98.

wienie wynajmowania lokali mieszkalnych wskazuje na to, że wyliczenie działań zawartych w art. 204 Prawa spółdzielczego nie ma charakteru instrukcyjnego. Według autora zamieszczenie w Prawie spółdzielczym przepisów o możliwości wynajmowania lokali w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej potwierdza tylko, że uprawnienie to nie wynika bezpośrednio z przysługującego spółdzielni prawa własności, a z zakresu ustawowo określonego przedmiotu działalności (zadań)¹³⁶. Jeżeli zatem możliwość wynajmowania lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową wymaga podstawy prawnej w postaci odrębnego przepisu, to brak podobnego przepisu, jeśli chodzi o ustanawianie odrębnej własności lokalu, poza sytuacją wymienioną w Prawie spółdzielczym, może być tylko rozumiany jako niedopuszczalność takiego działania. Zdaniem A. Mączyńskiego w świetle całokształtu regulacji dotyczącej spółdzielczości mieszkaniowej nie można przyjąć, że spółdzielnia mieszkaniowa może swobodnie kształtować treść stosunków prawnych związanych z korzystaniem z lokali znajdujących się w jej zasobach¹³⁷. Podobnie uważał E. Gniewek, według którego przepisy Prawa spółdzielczego określające katalog form prawnych zaspokajania potrzeb lokalowych przez spółdzielnie mieszkaniowe wyczerpują (limitują) zakres swobody umów¹³⁸. Również pozostali przedstawiciele doktryny przyjmowali, że ustawa o własności lokali nie ma zastosowania do spółdzielni mieszkaniowej poza zakresem wskazanym w Prawie spółdzielczym¹³⁹. Ewidentnie w dalszym ciągu podejście do spółdzielni mieszkaniowych uwarunkowane było jej historycznym ukształtowaniem w minionym ustroju komunistycznym¹⁴⁰.

W doktrynie zwracano uwagę na brak harmonizacji przepisów o odrębnej własności lokali¹⁴¹. W szczególności problem dotyczył budynków przejmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie umowy o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości zabudowanej zawartej zgodnie z ustawą z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. 1994, nr 119, poz. 567).

136 Tamże.

137 Tamże.

138 Gniewek, *Reżim prawny garaży...*, *passim*.

139 Nazar, *Własność lokali...*, s. 30, 61; Mączyński, Proksa, *Nowe prawo lokalowe...*, s. 129–130.

140 Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 97–98; Skąpski, *Własności lokali...*, *passim*.

141 A. Oleszko, *Sytuacja prawna lokali mieszkalnych w zakładowych budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe w trybie ustawy z dnia 12.10.1994 r. w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej*, Rejent 2000/3/13; J. Ignatowicz, *Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych w warunkach gospodarki rynkowej*, [w:] *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga ku czci J. Skąpskiego*, (red.) A. Mączyński, Kraków 1994, s. 132–133.

Przyjęcie poglądu o taksatywnym (wyczerpującym) określeniu prawnych form korzystania z lokali z art. 204 Prawa spółdzielczego utrudniło, a wręcz uniemożliwiało zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących w tych lokalach, ponieważ w budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe, w których wcześniej doszło do wyodrębnienia części lokali w prawo własności, spółdzielnia mogłaby udostępniać pozostałe lokale tylko na podstawie umowy najmu. Ustanowienie praw spółdzielczych było niedopuszczalne, ponieważ mogły być one ustanowione do chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tylko na nieruchomościach stanowiących własność (wyłącznie) spółdzielni mieszkaniowej¹⁴². Dopiero ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła wyraźnie możliwość ustanawiania spółdzielczych praw do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni (art. 9 ust. 2 u.s.m.; uchylony art. 17¹ ust. 2 u.s.m.). Jednakże zarówno doktryna¹⁴³, jak i orzecznictwo¹⁴⁴ dopuściły możliwość ustanawiania w tych budynkach prawa odrębnej własności lokalu na podstawie ustawy o własności lokali i to bez konieczności członkostwa nabywcy lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Było to spowodowane koniecznością zachowania spójności systemu prawnego, ponieważ dokonywane nowelizacje Prawa spółdzielczego i uchwalane nowe ustawy nie korespondowały ze sobą. A. Oleszko uznał to za dopuszczalne tylko w przypadku, gdy przed zawarciem umowy o przekazaniu budynku spółdzielni zbywca rozporządził już odrębną własnością niektórych lokali w przekazanym budynku zakładowym. W sytuacji natomiast, gdy spółdzielnia przejęła cały budynek, udostępnienie lokali mogło nastąpić już tylko na podstawie praw spółdzielczych, ponieważ ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu było sprzeczne z art. 204 § 2 i art. 237 Prawa spółdzielczego, tzn. budynek nie został wybudowany w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokali¹⁴⁵.

Za powszechnym dopuszczeniem stosowania ustawy o własności lokali do spółdzielni mieszkaniowych pod rządami Prawa spółdzielczego opowiedziała się K. Krzekotowska, według której spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel nieruchomości nie powinna być pozbawiona prawa rozporządzania swoją własnością, do elementów której należy prawo ustanawiania odrębnej własności lokali¹⁴⁶. Autorka podnosiła, że wejście w życie ustawy o własności lokali wyeliminowało

142 S. Dmowski, *Umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 1999, s. 873.

143 Oleszko, *Glosa do postanowienia...*, *passim*.

144 Postanowienie SO w Lublinie z 8 lutego 2000 r., II Ca 57/00, Rejent 2000/4/230.

145 Oleszko, *Glosa do postanowienia...*, *passim*.

146 K. Krzekotowska, *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 1998, s. 67–70. Podobnie J. Pietrzyk, *Prawne formy korzystania ze spółdzielczych lokali użytkowych*, Domy Spółdzielcze 1997/9/3.

ograniczenia dotyczące członków spółdzielni, ponieważ byłoby sprzeczne ze względami spójności prawa utrzymywanie jakichkolwiek ograniczeń na obszarze spółdzielczych stosunków lokalowych. Tym samym dopuściła m.in. możliwość ustanowienia w spółdzielni mieszkaniowej odrębnej własności lokalu użytkowego i garażu oraz przekształcania istniejących praw spółdzielczych w odrębną własność lokalu¹⁴⁷. A. Mączyński również ostatecznie dopuścił wynajmowanie lokali mieszkalnych, jak i ich użyczenie przez spółdzielnię mieszkaniową nawet przy braku odpowiedniego postanowienia w Prawie spółdzielczym i statucie¹⁴⁸. Uznał, że art. 204 § 5 należało traktować raczej jako wyjaśnienie (doprecyzowanie) niż rozszerzanie zakresu zdolności prawnej przysługującej spółdzielni.

Z perspektywy czasu trafny wydaje się pogląd K. Krzekotowskiej. Z chwilą uchylenia art. 36 k.c. należało dokonać nowej wykładni przepisów Prawa spółdzielczego, umożliwiającej spółdzielniom mieszkaniowym prawidłowe funkcjonowanie w zmienionej sytuacji politycznej jako pełnoprawnym uczestnikom obrotu gospodarczego. Warto podkreślić, że ustawa o własności lokali ani też Prawo spółdzielcze nie zawierały postanowień wyraźnie wyłączających stosowanie przepisów ustawy o własności lokali do spółdzielni mieszkaniowych. Prawo spółdzielcze jest bezspornie częścią prawa cywilnego, a jego uregulowania mają charakter *lex specialis*. Jednakże interpretacja art. 204 § 2 Prawa spółdzielczego jako taksatywnego (wyczerpującego) wyliczenia prawnych form korzystania z lokali w budynkach spółdzielczych po zmianach ustrojowych i uchyleniu art. 36 k.c. nie wydaje się uzasadniona. Reguła prawa szczególnego nie daje tutaj wystarczających podstaw do przyjęcia, że Prawo spółdzielcze wyłącza zastosowanie ustawy o własności lokali¹⁴⁹. Reguła kolizyjna *lex specialis derogat legi generali* pozwala usunąć kolizję norm prawnych przez odpowiednie zawężenie zakresu zastosowania czy normowania wyznaczonego przez przepis ogólniejszy o te okoliczności czy zachowania, które przewiduje przepis go modyfikujący¹⁵⁰. Stąd też reguła ta ma zastosowanie tylko w przypadku niezgodności norm prawnych, co nie występowało pomiędzy Prawem spółdzielczym a ustawą o własności lokali. W ramach niezgodności norm prawnych wyróżniamy niezgodność logiczną¹⁵¹ (tj. sprzeczność między normami, w przypadku gdy jedna z nich w pewnych okolicznościach nakazuje jakiemuś adresatowi czynić to, czego druga w tychże

147 Tak też Skąpski, *Własności lokali...*, *passim*; Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji...*, s. 187; przeciwnego zdania był Mączyński, *Dawne i nowe instytucje...*

148 Mączyński, *Najem lokali...*, s. 165–192.

149 Jednakże równie ważne argumenty przemawiają za przeciwną tezą. Jak słusznie zauważył E. Gniewek, przepisy Prawa spółdzielczego mają charakter przepisów szczególnych i nie może ich wyłączyć, bez wyraźnej derogacji, późniejsza ustawa ogólna, jaką jest ustawa o własności lokali. Zob. Gniewek, *Reżim prawny garaży...*, *passim*.

150 S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997, s. 176.

151 Tamże, s. 175.

okolicznościach czynić mu zakazuje, oraz przeciwieństwo między normami, w sytuacji gdy dwie lub więcej norm, które mają chociażby częściowo wspólny zakres zastosowania, nakazują czyny takie, których razem spełnić nie można) i niezgodność prakseologiczną¹⁵² (tj. taką sytuację, w której wprawdzie można wszystkie brane pod uwagę normy zrealizować, ale zrealizowanie jednej z tych norm niweczy skutki zrealizowania innej z nich). Ustawa o własności lokali zawiera ogólną regulację dotyczącą ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu, natomiast Prawo spółdzielcze przewidywało jedynie dodatkowy tryb dojścia do prawa odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej. Regulacja spółdzielcza nie pozostawała w sprzeczności logicznej z ustawą o własności lokali, ponieważ pomiędzy tymi normami nie zachodziła sprzeczność (żadna z tych norm nie nakazywała robić czegoś, co było zakazane przez inną) ani przeciwieństwo (normy te nie nakazywały równocześnie czynów, których nie można było spełnić jednocześnie), ani w sprzeczności prakseologicznej, ponieważ zrealizowanie którejkolwiek z tych norm nie niweczyło innej normy. Prawo spółdzielcze przewidywało jedynie dodatkowy sposób dojścia do prawa własności lokali, dostępny wyłącznie dla spółdzielni mieszkaniowej, ale nie wyłączający ogólnej regulacji z ustawy o własności lokali na zasadzie *lex specialis derogat legi generali*, ponieważ normy te nie pozostawały w sprzeczności, co usprawiedliwiałoby zastosowanie wskazanej reguły kolizyjnej. Ponadto przy interpretacji wzajemnego stosunku Prawa spółdzielczego i ustawy o własności lokali należało mieć na uwadze chronologię wprowadzania tych regulacji do systemu prawnego. Normy Prawa spółdzielczego weszły w życie w 1982 r., a ustawy o własności lokali w 1995 r. Gdyby ustawodawca chciał wyłączyć zastosowanie ustawy o własności lokali do spółdzielni mieszkaniowych, to wyraźnie przewidziałby takie postanowienie w przepisach ustawy. Skoro brak takowego, to nie można dokonywać wykładni ograniczającej zdolność prawną spółdzielni mieszkaniowej nawet przez odwołanie do uzasadnienia projektu ustawy o własności lokali¹⁵³.

Reasumując, pod rządami Prawa spółdzielczego, od daty uchylecia art. 36 k.c., należało przyjąć, że wyliczenie sposobów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych zawarte w art. 204 Prawa spółdzielczego było katalogiem otwartym, a tryb ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uregulowany w Prawie spółdzielczym był dodatkowym, szczególnym sposobem przewidzianym dla spółdzielni mieszkaniowych, nie wyłączającym uregulowań ogólnych (powszechnych) z ustawy o własności lokali. Interpretacja o taksatywnym (wyczerpującym) wyliczeniu prawnych

152 Tamże.

153 Choć trzeba przyznać, że takie odwołanie do wyraźnej woli ustawodawcy, który chciał zachować szczególne reguły prawa spółdzielczego w zakresie korzystania z lokali spółdzielczych, jest silnym argumentem na rzecz przeciwnej tezy. Zob. Gniewek, *Reżim prawny garaży...*, *passim*.

form udostępniania lokali w spółdzielni mieszkaniowej godziła w przywróconą zasadę swobody umów¹⁵⁴, jak i przysługujące spółdzielni prawo własności. Spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła bowiem zawierać innych umów przewidzianych przepisami prawa, a powszechnie dostępnych dla innych uczestników obrotu prawnego. Spółdzielnia mieszkaniowa jako osoba prawna posiadająca osobowość prawną miała pełną zdolność prawną umożliwiającą jej bycie podmiotem praw i obowiązków prawem dopuszczalnych. Przyjęta koncepcja krępowała wręcz swobodę działalności spółdzielni jako osoby prawnej, ograniczając jej samodzielność i podmiotowość. Wbrew twierdzeniom doktryny i judykatury spółdzielnia mieszkaniowa nie potrzebowała wyrażnej podstawy prawnej do dokonywania czynności prawnych uregulowanych w innych przepisach niż Prawo spółdzielcze¹⁵⁵. Brak normy zezwalającej spółdzielni mieszkaniowej na podejmowanie danego rodzaju działalności nie mógł być traktowany jako istnienie normy zakazującej tej działalności. Raczej należało przyjąć, że brak zakazu oznacza dopuszczalność dokonania określonej czynności prawnej¹⁵⁶. To, co nie jest prawnie zabronione, jest – na gruncie prawa cywilnego – dozwolone¹⁵⁷. Spółdzielnia mieszkaniowa nigdy nie była i nie jest obecnie elementem władz publicznych, które do działania potrzebują wyrażnej podstawy prawnej (art. 7 Konstytucji). Spółdzielnia jako pełnoprawny uczestnik obrotu cywilnoprawnego była podmiotem prawa własności nieruchomości, uprawnionym do rozporządzania tym prawem, co obejmuje również ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ograniczenie, a tym bardziej wyłączenie możliwości ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu, musiałoby wynikać z konkretnego przepisu, którego nie było. Spółdzielnia mieszkaniowa, mając możliwość rozporządzania należącymi do niej nieruchomościami, miała również prawo ustanawiania odrębnej własności lokalu, ponieważ uprawnienie

154 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 19.

155 Podobnie Skąpski, *Własności lokali...*, *passim*; Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji...*, s. 187.

156 Podobnie wypowiedział się SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 4/96, Legalis, dopuszczając przeniesienie na członka prawa użytkowania wieczystego działki oraz własności wzniesionych na niej części budynków, także przed zakończeniem budowy, co nie było wyraźnie przewidziane w przepisach Prawa spółdzielczego. SN przyjął, że takie uprawnienie przysługuje spółdzielni mieszkaniowej jako osobie prawnej na podstawie prawa własności, a brak przepisu nie może oznaczać zakazu. Wręcz przeciwnie, SN uznał, że zakaz musi być wyraźnie ustanowiony przez normę prawną. Aczkolwiek odwrotnie uważa E. Drozd (*Glosa do uchwały SN z 14.07.1994, III CZP 86/94, OSP 1995/5/100c*), według którego z samego faktu dopuszczalności ustanawiania odrębnej własności lokali nie wynika reguła interpretacyjna, że ustanawianie jej jest dopuszczalne w każdej sytuacji, jeżeli tylko nie da się wskazać przepisu zabraniającego.

157 Aczkolwiek należy wskazać pogląd przeciwny Drozda (*Glosa...*, *passim*), według którego w prawie cywilnym nie ma reguły, że to, co nie jest zabronione, jest dozwolone. Brak przepisu zabraniającego wcale nie oznacza, że dane rozwiązanie jest dozwolone.

to – jak wskazuje się w doktrynie – jest jednym z atrybutów prawa własności¹⁵⁸. Stąd też należy stanąć na stanowisku, że spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel mogła ustanawiać odrębną własność lokalu, również w sytuacjach wyraźnie niewskazanych przepisami Prawa spółdzielczego¹⁵⁹.

Należy jednak mieć na uwadze fakt, że na gruncie praw rzeczowych obowiązuje zasada ograniczonej swobody umów, która nie pozwala na dowolne kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych¹⁶⁰. Zaprezentowane stanowisko nie narusza tej reguły, ponieważ nie zezwalało spółdzielni na tworzenie treściowo innego prawa własności, a jedynie umożliwiało spółdzielni mieszkaniowej korzystanie z ustawowo dostępnych dla każdego podmiotu prawa cywilnego sposobów ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu. W związku z tym w okresie od uchylecia art. 36 k.c. do wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia mieszkaniowa mogła ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jak i użytkowego na rzecz członków oraz osób niebędących członkami i we wszystkich budynkach. Wyjątek w tym zakresie stanowiły jedynie budynki, w których ustanowione były prawa spółdzielcze (lokatorskie i własnościowe), ponieważ przepisy dopuszczały ustanawianie tych praw tylko w budynkach stanowiących wyłączną własność spółdzielni¹⁶¹. W tej szczególnej sytuacji, gdy na nieruchomości ustanowione były uprzednio prawa spółdzielcze, dopuszczalne było ustanowienie odrębnej własności lokali równocześnie na rzecz wszystkich uprawnionych z tytułu tych praw spółdzielczych.

4.3. Sytuacja prawna według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w doktrynie¹⁶² za dominujący w dalszym ciągu należy uznać pogląd o zamkniętym katalogu praw

158 Tak też Krzekotowska, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 68; ale Drozd, *Glosa...*, *passim*, podnosi, że z istoty prawa własności wcale nie wynika, że jednym z uprawnień właściciela jest uprawnienie do wyodrębnienia lokalu jako samoistnego przedmiotu własności.

159 Postanowienie SA w Lublinie z 8 lutego 2000 r., II CA 57/00, Rejent 2000/4/230; ale według Drozda (*Glosa...*, *passim*) granice dopuszczalności ustanawiania prawa odrębnej własności lokali wprowadza ustawodawca np. przez zezwolenie na jej ustanowienie tylko w niektórych budynkach lub też przez zezwolenie na pewne sposoby ustanowienia.

160 K. Łukaszewicz, *Glosa do wyroku SN z 26.07.2000, I KKN 869/00*, Rejent 2002/4/156; E. Gniewek, *Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów*, SPP 2007/2.

161 Krzekotowska, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 102; Skąpski, *Własności lokali...*, *passim*; Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji...*, s. 187.

162 K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, (red.) B. Laskoroński, Warszawa 2023, art. 1, Nt 38; K. Królikowska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 21, *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 453–454, Nb 14.

podmiotowych, które może ustanawiać spółdzielnia mieszkaniowa, jak i ograniczeniu zasady swobody umów przy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków. K. Królikowska wskazuje, że brzmienie art. 1 u.s.m. ustanawia ograniczenie kompetencji zarządu do reprezentowania spółdzielni w obrocie prawnym i gospodarczym¹⁶³. Spółdzielnia ma możliwość zawierania jedynie tych umów, na które zezwala statut, przez wskazanie, które z wymienionych w art. 1 u.s.m. rodzajów działalności dana spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić¹⁶⁴. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej nie może więc zawierać każdej umowy dotyczącej nieruchomości, z których korzystają członkowie spółdzielni, ponieważ zdolność prawna osób prawnych nie jest taka sama jak zdolność prawna osób fizycznych. Zdaniem autorki zdolność prawna spółdzielni mieszkaniowej została ograniczona jedynie do czynności określonych w art. 1 ust. 2, 5 i 6 u.s.m.¹⁶⁵ Stąd też czynność prawna dokonana przez spółdzielnię mieszkaniową z przekroczeniem ustawowych kompetencji jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Wydaje się, że pogląd ten jest jednak błędny, a stanowisko, że ustawowy przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej ustanawia jednocześnie ustawowe ograniczenie zdolności prawnej spółdzielni mieszkaniowej w obrocie prawnym należy odrzucić¹⁶⁶. Jak zostało to już wcześniej wskazane, z chwilą uchylenia art. 36 k.c. spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała możliwość pełnego uczestniczenia w obrocie prawnym i życiu gospodarczym, w tym pełnego korzystania z prawnych form korzystania z lokali uregulowanych w prawie cywilnym, a w szczególności możliwości ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu. W aktualnym stanie prawnym raczej nie można zgodzić się z twierdzeniem, że spółdzielnia mieszkaniowa może działać tylko w ramach określonych w art. 1 ust. 2, 5 i 6 u.s.m., jako że takie ujęcie oznaczałoby *de facto* powrót do koncepcji tzw. specjalnej zdolności prawnej spółdzielni mieszkaniowej jako osoby prawnej. Po uchyleniu art. 36 k.c. osoba prawna może być podmiotem wszelkich praw i obowiązków w zakresie wyznaczonym obowiązującym reżimem prawnym, a na zakres zdolności prawnej osoby prawnej nie ma wpływu ani jej statut, ani jej zakres zadań określony w ustawie czy przedmiot prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych tylko w ramach regulacji spółdzielczej charakterystyczne było w okresie gospodarki nakazowej i odpowiadającej jej koncepcji tzw. specjalnej zdolności osób prawnych, wyznaczanej przez przedmiot działalności (zakres zadań) danej osoby, co dziś jest już zdecydowanym anachronizmem.

163 Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1, Nt 38.

164 Tamże, Nt 40.

165 Tamże, Nt 41.

166 Królikowska, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 21, s. 453–454, Nb 14.

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę, należy przyjąć, że z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych katalog prawnych form korzystania z lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych jest otwarty¹⁶⁷. Oznacza to, że spółdzielnie mieszkaniowe mogą ustanawiać prawa uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i prawa wynikające z przepisów powszechnych. Wykładnia taka jest zgodna z zasadą ochrony własności (art. 21 Konstytucji) i zasadą swobody działalności gospodarczej (art. 22 Konstytucji), której konsekwencją jest swoboda nawiązywania i kształtowania treści stosunków zobowiązaniowych (zasada swobody umów)¹⁶⁸. Należy wskazać, że funkcjonowanie w procedurze ustanawiania praw rzeczowych modelu umów zobowiązująco-rozporządzających pozwala – przez element „zobowiązania” – sięgnąć do obligacyjnej zasady swobody umów¹⁶⁹. Jednakże, jak trafnie zauważył E. Gniewek, w dziedzinie prawa rzeczowego zasada swobody umów jest znacznie ograniczona na skutek równoczesnego funkcjonowania konkurencyjnej zasady *numerus clausus* praw rzeczowych¹⁷⁰.

Za dopuszczalne należy więc uznać ustanawianie przez spółdzielnie mieszkaniowe takich praw do lokali (nazwanych lub nienazwanych obligacyjnych oraz rzeczowych – oczywiście przy poszanowaniu zasady *numerus clausus*), które nie zostały wyraźnie wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁷¹.

Warto podkreślić, że pozostawienie przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych na gruncie spółdzielczym szczególnej regulacji korzystania z lokali spotkało się z trafną krytyką w doktrynie¹⁷². Po pierwsze, kwestionować można

167 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 28–29; T. Filipiak, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, EP 2003/9/20.

168 Należy jednak pamiętać, że na gruncie prawa rzeczowego panuje zasada ograniczonej swobody umów, która nie pozwala na powoływanie praw rzeczowych w sposób dowolny, ale jedynie w sposób przewidziany przepisami prawa. Łukaszewicz, *Glosa do wyroku...*, *passim*; Gniewek, *Kształtowanie treści...*, *passim*.

169 Zob. pogląd SN dotyczący wykładni art. 36 prawa prasowego w wyroku z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 376/06, Legalis. Gniewek, *Kształtowanie treści...*, *passim*.

170 Tamże.

171 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 28–29. Odmienny pogląd wyraził Mączyński (*Pojęcie i zakres działalności...*, *passim*), według którego brak w przepisach ustawy normy upoważniającej spółdzielnię do zawierania nieodpłatnych umów dotyczących lokali w budynkach spółdzielczych, jest argumentem na rzecz tezy o niedopuszczalności zawierania takich umów. Podobnie wypowiedział się A. Stefaniak (*Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2007, s. 192). Jednakże A. Mączyński w kolejnych publikacjach (zob. Mączyński, *Prawa do lokali mieszkalnych...*, s. 53) wyraził pogląd, że lista praw, których przedmiotem mogą być lokale znajdujące się w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jest dłuższa od zawartej w art. 1 ust. 2 u.s.m. listy praw, które mogą być ustanawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

172 Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności...*, *passim*.

istnienie odrębnych typów praw podmiotowych mających funkcjonować tylko w ramach spółdzielczości, ponieważ wystarczające było zastosowanie regulacji powszechnej w zakresie korzystania z lokali, takiej jak najem, służebność i własność¹⁷³. Po drugie, dla ustanowienia prawa odrębnej własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej można było zastosować regulację z ustawy o własności lokali, bez konieczności tworzenia specjalnych trybów dostępnych wyłącznie dla spółdzielni. Po trzecie, do wyodrębnionej własności lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej należałoby w pełni zastosować ustawę o własności lokali, a nie tylko odpowiednio w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowe rozwiązanie powoduje bowiem odejście od jednolitej regulacji wykonywania przez właścicieli lokali przysługujących im praw właścicielskich. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera unormowania szczególne w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali. Stąd też od chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo odrębnej własności lokali podlega dwutorowej regulacji: powszechnej i szczególnej spółdzielczej¹⁷⁴.

Prawa podmiotowe do lokali, uregulowane wyłącznie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącym), mogą być ustanowione przez spółdzielnie mieszkaniowe tylko w sposób określony w tych przepisach i tylko wówczas, gdy jest to dopuszczalne, ponieważ zasada swobody umów w obszarze kształtowania treści praw spółdzielczych jest bardziej ograniczona¹⁷⁵. Natomiast prawa podmiotowe do lokali o charakterze powszechnym, wymienione w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (prawo odrębnej własności lokalu, prawo współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz najem lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu), jak i tam niewskazane (użytkowanie, służebność, dzierżawa, użyczenie), mogą powstać w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i na zasadach wynikających z przepisów powszechnych.

W zakresie prawa odrębnej własności lokalu wydaje się, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje jedynie dodatkowe sposoby (tryby) dojścia do prawa własności lokali, dostępne w spółdzielniach mieszkaniowych, co nie wyłącza ogólnej (powszechnej) regulacji, wynikającej z ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego i innych ustaw.

173 Tamże.

174 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

175 P. Zakrzewski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 21, *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 485, Nb 82.

W aktualnym stanie prawnym prawo odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej może więc zostać ustanowione przy przyjęciu następujących założeń:

1. Statut powinien wskazywać jako przedmiot działalności spółdzielni możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali, ale brak takiego zapisu nie uniemożliwia ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, ponieważ możliwość taka wynika z ustawy (statut wiążąco może wprowadzić jedynie ograniczenia w możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 12¹ u.s.m.).
2. Spółdzielnia mieszkaniowa może ustanawiać odrębną własność lokalu zarówno w wybudowanych, jak i nabytych budynkach pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i w okresie wcześniejszym.
3. Może to nastąpić na rzecz osób fizycznych i osób prawnych będących członkami spółdzielni, jak i niebędących członkami.
4. Co do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
5. Spółdzielcze prawa do lokalu oraz najem mogą być przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu.
6. A po spełnieniu określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przesłanek osobom uprawnionym przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, które spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest spełnić.

Przyjęcie poglądu o otwartym katalogu prawnych form korzystania z lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, jak i o rozszerzeniu sposobów (trybów) prowadzących do nabycia prawa odrębnej własności lokalu należy uznać za uzasadnione¹⁷⁶. Lokale w spółdzielniach mieszkaniowych mogą być udostępniane członkom, jak i osobom niebędącym członkami. Członkowie mogą korzystać z lokali na zasadach spółdzielczych oraz ogólnych. Natomiast nie-członkowie tylko na zasadach ogólnych, ponieważ spółdzielcze formy korzystania z lokalu, co do zasady, są dostępne wyłącznie dla członków.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest osobą prawną mającą zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. To spółdzielnia mieszkaniowa jako podmiot jest właścicielem przysługującego jej majątku. Przy czym z uwagi na korporacyjny charakter majątek spółdzielni jest własnością jej członków (art. 3 Prawa spółdzielczego). W tej sytuacji pozycja członków w stosunku do nie-członków jest korzystniejsza, ponieważ członkowie są pośrednio beneficjentami majątku spółdzielni. W sytuacji gdy działalność spółdzielni mieszkaniowej przynosi zysk, może to wpłynąć na obniżenie opłat eksploatacyjnych obciążających członków

176 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 28–29.

zgodnie z art. 5 ust. 2 u.s.m. Należy podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe w obecnych realiach gospodarczych stały się w istocie jedną z form organizacyjnych przedsiębiorców zajmujących się budową i administrowaniem zasobami mieszkaniowymi¹⁷⁷. Stąd też na równi z innymi przedsiębiorcami powinny ponosić ryzyko nieprawidłowych inwestycji i zarządzania¹⁷⁸. W praktyce spółdzielnie mieszkaniowe już dawno przestały w znacznej części funkcjonować jako korporacje prowadzące bezwynikową działalność gospodarczą (nie nastawioną na zysk i tworzenie nadwyżki bilansowej)¹⁷⁹. Zasada bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej, wyrażona wprost w art. 6 ust. 1 u.s.m., nie narusza prawa spółdzielni mieszkaniowej do prowadzenia działalności komercyjnej w zakresie wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w wybudowanych lub nabytych przez spółdzielnię budynkach (art. 1 ust. 2 pkt. 5 u.s.m.), zarządzania przez spółdzielnię nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków (art. 1 ust. 5 u.s.m.), a także prowadzenia innej działalności gospodarczej (art. 1 ust. 6 u.s.m.). Przy czym należy mieć na uwadze ogólny zakaz odnoszenia przez spółdzielnię mieszkaniową korzyści majątkowych kosztem swoich członków (art. 1 ust. 1¹ u.s.m.). Stąd też działalność podstawowa spółdzielni mieszkaniowej (wobec członków) jest w całości działalnością bezwynikową i w tym zakresie spółdzielnia nie może osiągać zysku i w ogóle nie powstaje kategoria nadwyżki bilansowej. *A contrario* wynika z tego, że spółdzielnia może odnosić korzyści majątkowe wyłącznie kosztem nie-członków.

Prawa spółdzielcze do lokali, jak już zostało to wskazane, mogą powstać wyłącznie w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast w przypadku prawa odrębnej własności lokalu spółdzielnia mieszkaniowa ma swobodę wyboru sposobu prowadzącego do jej ustanowienia i może skorzystać z trybów uregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub wynikających z przepisów powszechnych, i to zarówno w stosunkach z członkami, jak i nie-członkami.

5. Zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu

Od chwili wprowadzenia do systemu prawnego spółdzielczych praw do lokalu ich powstanie oraz istnienie związane było z własnością budynku przysługującą spółdzielni mieszkaniowej (art. 9 ust. 2 u.s.m.; uchylony art. 17¹ ust. 2 u.s.m., poprzednio art. 213 § 1 Prawa spółdzielczego i art. 135 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach). Jednakże pomimo tych wyraźnych

177 Z. Niedbała, *Glosa do uchwały SN z 20.12.2001, III CZP 73/01*, OSP 2002/120c.

178 Tamże, *passim*.

179 Tamże.

regulacji prawnych w doktrynie¹⁸⁰ pojawił się pogląd, że spółdzielcze prawa do lokalu mogą być ustanowione na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, co spotkało się z uzasadnioną krytyką¹⁸¹. Ustanowienie praw spółdzielczych na nieruchomości niebędącej własnością spółdzielni było *contra legem*, a osoby używające takiego lokalu były jedynie posiadaczami zależnymi w zakresie odpowiednio prawa własnościowego lub lokatorskiego bez tytułu prawnego. W doktrynie przeważało stanowisko o nieważności takiej czynności prawnej jako sprzecznej z ustawą (art. 58 § 1 k.c.)¹⁸². Pogląd przeciwny opierał się na argumentacji, że umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu były ważne, bowiem spółdzielnia mieszkaniowa, zawierając umowy zmierzające do ustanowienia praw rzeczowych ograniczonych na korzyść swoich członków, występowała jako podmiot nieuprawniony¹⁸³. Sytuacje te przypominały jurydycznie konstrukcję nabycia własności rzeczy ruchomej (art. 169 k.c.) i nieruchomości (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) od nieuprawnionego, w których ważność umowy przeniesienia własności nie przekreśla okoliczność, że zbywca nie jest uprawniony do rozporządzania rzeczą¹⁸⁴. Należy podkreślić, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie chroniły i nie chronią członków spółdzielni działających w dobrej wierze. Ochrona nie przysługuje również działającemu w dobrej wierze nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Stąd też raczej należy przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym ustanowienie praw spółdzielczych na nieruchomościach niestanowiących własności spółdzielni mieszkaniowej było nieważne jako sprzeczne z bezwzględnie wiążącymi przepisami¹⁸⁵.

Od 1991 r. dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, można zakładać księgi wieczyste¹⁸⁶. Księga wieczysta może być założona tylko dla ważnie ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ponieważ w przeciwnym razie nie ma przedmiotu, dla którego można założyć księgę wieczystą. W sytuacji nieważności czynności prawnej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie powstaje. Stąd też kwestia uregulowania stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych ma w dalszym ciągu istotne znaczenie dla możliwości zakładania ksiąg wieczystych. Odmienne

180 K. Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2006, s. 209.

181 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 5; W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 28.09.1994 r., III CZP 121/94*, Rejent 1996/3/123.

182 Sługiewicz, *Glosa do uchwały...*, 1996, *passim*.

183 Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 209.

184 Tamże.

185 Wyrok SN z 21 lipca 2004 r., V CK 676/03, Legalis.

186 E. Żak, *Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokalu*, MoP 2000/3/152.

zdania, acz nietrafnego, był początkowo Sąd Najwyższy, który w uchwałach¹⁸⁷ z 1994 r. uznał, że brak uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wskazał, że ustawodawca świadomie pragnął uniezależnić sytuację członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, od aktywności spółdzielni mieszkaniowej co do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości pozostających w dyspozycji tej spółdzielni. Dodał, że przeciwnie stanowisko uniemożliwiałoby w wielu wypadkach zakładanie ksiąg wieczystych dla lokali spółdzielczych i tym samym ustanowienie hipoteki na tym prawie, co przekreślałoby cele ustawy z dnia 25 października 1991 r. Ponadto Sąd Najwyższy podkreślił, że *ratio legis* ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przemawia za przyjęciem, że dla złożenia księgi dla tego prawa nie jest konieczne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, którą obciąża takie prawo. Według Sądu Najwyższego do założenia księgi wieczystej wystarczy tylko wykazanie faktu ustanowienia takiego prawa. Jakkolwiek można się zgodzić ze stwierdzeniem Sądu Najwyższego, że wiele spółdzielni mieszkaniowych miało w latach 90. ubiegłego stulecia nieuregulowaną sytuację prawną posiadanych nieruchomości, co uniemożliwiałoby zakładanie ksiąg wieczystych i godziłoby w cele ustawy wprowadzającej możliwość zakładania ksiąg wieczystych, to już nie do przyjęcia był pogląd, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nie było uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się ten budynek mieszkalny. Według Sądu Najwyższego do założenia księgi wieczystej wystarczające było wykazanie faktu ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Ustanowienie takiego prawa na gruncie Prawa spółdzielczego następowało na podstawie umowy zwanej przydziałem, dla ważności którego wymagane było dysponowanie przez spółdzielnię mieszkaniową tytułem prawnym do gruntu w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego. W przypadku braku takiego tytułu lub też nieuregulowania stanu prawnego posiadanych nieruchomości dokonany przydział, jak już była mowa, był *ex lege* nieważny. Stąd też dla wykazania ważnego ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu osoba uprawniona poza przydziałem musiała wykazać tytuł prawny spółdzielni do gruntu, bez którego nie można w ogóle mówić o ustanowieniu tego prawa.

Stanowisko Sądu Najwyższego zostało trafnie poddane krytyce w doktrynie przez W. Ślągiewicza, który podkreślił, że uchwała została wydana przy nadużyciu

187 Uchwała SN z 30 maja 1994 r., III CZP 73/94, Legalis; Uchwała SN z 28 września 1994 r., III CZP 121/94, Legalis.

wykładni historycznej¹⁸⁸. Warunkiem *sine qua non* powstania ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, była własność budynków przysługująca spółdzielni mieszkaniowej¹⁸⁹. Spółdzielnia bowiem tylko wtedy mogła skutecznie ustanowić obciążenie nieruchomości w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, gdy legitymowała się statusem właściciela budynków. Stosując się do zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, należy przyjąć, że w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa podająca się za właściciela budynków takim właścicielem nie była, to umowa o ustanowieniu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu była nieważna¹⁹⁰. Skoro spółdzielnia nie była właścicielem budynku, to nie mogła go skutecznie obciążyć ograniczonym prawem rzeczowym. Skala zjawiska, choćby nawet ogromna (sytuacja społeczno-gospodarcza, fakt nieuregulowania praw do gruntów przez wiele spółdzielni mieszkaniowych, a przez to ograniczenie prawa do założenia księgi wieczystej tysiącom swoich członków), nie była wystarczającą podstawą do odejścia od fundamentalnych zasad prawa cywilnego¹⁹¹.

Wyjątek dotyczący możliwości ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu w budynku niebędącym własnością spółdzielni mógłby wprowadzić tylko ustawodawca, a regulacji takiej nie było aż do dnia 31 lipca 2007 r.¹⁹² Dopiero bowiem nowelizacja z 2007 r. wprowadziła wyjątkowo możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku gruntów, do których spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873). Ta szczególna regulacja miała charakter periodyczny i obowiązywała ostatecznie do dnia 31 grudnia 2012 r. (art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz.U. 2009, nr 223, poz. 1779).

W uchwale¹⁹³ z 2013 r. Sąd Najwyższy odszedł od wcześniejszego poglądu i przyjął, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność, albo

188 Sługiewicz, *Glosa do uchwały...*, 1996, *passim*; Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 582.

189 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 582.

190 Tamże.

191 Sługiewicz, *Glosa do uchwały...*, 1996, *passim*.

192 Tamże; H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999/5/1.

193 Uchwała SN z 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, Legalis.

użytkowanie wieczyste stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa i założenie księgi wieczystej w takiej sytuacji (w celu ujawnienia ekspektatywy, a nie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które nie powstało) jest niedopuszczalne. Z tym aktualnym stanowiskiem Sądu Najwyższego należy się zgodzić, chociaż zapadło wbrew szczególnej regulacji przewidującej możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie od dnia 31 lipca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który znajdował się na gruncie, co do którego spółdzielni nie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego. Sąd Najwyższy podzielił jednak wątpliwości co do konstytucyjności tej regulacji podnoszone zarówno w doktrynie¹⁹⁴, jak i judykaturze¹⁹⁵. Skoro regułą jest, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni (art. 9 ust. 2 u.s.m.), to takie prawo nie może być ustanowione w budynku niestanowiącym własności lub współwłasności spółdzielni i konsekwentnie nie może być również przekształcone w ograniczone prawo rzeczowe. Zastosowanie tego przepisu nie może zatem prowadzić do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale co najwyżej do zmiany charakteru przysługującego członkowi posiadania zależnego lokalu mieszkalnego z posiadania w zakresie prawa obligacyjnego (prawa lokatorskiego) w posiadanie w zakresie prawa rzeczowego ograniczonego (prawa własnościowego).

W związku z powyższym należy podzielić pogląd Sądu Najwyższego, że założenie księgi wieczystej jest obecnie możliwe tylko dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, ustanowionych w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni mieszkaniowej przysługuje własność, współwłasność albo użytkowanie wieczyste.

194 K. Pietrzykowski, *Komentarz do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2010, art. 7, Nb 5.

195 Postanowienie SN z 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, Legalis.

Rozdział II

Własność lokalu jako skutek wyodrębnienia

1. Pojęcie i funkcja własności lokalu

Lokal co do zasady jest częścią budynku, która stanowi część składową nieruchomości. Jednakże polski ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021, poz. 1048) konstrukcji prawnej umożliwiającej wyodrębnienie lokalu jako odrębnej nieruchomości. Regulacja ta stanowi wyjątek od zasady *superficies solo cedit*¹. Za wprowadzeniem powyższego rozwiązania zdecydowały względy celowościowe, a mianowicie umożliwienie uzyskania prawa własności osobom o mniejszych dochodach, których nie stać na budowę własnego domu.

1.1. Źródła prawa

W prawie polskim jednolitą regulację prawa odrębnej własności lokalu wprowadziło Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali. Rozporządzenie to uchyliło obowiązujący w byłym Królestwie Kongresowym art. 664 Kodeksu Napoleona. Regulacja ta obowiązywała formalnie do dnia 31 grudnia 1964 r., choć po II wojnie światowej znaczenie prawa własności lokalu nie odgrywało istotnej roli w nowym ustroju komunistycznym². Z dniem 1 stycznia 1965 r. regulacja odrębnej własności lokalu została wprowadzona do Kodeksu cywilnego. Sytuacja taka trwała do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która miała na celu ujednolicenie reżimu prawnego dotyczącego własności lokali. Od chwili wejścia w życie tej ustawy odrębna własność lokalu może być ustanowiona w każdym budynku, bez względu na to, czyją własność stanowi zabudowany tym budynkiem grunt³. Jednakże

1 H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rejent 1999/5/13.

2 J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24.06.1994 r.*, KPP 1996/2/197.

3 A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 597.

z uwagi na istnienie wielu regulacji poza ustawą o własności lokali cel ten nie został do końca osiągnięty. Te dodatkowe przepisy (np. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawa o gospodarce nieruchomościami) nie modyfikują jednolitej konstrukcji własności lokali, ale ograniczają właściciela nieruchomości przykładowo w wyborze kontrahenta, sposobie zawarcia umowy czy zarządzie nieruchomością wspólną⁴.

W zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 u.w.l.). Odesłanie to jest w pewnym sensie ustawowym *superfluum*, ponieważ nie budzi żadnych wątpliwości, że problematyka własności jest materią prawa cywilnego, a stosunek pomiędzy ustawą szczególną a Kodeksem cywilnym opiera się na zasadzie *lex specialis derogat legi generali*⁵. Z uwagi na regulowaną materię przepisy ustawy o własności lokali mają co do zasady charakter przepisów *ius cogens*. Przepisy o charakterze dyspozytywnym także występują w ustawie, ale tylko na zasadzie wyjątku⁶.

1.2. Lokal jako przedmiot własności

Przedmiotem odrębnej własności może być jedynie lokal samodzielny. Może to być zarówno lokal mieszkalny, jak i lokal o innym przeznaczeniu⁷. Obecnie nie ma żadnych ograniczeń co do rodzaju wyodrębnianego lokalu i jego powierzchni. Według judykatury⁸ oraz doktryny⁹ odrębna własność lokalu może powstać wyłącznie w budynku, w którym możliwe jest wyodrębnienie co najmniej dwóch samodzielnych lokali. Przez samodzielny lokal mieszkalny ustawa rozumie wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przy czym wymogi te stosuje się odpowiednio do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Z powyższej

4 J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 209.

5 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 594–595.

6 Tamże, s. 595.

7 Pod rządami k.c. do nowelizacji w 1990 r. przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. 1990, nr 55, poz. 321) przedmiotem własności mogły być wyłącznie lokale mieszkalne, a lokale użytkowe mogły stanowić jedynie część składową lokalu mieszkalnego, jeżeli były konieczne do wykonywania zawodu przez właściciela. Ponadto istniały ograniczenia powierzchni lokali, które mogły być przedmiotem własności, a w domach, w których znajdowały się więcej niż cztery lokale, wyodrębnienie mogło nastąpić wyłącznie na własność Skarbu Państwa.

8 Uchwała SN z 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, Legalis.

9 E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent 1994/11/45.

definicji wynika, że lokal musi spełniać określone wymagania techniczne. Ustawa nie wprowadza zastrzeżenia, aby korzystanie z lokalu nie wymagało korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu, jednakże uważa się w doktrynie, że ustawodawca nie zrezygnował z tego warunku i jest on wyprowadzany w drodze wykładni¹⁰. Samodzielność lokalu ma być gwarancją niezbędnej prywatności dla jego właściciela i dawać poczucie trwałej odrębności lokalu¹¹. Samodzielność lokalu powinna polegać na nieskrępowanym dostępie do nich ich właścicieli i zamieszkujących z nimi osób¹². Jednakże okoliczność, że urządzenia sanitarne (np. łazienka) znajduje się poza lokalem mieszkalnym i służy do wspólnego użytku, nie jest przeszkodą w ustanowieniu odrębnej własności lokalu¹³. Niedopuszczalna jest natomiast sytuacja, w której urządzenia sanitarne znajdowałyby się w innym samodzielnym lokalu, stanowiącym odrębną własność¹⁴.

Nie ma znaczenia położenie lokalu ani izb wchodzących w jego skład, które mogą się znajdować na różnych kondygnacjach¹⁵. Stąd też przedmiotem odrębnej własności może być także lokal wielokondygnacyjny, o ile spełnia wymóg samodzielności¹⁶, jak i cały budynek, w przypadku zabudowania tej samej nieruchomości kilkoma budynkami¹⁷. Z uwagi na okoliczność, że samodzielny lokal powinien być częścią budynku, to odrębnymi nieruchomościami nie mogą być takie części budynku jak piętra, części pięter czy podziemia, chyba że w całości stanowią jeden samodzielny lokal¹⁸.

10 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 210; Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji...*, *passim*; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 26; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 31; M. Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 2002/3/638; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 37.

11 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 607.

12 Tamże.

13 A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 240.

14 B. Jelonek-Jarco, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2024, art. 2, Nt 63.

15 Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, SC 1968/11/41; Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 23; Gola, Suchecki, *Najem i własność lokali...*, s. 236.

16 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 606.

17 E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994/12/24; Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*; Jelonek-Jarco, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 2, Nt 16; Wyrok SN z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, Legalis.

18 Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 22; J. Ignatowicz, *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, PS 1994/11-12/3; Nazar, *Własność lokali...*, s. 15; Gola, Suchecki, *Najem i własność lokali...*, s. 235; R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 43; Postanowienie SN z 25 listopada 1983 r., III CRN 261/83, Legalis.

W skład lokalu jako jego części składowe mogą wchodzić pomieszczenia pomocnicze (takie jak spiżarnia, korytarz, przedpokój) oraz pomieszczenia przynależne (takie jak piwnica, strych czy garaż, ale już nie miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, ponieważ nie jest ono pomieszczeniem)¹⁹. Różnica polega na tym, że pomieszczenia pomocnicze znajdują się w obrębie lokalu, natomiast pomieszczenia przynależne mogą znajdować się poza lokalem, a nawet budynkiem, ale powinny znajdować się w granicach nieruchomości gruntowej, na której znajduje się lokal. Jeżeli chodzi o dostęp właściciela lokalu do pomieszczeń przynależnych, to zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego w razie potrzeby można wewnątrz budynku ustanowić służebność przychodu²⁰.

Samodzielny charakter lokalu powinien być potwierdzony zaświadczeniem starosty, co nie jest wymagane w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku orzeczenia sądu²¹. Wydanie zaświadczenia następuje w trybie postępowania administracyjnego. W przypadku braku zaświadczenia notariusz powinien odmówić sporządzenia aktu notarialnego, ponieważ późniejsza odmowa uznania lokalu za samodzielny skutkuje nieważnością czynności prawnej²². Brak zaświadczenia starosty przy sporządzaniu aktu notarialnego nie skutkuje nieważnością umowy, jeżeli zostanie przedłożone najpóźniej wraz z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej²³. W przypadku gdy mimo wydania zaświadczenia przez starostę lokal nie spełniał w rzeczywistości przesłanek samodzielności w chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu, to taka czynność prawna będzie nieważna²⁴.

1.3. Status prawny lokali niewyodrębnionych

W doktrynie status prawny lokali niewyodrębnionych budzi do dzisiaj wątpliwości²⁵. Za dominujące należy uznać stanowisko²⁶, zgodnie z którym lokale

19 K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 596; Postanowienie SN z 19 maja 2004 r., I CK 696/03, Legalis.

20 Wyrok SN z 26 sierpnia 1980 r., II CR 258/80, Legalis.

21 Bieniek, Marmaj, *Własność lokali...*, s. 39; Postanowienie SN z 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, Legalis.

22 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 212; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 609; G. Bieniek, [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, s. 358; Wyrok SN z 30 czerwca 1970 r., I CR 195/70, Legalis; Wyrok SN z 9 grudnia 2003 r., III CK 270/03, Legalis.

23 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 610; Postanowienie SN z 3 października 2000 r., I CKN 940/00, Legalis.

24 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 610.

25 Tamże, s. 638.

26 Nazar, *Własność lokali...*, s. 32; Wyrok SN z 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, Legalis; Wyrok SN z 21 grudnia 2003 r., I CK 156/02, Legalis.

niewyodrębnione nie stanowią części składowej nieruchomości, lecz tworzą jedną złożoną nieruchomość lokalową, stanowiąc wyłączną własność dotychczasowego właściciela gruntu²⁷.

W związku z powyższym należy przyjąć, że niewyodrębnione lokale powinny być traktowane jako jedna nieruchomość lokalowa, której własność związana jest z przysługującym dotychczasowemu właścicielowi gruntu udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej²⁸. Lokale te nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, ponieważ służą do wyłącznego użytku dotychczasowemu właścicielowi i tylko jemu przysługuje prawo rozporządzania nimi²⁹. Lokale niewyodrębnione też mogą być samodzielne, ponieważ samodzielny jest, oprócz lokalu, który został już prawnie wyodrębniony, każdy lokal spełniający warunki techniczne umożliwiające jego wyodrębnienie³⁰. Dotychczasowy właściciel może swobodnie zbywać poszczególne lokale niewyodrębnione, ustanawiając ich odrębną własność³¹. Wraz z ustanawianiem odrębnej własności kolejnych lokali i ich zbywaniem udział dotychczasowego właściciela w nieruchomości wspólnej ulega stopniowemu zmniejszaniu³². Właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o ustanowienie własności dalszych lokali. Ponadto dotychczasowy właściciel może obciążyć przysługujący mu udział w nieruchomości wspólnej hipoteką, jak i przenieść ten udział wraz z niewyodrębnionymi lokalami na inną osobę. Nabywca stanie się więc „nowym” dotychczasowym właścicielem³³.

1.4. Nieruchomość wspólna

Nieruchomość wspólna³⁴ stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.). Nieruchomość wspólna jest nadal samoistną rzeczą³⁵. Może ona stanowić przedmiot współwłasności właścicieli lokali lub współużytkowania wieczystego. Właścicielom lokali musi przysługiwać jednolity tytuł prawny do gruntu, tj. prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego (tzw. zasada jednorodzajowości

27 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 218.

28 Tamże.

29 Tamże.

30 Wyrok SN z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, Legalis.

31 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 640; Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji...*, *passim*.

32 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 640.

33 Tamże.

34 Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*; E. Gniewek, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 1995/2/169.

35 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*.

prawa do gruntu)³⁶. Nie jest więc dopuszczalne ustanawianie odrębnej własności lokali wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, a innych lokali wraz z przeniesieniem udziału we współwłasność tegoż gruntu (art. 3a u.w.l.)³⁷.

Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne w sytuacji, gdy budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach, stanowiących własność gminy, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste³⁸. Stanowisko to spotkało się z krytyką w doktrynie³⁹, która uważa, że jednolity reżim prawny nieruchomości wspólnej sprzeciwia się temu⁴⁰. W mojej ocenie, w przypadku gdy budynek znajduje się na dwóch nieruchomościach gruntowych (tzn. dla działek gruntu są prowadzone odrębne księgi wieczyste), istnieje możliwość ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu przy poszanowaniu istniejących granic nieruchomości gruntowych. W takiej sytuacji budynek znajdujący się na kilku nieruchomościach gruntowych podlega podziałowi prawnemu pionowo wzdłuż linii granicznych. Jeżeli linie te przebiegają po ścianach budynku, to nie ma przeszkód do ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu w każdej z części tego budynku stanowiących części składowe właściwych nieruchomości gruntowych.

Skład nieruchomości wspólnej wyznaczany jest przez definicję negatywną. W jej skład wchodzi balkon, który jest częścią elewacji i służy do użytku ogółu lub niektórych właścicieli lokali. Natomiast w sytuacji gdy balkon przylega do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, i służy do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu⁴¹. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi również urządzenia umożliwiające korzystanie zarówno z części budynku, jak i poszczególnych lokali, takie jak instalacje elektryczne, wodociągowe, grzewcze, niezależnie czy znajdują się w nieruchomości lokalowej, czy w granicach przestrzennych nieruchomości wspólnej⁴². Przepisy dotyczące regulacji nieruchomości wspólnej mają charakter norm bezwzględnie

36 Postanowienie SN z 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, Legalis; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 631; Bieniek, Marmaj, *Własność lokali...*, s. 50; Uchwała SN z 28 września 1995 r., III CZP 127/95, Legalis.

37 Wyrok SN z 18 maja 1995 r., III CZP 61/95, Legalis; Uchwała SN z 14 lipca 1994 r., III CZP 86/94 Legalis; Postanowienie SN z 17 czerwca 1999 r., I CKN 386/98, Legalis.

38 Uchwała SN z 14 maja 1996 r., III CZP 37/96, Legalis.

39 W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 14.05.1996, III CZP 37/96*, Rejent 1997/2/84; A. Bieranowski, *Glosa do uchwały SN z dnia 14.05.1996, III CZP 37/96*, Rejent 1997/5/198.

40 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 213.

41 Wyrok SN z 3 października 2002 r., III RN 153/01, Legalis.

42 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 623; Uchwała SN z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, Legalis.

wiązujących, co oznacza, że właściciele lokali nie mają swobody w określaniu elementów nieruchomości lokalowej i nieruchomości wspólnej⁴³.

Nieruchomość wspólna może być przedmiotem podziału *quad ad usum*⁴⁴. Jednakże może dotyczyć to tylko tych części, które nie są konieczne do prawidłowego korzystania z lokali. Przyznanie możliwości korzystania z tych części budynku lub gruntu przez jednego ze współwłaścicieli, z wyłączeniem pozostałych, nie powoduje, że przestają one wchodzić w skład nieruchomości wspólnej⁴⁵.

Nieruchomość wspólna jest przedmiotem współwłasności właścicieli lokali. Współwłasność ta powstaje z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego z lokali i trwa tak długo jak własność lokali. Z własnością każdego lokalu związany jest więc udział we współwłasności nieruchomości wspólnej. Stąd też niedopuszczalne jest dokonywanie jakichkolwiek czynności rozporządzających, które dotyczyłyby jedynie nieruchomości wspólnej⁴⁶. Czynności rozporządzające mogą dotyczyć jedynie lokalu, łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej⁴⁷. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wyznacza zakres praw i obowiązków właściciela lokalu w stosunku do nieruchomości wspólnej. Wysokość udziału determinuje zasady zarządzania nieruchomością wspólną oraz zakresu uprawnień i obowiązków konkretnego właściciela w tym procesie⁴⁸. Wielkość udziałów decyduje zarówno o stosunkach wewnętrznych pomiędzy właścicielami lokali, jak i stosunkach zewnętrznych (w zakresie odpowiedzialności za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej)⁴⁹.

Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. W doktrynie przeważa pogląd, że prawem głównym jest prawo odrębnej własności lokalu, a prawem związanym udział we współwłasności

43 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 217; Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*; Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 14.05.1996...*, *passim*.

44 Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 42; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 645; Nazar, *Własność lokali...*, s. 54; Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*; E. Drozd, *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 44.

45 Pisuliński, *System Prawa Prywatnego...*, s. 218.

46 Tamże. Według Pisulińskiego możliwe jest rozporządzanie samym tylko udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, w wypadku gdy następuje nadbudowa lub przebudowa nieruchomości wspólnej i ustanowienie własności nowo powstałego lokalu na rzecz nabywcy. Ustanowienie własności lokalu musi być połączone z przeniesieniem na nabywcę udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Zmniejszeniu więc muszą ulec istniejące udziały we współwłasności.

47 Radwański, *Funkcja społeczna...*, s. 88–89.

48 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 628.

49 Tamże.

nieruchomości wspólnej⁵⁰. Zgodnie natomiast z poglądem M. Nazara powiązanie prawa do lokalu z prawem do nieruchomości wspólnej jest związaniem dwukierunkowym⁵¹. Ani bowiem własność lokalu nie może istnieć bez powiązania z udziałem w nieruchomości wspólnej, ani udział we współwłasności takiej nieruchomości bez powiązania z odrębną własnością lokalu⁵². Według Z. Radwańskiego żadne z tych praw nie może więc istnieć samodzielnie⁵³. Oznacza to, że prawo odrębnej własności lokalu nie może powstać bez równoczesnego związania z nią udziału we współwłasności oraz że związek ten nie może następnie ulec dekompozycji⁵⁴. Połączenie odrębnej własności lokalu z udziałem we współwłasności nie powoduje powstania zwykłej sumy dwóch praw, lecz skutkuje zmianami w ich strukturze wewnętrznej⁵⁵. W literaturze proponuje się, aby z uwagi na związanie własności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej traktować je jako jedno prawo podmiotowe⁵⁶. Dla takiej oceny sytuacji prawnej właściciela lokalu miarodajne jest to, że przysługujący mu zestaw uprawnień stanowi funkcjonalną całość⁵⁷. Do takiej konstrukcji własności lokalu nie zaliczamy prawa użytkowania wieczystego, które jedynie warunkuje istnienie własności budynku, a przez to także własność lokalu, która bez udziału we współwłasności budynku nie może istnieć⁵⁸. Wedle innego z poglądów odrębna własność lokalu jest konstrukcją prawną, która łączy ze sobą własność wydzielonej fizycznie części budynku z udziałem we współwłasności gruntu⁵⁹. Przy czym te dwa prawa tworzą pewną całość, ale nie są jednością⁶⁰.

Sytuacja prawna jest bardziej skomplikowana w przypadku, gdy grunt oddany jest w użytkowanie wieczyste⁶¹. Wówczas nieruchomość wspólna obejmuje części budynku i urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali oraz użytkowanie wieczyste gruntu, objęte odrębną od budynku wspólnością⁶². Stąd też właścicielom lokali przysługuje udział we własności budynku i udział

50 Tamże, s. 629.

51 Nazar, *Własność lokali...*, s. 36.

52 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 629.

53 Radwański, *Funkcja społeczna...*, s. 88–89.

54 Tamże.

55 Tamże.

56 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 629; Radwański, *Funkcja społeczna...*, s. 88–89; Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*.

57 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 629.

58 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 226.

59 Tamże, s. 227.

60 Tamże.

61 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 629.

62 Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*.

we współużytkowaniu wieczystym gruntu. Pojawiało się więc pytanie, co z prawem własności lokalu w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego. SN w uchwale⁶³ siedmiu sędziów wyjaśnił, że upływ terminu, na który zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu, nie powoduje wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu znajdującego się w budynku położonym na tym gruncie.

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokalu, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 5 u.w.l.). Ustawa nie definiuje powierzchni użytkowej ani nie odsyła do żadnego innego aktu prawnego. Przyjmuje się, że należy w tym zakresie stosować polskie normy⁶⁴. Normy regulujące sposób ustalania wielkości udziału w nieruchomości wspólnej są *iuris cogentis*⁶⁵. Stąd też wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tych postanowień dotkniętych wadą⁶⁶. Ustawa dopuszcza jednak dwa wyjątki od wspomnianej zasady. Mianowicie w wypadku, gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, to wysokość udziałów określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele przez odwołanie do innych kryteriów. Taka czynność nie może być jednak sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Drugi wyjątek dotyczy nieruchomości, w których wyodrębnianie własności lokali rozpoczęło jeszcze przed wejściem w życie ustawy o własności lokali⁶⁷. Stąd też w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób

63 Uchwała SN z 25 sierpnia 2017 r., III CZP 11/17, Legalis.

64 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 220.

65 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 632.

66 Postanowienie SN z 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, Legalis.

67 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, s. 221.

inny niż określony w ust. 3 u.w.l., a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Zasady tej nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Współwłasność nieruchomości wspólnej jest tzw. współwłasnością przymusową, ponieważ ustawa wprowadza zakaz jej znoszenia, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Wyłączona jest możliwość zniesienia współwłasności na drodze sądowej, jak i na podstawie umowy o zniesieniu współwłasności zawartej pomiędzy współwłaścicielami⁶⁸. Jednakże, jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości (art. 5 ust. 1 u.w.l.). Również w przypadku, gdy na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości, polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych (art. 5 ust. 2 u.w.l.). Oznacza to, że współwłasność rozciąga się na całą nieruchomość gruntową, ale przymusowy charakter ma tylko prawo współwłasności co do tej części gruntu, która jest niezbędna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości lokalowych⁶⁹. Nowo powstała nieruchomość niezabudowana budynkiem z ustanowioną odrębną własnością lokali stanie się współwłasnością dotychczasowych członków wspólnoty mieszkaniowej według stanu na dzień podziału⁷⁰. Współwłasność tej nieruchomości zostanie wyłączona spod reżimu współwłasności przymusowej i zostanie poddana przepisom Kodeksu cywilnego o współwłasności. Udziały członków wspólnoty we własności wydzielonej nieruchomości nie są prawami związanymi z własnością lokali. Każdy ze współwłaścicieli może więc swobodnie rozporządzać swoim udziałem.

Przepis art. 5 u.w.l. rozstrzyga kwestię możliwości przekształceń wspólnot mieszkaniowych (łączenia i podziałów)⁷¹. Wspólnoty mieszkaniowe mogą się łączyć i dzielić, ale tylko przez zamianę granic nieruchomości gruntowych. Stąd też *de facto* przedmiotem podziału nie jest wspólnota mieszkaniowa,

68 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 626.

69 Tamże; Watrakiewicz, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*; Gniewek, *Nieruchomość wspólna...*, *passim*.

70 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 644.

71 Tamże, s. 643.

a nieruchomości wspólne. Podział nieruchomości wspólnej spowoduje powstanie dwóch, w miejsce jednej, wspólnot mieszkaniowych wtedy, gdy każda z nowo powstałych nieruchomości będzie zabudowana budynkiem, w których wyodrębniono własność co najmniej jednego lokalu⁷². Łączenie się wspólnot stanowi konsekwencję prawną połączenia w jedną co najmniej dwóch nieruchomości wspólnych⁷³. Zarówno podział, jak i połączenie nieruchomości wspólnych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą zgody właścicieli lokali. Zdaniem A. Doliwy z uwagi na charakter takich czynności zastosowanie znajdzie art. 199 k.c., a nie art. 23 u.w.l. i wymagana będzie zgoda wszystkich właścicieli lokali⁷⁴. Współwłasność nieruchomości wspólnej podlega szczególnemu reżimowi prawnemu. Nie może być ona obciążona hipoteką ani innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi⁷⁵. Nie może być także podstawą odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za jej zobowiązania⁷⁶. Wierzyciel wspólnoty nie może kierować egzekucji do nieruchomości wspólnej⁷⁷. Nie ma natomiast przeszkód, aby część nieruchomości wspólnej uczynić przedmiotem stosunku obligacyjnego (np. dzierżawy czy najmu)⁷⁸.

1.5. Charakter prawny własności lokalu

Zgodnie z koncepcją dualistyczną (klasyczną) odrębna własność lokalu to konstrukcja prawna, która łączy ze sobą własność wydzielonej fizycznie części budynku z udziałem we współwłasności gruntu⁷⁹. Te dwa prawa tworzą swoistą całość, w której istnienie udziału we współwłasności gruntu warunkuje istnienie prawa odrębnej własności lokalu⁸⁰. W koncepcji tej można wyróżnić różne stanowiska w przedstawianiu stosunku prawa własności lokalu do udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Według pierwszego poglądu w związku obu praw istotne znaczenie ma prawo własności lokalu, podczas gdy udział we współwłasności nieruchomości stanowi jedynie jego przynależność⁸¹. Zgodnie z drugim poglądem prawem głównym jest udział we współwłasności, do którego

72 Tamże, s. 647.

73 Tamże, s. 648; Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 44.

74 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 648.

75 Tamże, s. 627; Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*.

76 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 627; E. Gniewek, „Wspólnota mieszkaniowa” według ustawy o własności lokali, Rejent 2995/1/34; M. Nazar, Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej, Rejent 2000/4/128.

77 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 627.

78 Tamże.

79 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*.

80 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 225.

81 Tamże.

przynależy prawo własności lokalu⁸². Trzeci podkreśla nierozzerwalny związek obu praw, wyznaczający jednolitą w istocie sytuację prawną podmiotu tego stosunku prawnego⁸³. Poza tym w doktrynie pojawiała się również koncepcja współwłasności, wedle której przedmiotem współwłasności jest cały budynek wraz z gruntem, a współwłaścicielom przysługuje swoiście ukształtowany udział we współwłasności, który daje im wyłącznie prawo do używania i dysponowania fizycznie oznaczoną częścią budynku (lokalem)⁸⁴. Ustawa o własności lokali nawiązuje do koncepcji dualistycznej. W świetle art. 46 k.c. lokal nie stanowi części składowej nieruchomości, lecz jest odrębnym od gruntu i budynku przedmiotem własności. Z prawem własności lokalu związany jest przysługujący właścicielowi lokalu udział w nieruchomości wspólnej. Istnienie wspólnej nieruchomości stanowi więc konieczną przesłankę odrębnej własności lokali⁸⁵. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej może istnieć bez prawa własności lokalu, co obrazuje przykład zniszczenia budynku i wygaśnięcia z tego powodu prawa odrębnej własności lokali⁸⁶. Jednakże w takiej sytuacji nie będzie to już udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokalu, a udział we współwłasności nieruchomości gruntowej w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Oznacza to, że z chwilą wygaśnięcia prawa odrębnej własności lokalu dojdzie do przekształcenia istniejących udziałów w nieruchomości wspólnej w udziały we współwłasności nieruchomości gruntowej. Natomiast prawo własności lokalu nie może powstać i istnieć bez udziału we współwłasności gruntu, gdyż bez niego właściciel nie mógłby korzystać ze swojej własności⁸⁷.

2. Powszechne sposoby nabycia odrębnej własności lokalu

2.1. Uwagi ogólne

Według ustawy o własności lokali odrębna własność lokalu może być ustanowiona w umowie, jednostronnej czynności prawnej oraz orzeczeniu sądu znoszącym współwłasność. Jest to, co do zasady, wyczerpujące, wskazujące powszechne sposoby ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, tj. dostępne

82 Tamże.

83 Tamże.

84 Radwański, *Funkcja społeczna...*, *passim*.

85 Tamże.

86 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 226; Uchwała SN z 16 maja 2019 r., II CZP 1/19, Legalis.

87 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 226.

dla wszystkich podmiotów prawa cywilnego⁸⁸. Nie wyklucza to jednak istnienia przepisów szczególnych, które mogą przewidywać jeszcze inne zdarzenia prawne kreujące odrębną własność lokalu⁸⁹. Do innych sposobów powstania prawa odrębnej własności, również o charakterze powszechnym, zaliczymy: wyrok sądu zastępujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.) oraz powstanie odrębnej własności lokalu *ex lege* wskutek zasiedzenia lub rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych⁹⁰. Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1718 u.s.m.) należy już do szczególnych trybów nabycia własności lokali, dostępnych wyłącznie w spółdzielni mieszkaniowej, i zostanie omówione w dalszej części pracy.

2.2. Umowne ustanowienie własności lokalu

Ustawa o własności lokali wyróżnia dwa rodzaje umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tj. umowę zawieraną przez współwłaścicieli nieruchomości i umowę zawieraną przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu⁹¹. W przypadku umowy zawieranej przez współwłaścicieli mamy do czynienia ze szczególnym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości, ponieważ skutkiem jej zawarcia jest podział dotychczasowej nieruchomości gruntowej i powstanie nowych nieruchomości lokalowych⁹². W wyniku tych umów możliwe jest wyodrębnienie własności jednego lokalu lub też wszystkich lokali jednocześnie. Jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, to właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umowy o ustanowienie własności kolejnych lokali zawieranych przez dotychczasowego właściciela. Nie jest też wymagana ich zgoda na zawarcie takiej umowy.

Umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu nie jest nowym typem umowy nazwanej⁹³. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest konstrukcyjnym wariantem (odmianą) umowy przeniesienia własności

88 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 657; G. Bieniek, *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali*, część I, Rejent 2006/10/9; Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 46.

89 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 227.

90 Diczek, *Własność lokali...*, s. 72–73.

91 Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*; M. Celichowski, *Ustanowienie odrębnej własności lokali. Wybrane zagadnienia*, Rejent 1995/7-8/41; M. Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu*, PS 1999/3/94; A. Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu*, PS 2004/9/60.

92 Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*, *passim*.

93 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 232; odmiennie Celichowski, *Ustanowienie odrębnej własności...*; G. Bieniek, *Ustawa o własności lokali w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia)*, NPN 2000/5-6/35; Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy...*, *passim*.

nieruchomości, stąd też podlega zawartym w Kodeksie cywilnym zasadom dotyczącym przenoszenia własności⁹⁴. Pojęcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje umowę, której skutkiem jest powstanie prawa odrębnej własności lokalu, jak i jego przeniesienie na inną osobę⁹⁵. Umowne ustanowienie odrębnej własności lokalu jest więc zdarzeniem prawnym, kreującym i jednocześnie przenoszącym nowe prawo podmiotowe⁹⁶. Ta czynność prawna stanowi więc sposób konstytutywnego i pochodnego nabycia prawa (tzw. sukcesja singularna konstytutywna)⁹⁷. Umowa ta ma charakter czynności prawnej zarówno rozporządzającej, jak i przysparzającej⁹⁸. Z zasady kauzalności czynności prawnych przysparzających wynika, że przysporzenie w postaci powstania odrębnej własności lokalu na rzecz osoby trzeciej powinno mieć podstawę prawną w postaci istniejącego (powstającego jednocześnie) zobowiązania do przeniesienia własności⁹⁹. Tym zdarzeniem może być zawarta wcześniej umowa zobowiązująca do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu albo umowa zobowiązująca zawarta jednocześnie z tą umową. Umowa zobowiązująca może być jednym z istniejących typów umów nazwanych w Kodeksie cywilnym (np. umowa sprzedaży, darowizna, zamiana) lub umową nazwaną z innych ustaw (np. umowa deweloperska z art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym lub umowa z art. 9 u.w.l), albo inną umową nienazwaną. Zdarzeniem prawnym, kreującym zobowiązanie do dokonania rozporządzenia polegającego na ustanowieniu na rzecz nabywcy odrębnej własności lokalu, może być przepis ustawy – wówczas umowa zawierana w wykonaniu takiego zobowiązania ma charakter tylko rozporządzający¹⁰⁰. Szczególny

94 Z. Radwański, *Powstanie odrębnej własności lokali*, RPEiS 1968/2/27; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków 1974; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.

95 M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, PiP 1995/10-11/26; M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 123; odmiennie Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy...*, według którego umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nie jest czynnością prawną przenoszącą własność. W mojej ocenie teza ta nie jest słuszna, ponieważ ustanowienie prawa odrębnej własności bez jego przenoszenia następuje na podstawie jednostronnej czynności prawnej z art. 10 u.w.l. Stąd też celem i istotą umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest jednocześnie przeniesienie tego nowego prawa na rzecz nabywcy.

96 Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*; Nazar, *Odrębna własność...*, *passim*.

97 Tamże.

98 Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności...*, s. 123; Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*; Nazar, *Odrębna własność...*, *passim*.

99 J. Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2024, art. 8, Nt 15.

100 Tamże, Nt 18.

charakter umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wyraża się w tym, że jej skutkiem ma być powstanie (wyodrębnienie) nieruchomości lokalowej, której własność ma nabyć druga strona umowy¹⁰¹.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. W każdym wypadku musi ona określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń przynależnych oraz wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Braki umowy w zakresie określenia rodzaju, położenia i powierzchni lokalu powodują jej nieważność¹⁰². Wadliwe natomiast określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą¹⁰³. Niezakwalifikowanie w umowie danego pomieszczenia jako przynależnego do lokalu skutkuje tym, że pomieszczenie to pozostaje częścią składową nieruchomości wspólnej¹⁰⁴. Warto podkreślić, że umowa z art. 8 u.w.l. dotyczy wyłącznie ustanawiania własności lokalu w budynkach już istniejących.

Do powstania odrębnej własności lokalu wymagany jest również wpis do księgi wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny wyłącznie dla powstania odrębnej własności lokalu, natomiast w przypadku przeniesienia własności lokalu już wyodrębnionego wpis do księgi wieczystej jest już deklaratoryjny¹⁰⁵. Przedmiotem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu jest rzecz przyszła, bowiem w chwili zawierania umowy lokal w sensie prawnym nie istnieje jako odrębna od gruntu nieruchomość, bowiem powstaje dopiero z chwilą konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej¹⁰⁶. Stąd też skutek rzeczowy umowy pozostaje w zawieszeniu do chwili wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w znaczeniu prawnym, co dokonuje się z chwilą wpisu do księgi wieczystej¹⁰⁷. Jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie¹⁰⁸, powstanie odrębnej własności lokalu następuje z datą dokonania nieprawomocnego wpisu w księdze wieczystej, ponieważ

101 Tamże, Nt 10.

102 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 666.

103 Postanowienie SN z 14 marca 2002 r., IV KKN 896/00, Legalis.

104 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 666.

105 Nazar (*Własność lokali...*, s. 114) podnosi, że pewna modyfikacja skuteczności zbycia prawa własności wyodrębnionego lokalu istnieje w sytuacji, gdy z prawem tym związany jest udział w użytkowaniu wieczystym. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego związane jest z konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej. W tej sytuacji przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu będzie uzależnione od konstytutywnego wpisu nabycia udziału w użytkowaniu wieczystym. Tak też E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2002, s. 87–88.

106 Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*, *passim*.

107 Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności...*, s. 123.

108 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 50.

zasada mocy wstecznej wpisu nie określa daty powstania prawa (art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zasada mocy wstecznej wpisu oznacza tylko, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu aktualizują się od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu (dopóki wpis ten nie nastąpi, dopóty nie można powoływać się na jego skutki)¹⁰⁹. Wpis do księgi wieczystej jest niezbędny do powstania prawa własności lokalu i wyodrębnienia lokalu jako odrębnej od gruntu nieruchomości, ale nie przesądza, że własność lokalu materialnoprawnie istnieje¹¹⁰. Jeżeli czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu była nieważna (lub nieskuteczna), to wpis prawa odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej nie sanuje tej wadliwości i zarówno prawo odrębnej własności lokalu, jak i nieruchomości lokalowa w sensie prawnym nie powstaną¹¹¹.

2.3. Umowa realizatorska z art. 9 ustawy o własności lokali

Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania domu oraz do ustanowienia, po zakończeniu budowy, odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy (art. 9 u.w.l.). Umowa ta powszechnie określana była w doktrynie oraz judykaturze mianem umowy deweloperskiej¹¹². Jednakże w aktualnym stanie prawnym pojęcie „umowy deweloperskiej” powinno być używane jedynie odnośnie do umowy, o której mowa w art. 5 pkt. 6 w zw. z art. 35 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego. Stąd też w odróżnieniu od ustawowej umowy deweloperskiej umowę z art. 9 u.w.l. określa się w literaturze umową realizatorską¹¹³. Cechą charakterystyczną tej umowy jest to, że obejmuje ona zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu nieistniejącego w chwili zawierania umowy. Zatem artykuł 9 u.w.l. nie obejmuje swoim zakresem umów dotyczących zobowiązania do ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynkach już wzniesionych, które mogą być przedmiotem umowy sprzedaży.

109 Tamże.

110 Tamże, Nt 51.

111 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 663; Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 51; Wyrok SN z 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, Legalis.

112 Szerzej por. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności...*, s. 123; A. Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa deweloperska*, PS 2005/9/68; M. Kłaskała, *Wykonanie zobowiązania z umowy deweloperskiej*, Rejent 2003/3/67; I. Weiss, R. Jurga, *Charakter prawny umowy deweloperskiej*, PUG 1998/11/3; L. Ligęza, *Umowa realizatorska (deweloperska)*, PUG 1999/6/11; S. Brzeszczyńska, *Charakter umowy deweloperskiej*, Monitor Podatkowy 2002/12/26; A. Damasiewicz, M. Olczyk, S. Szuster, M. Wyrwiński, *Umowy deweloperskie*, Warszawa 2006.

113 M. Kućka, J. Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2024, art. 9, Nt 1.

Umowa realizatorska uregulowana w art. 9 u.w.l. jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości w rozumieniu art. 155 § 1 k.c. Umowa rozporządzająca zawierana w wykonaniu umowy realizatorskiej może zostać zawarta dopiero po wybudowaniu lokalu. Tą umową rozporządzającą jest umowa o ustanowieniu na rzecz nabywcy odrębnej własności lokalu, o której mowa w art. 8 u.w.l. Jako umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości umowa realizatorska z art. 9 u.w.l. powinna spełniać wymagania określone w art. 158 k.c. W związku z tym do ważności umowy realizatorskiej z art. 9 u.w.l., w której zawarte jest zobowiązanie do ustanowienia i przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Umowa realizatorska stanowi przyczynę (*causa*) dla późniejszego przeniesienia własności lokalu dokonanego w wykonaniu tej umowy.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 u.w.l. do ważności umowy realizatorskiej niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej¹¹⁴. Jeśli umowa realizatorska spełnia te przesłanki, to nabywca będący stroną takiej umowy może skorzystać z ochrony, jaką zapewnia mu art. 9 ust. 3 u.w.l., czyli w razie wadliwego albo sprzecznego z umową wykonywania umowy przez realizatora może wystąpić do sądu z wnioskiem o powierzenie dalszego wykonywania umowy innemu wykonawcy.

Należy wskazać, że w judykaturze¹¹⁵ utrwalił się pogląd, że umowa realizatorska z art. 9 u.w.l., która została zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego lub bez spełnienia pozostałych przesłanek jej ważności, jest ważna i stanowi podstawę roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań nią objętych (art. 471 k.c.). Umowa taka nie jest jednak umową realizatorską z art. 9 u.w.l., ale umową nienazwaną, podlegającą ogólnym przepisom Kodeksu cywilnego o umowach¹¹⁶. Zgodnie z tym stanowiskiem niezachowanie formy aktu notarialnego umowy realizatorskiej powoduje, że umowa ta nie może stanowić źródła roszczeń o przeniesienie własności lokalu i nie zapewnia niedoszłemu nabywcy lokalu ochrony wynikającej z art. 9 ust. 3 u.w.l. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie takiej umowy pociąga jednak za sobą odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Przy

114 Co do skutków braku jednej z tych przesłanek zob. Kląskała, *Wykonanie zobowiązania..., passim*.

115 Wyrok SN z 9 lipca 2003 r., IV KKN 305/01, Legalis; Wyrok SN z 22 czerwca 2004 r., IV CK 454/03, Legalis; Wyrok SN z 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03, Legalis; Wyrok SN z 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07; Legalis; Uchwała SN z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, Legalis; Wyrok SN z 18 lutego 2011 r., I CSK 275/10, Legalis.

116 Jak wskazali Kućka, Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 9, Nt 56.1, ten pogląd judykatury pozostaje w oczywistej sprzeczności z art. 158 k.c. i art. 73 § 2 k.c.

czym odpowiedzialność ta nie jest ograniczona do ujemnego interesu umownego, ponieważ umowa taka nie jest umową przedwstępną. Poszkodowany może się domagać naprawienia szkody w pełnej wysokości, a więc z uwzględnieniem, że w jego majątku znajdowałoby się prawo własności konkretnego lokalu¹¹⁷.

Charakter prawny umowy realizatorskiej uregulowanej w art. 9 u.w.l. należy do zagadnień spornych. Zdecydowanie przeważa pogląd, że jest to umowa nienazwana¹¹⁸, ponieważ w przepisach regulujących tę umowę brakuje określenia współzależności pomiędzy obowiązkami i uprawnieniami stron¹¹⁹. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy, co nadaje jej cech nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera (umowy o roboty budowlane, umowy o dzieło czy umowy przedwstępne)¹²⁰. Umowa ta ma charakter zobowiązujący¹²¹ oraz konsensualny¹²². Umowa deweloperska nie może być ukształtowana jako umowa rozporządzająca lub też zobowiązująco-rozporządzająca, ponieważ dotyczy rzeczy przyszłej – lokalu, który ma być dopiero w przyszłości wybudowany¹²³. Ustawa nie przesądza kwestii, czy umowa deweloperska ma charakter odpłatny czy nieodpłatny¹²⁴.

Warto wskazać, że dopuszczenie przez judykaturę zawierania innych umów realizatorskich doprowadziło *de facto* do pozbawienia znaczenia art. 9 u.w.l. i w konsekwencji uczynienia z niego przepisu martwego¹²⁵. Ochrona, którą umowa ta miała zapewniać nabywcom lokali mieszkalnych wznoszonych przez deweloperów, została skutecznie uregulowana dopiero w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego obowiązującej od dnia 29 kwietnia 2012 r. (Dz.U. 2011, nr 232, poz. 1377). Ważna umowa realizatorska, spełniająca wszystkie przesłanki określone w art. 9 u.w.l., może podlegać obecnie przepisom ustawy z dnia 20 maja

117 Tamże, Nt 57.

118 Tamże, Nt 1.

119 Wyrok SN z 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, Legalis; Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; Ligęza, *Umowa realizatorska...*, *passim*; Kłaskała, *Wykonanie zobowiązania...*, *passim*.

120 Ligęza, *Umowa realizatorska...*, *passim*; Kłaskała, *Wykonanie zobowiązania...*, *passim*; J. Grykiel, *Glosa do wyroku SN z 09.07.2003 r., IV CKN 305/01*, Rejent 2005/11/119. Ignatowicz (*Komentarz do ustawy...*, s. 53) oraz Gola, Suchecki (*Najem i własność lokali...*, s. 264) podnoszą, że umowa deweloperska ma cechy umowy o dzieło i umowy zobowiązującej do zawarcia umowy rozporządzającej.

121 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 671.

122 Weiss, Jurga, *Charakter prawny...*, *passim*.

123 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

124 Kłaskała, *Wykonanie zobowiązania...*, *passim*.

125 Kućka, Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 9, Nt 6.

2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2024, poz. 695), o ile mieści się w zakresie zastosowania tej ustawy.

Umowę realizatorską z art. 9 u.w.l. wraz z umową zawieraną w jej wykonanie można niewątpliwie uznać za sposób dochodzenia do prawa odrębnej własności lokalu, co w doktrynie określone jest również mianem kolejnego (czwartego) sposobu ustanowienia odrębnej własności lokalu, obok umowy z art. 8 u.w.l., jednostronnej czynności prawnej i orzeczenia sądu znoszącego współwłasność¹²⁶.

2.4. Umowa deweloperska

Odrębna własność lokalu może powstać również w wykonaniu umowy deweloperskiej, o której mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2024, poz. 695). Umowa deweloperska stanowi aktualnie umowę nazwaną o charakterystyce prawnej wskazanej w art. 5 pkt. 6 oraz art. 2 ust. 1 pkt. 1 i 4 i doprecyzowanej przez wyliczenie elementów treści umowy w art. 35 ust. 1¹²⁷. Zgodnie z ustawową definicją przez umowę deweloperską rozumiemy wyłącznie umowę zawartą między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa. Ustawowe pojęcie umowy deweloperskiej jest więc zawężone pod względem przedmiotowym (dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, które mają być wybudowane) oraz podmiotowym (deweloperem może być tylko przedsiębiorca, a nabywcą osoba fizyczna, która nie zawiera umowy w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową). Poza zakresem tego pojęcia pozostają

126 Tamże, Nt 46.1.

127 B. Gliniecki, [w:] *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, (red.) K. Osajda, Warszawa 2024, art. 5, Nt 65.

umowy o treści odpowiadającej definicji umowy deweloperskiej z art. 5 pkt. 6, jednak zawierane w odniesieniu do innego przedmiotu lub innego nabywcy¹²⁸.

Umowa deweloperska jest umową wzajemną, ponieważ świadczenie dewelopera w postaci wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu jest odpowiednikiem w rozumieniu art. 487 § 2 k.c. spełnianego przez nabywcę świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa¹²⁹. Umowa deweloperska jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, czyli inną umową zobowiązującą w rozumieniu art. 155 § 1 k.c. Umowa ta nie może mieć jednocześnie skutku rozporządzającego, ponieważ przedmiot świadczenia dewelopera nie istnieje w chwili zawarcia umowy¹³⁰. Umowa deweloperska jest więc czynnością prawną zobowiązującą, która stanowi przyczynę (*causa*) dla zawieranej następnie w jej wykonaniu umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Jest to czynność prawna konsensualna, ponieważ jej skuteczność nie zależy od jakiegokolwiek wpisu do księgi wieczystej (wpis do księgi wieczystej roszczeń nabywcy, o których mowa w art. 38, ma jedynie charakter deklaratoryjny). Dla umowy deweloperskiej zastrzeżono w art. 40 ust. 1 formę aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

Postanowienia przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) umowy deweloperskiej to oznaczenie nieruchomości, której dotyczy umowa, oznaczenie ceny nabycia praw do nieruchomości, zobowiązania dewelopera do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo – w wypadku domu jednorodzinnego – wybudowania tego domu i przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego, stanowiącego odrębną nieruchomość oraz zobowiązanie nabywcy do spełnienia wzajemnego świadczenia pieniężnego¹³¹.

Umowa nieobjmująca tych elementów (zobowiązań) nie jest umową deweloperską¹³². Jednakże należy mieć na uwadze to, że ustawodawca w art. 2–4 rozszerzył zakres ochrony praw nabywcy przez zastosowanie ustawy do umów niemieszczących się w definicji umowy deweloperskiej z art. 5 pkt. 6. Zdecydowana większość przepisów dotyczących umowy deweloperskiej dotyczy także innych umów zobowiązujących, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt. 2, 3 i 5, ust. 2 i ust. 3 i w art. 3 i 4 ustawy.

128 Tamże, Nt 66.

129 K. Panfil, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, [w:] *Zobowiązania. Tom V. Przepisy pozakodeksowe. Komentarz*, (red.) P. Machnikowski, Warszawa 2025, art. 5, Nb 31.

130 Tamże, Nb 32.

131 Tamże, Nb 7.

132 Tamże, Nb 28 i Nb 40.

2.5. Ustanowienie własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej

Ustawa o własności lokali zezwala właścicielowi nieruchomości na ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie jednostronnej czynności prawnej. Jeżeli własność lokali jest ustanawiana sukcesywnie, dotychczasowy właściciel może ustanowić na swoją rzecz własność lokali jeszcze niewyodrębnionych. Możliwe jest również sukcesywne ustanawianie przez właściciela nieruchomości odrębnej własności kolejnych lokali¹³³. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić w testamencie w postaci zapisu windykacyjnego¹³⁴. W testamencie można również uczynić zapis zwykły zobowiązujący spadkobiercę do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na zapisobiorcę¹³⁵. Do jednostronnej czynności prawnej stosuje się odpowiednio przepisy o ustanawianiu własności w drodze umowy (m.in. wymagana jest forma aktu notarialnego i konstytutywny wpis do księgi wieczystej). Stąd też właściciel nieruchomości może ustanowić dla siebie jednym aktem notarialnym odrębną własność zarówno jednego, kilku, jak i wszystkich lokali¹³⁶. Właściciel nieruchomości wyjściowej, wyodrębniający z niej jednostronną czynność prawną nieruchomości lokalowej, może ze skutkiem wobec przyszłych nabywców lokali określić w niej sposób zarządu nieruchomością wspólną¹³⁷.

Jednostronna czynność prawna ustanowienia odrębnej własności lokalu należy do czynności rozporządzających, ponieważ skutkiem złożenia oświadczenia woli przez właściciela jest podział dotychczasowej nieruchomości i powstanie nowej nieruchomości lokalowej¹³⁸. Następuje zatem zmiana w majątku właściciela w zakresie posiadanych praw podmiotowych¹³⁹.

2.6. Ustanowienie własności lokalu na podstawie orzeczenia sądu

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również na podstawie orzeczenia sądu. Ustawa o własności lokali wyraźnie przewiduje taką możliwość

133 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 678.

134 M. Niedośpiął, *Glosa do wyroku SN z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 486/12*, Palestra 2016, nr 12, s. 97–106.

135 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 235; Wyrok SN z 7 marca 2013 r., II CSK 486/12, Legalis.

136 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 678.

137 Tamże, s. 679; Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności...*, s. 123.

138 Pisuliński, *System Prawa Prywatnego...*, s. 235. Aczkolwiek jest to sporne w doktrynie, por. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*, *passim*.

139 J. Biernat, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2024, art. 10, Nt 17.

w sprawach dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości (art. 11). Dopuszczalne jest to także w postępowaniu o podział majątku wspólnego i dział spadku, ponieważ do tych postępowań stosuje się przepisy o zniesieniu współwłasności. Orzeczenie sądu może być zastąpione w tych sytuacjach ugodą sądową¹⁴⁰. W sprawie o zniesienie współwłasności sąd może ustanowić odrębną własność jedynie wszystkich lokali łącznie, wykluczone jest więc sukcesywne ustanawianie własności lokali w tym trybie¹⁴¹. Postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności powinno obejmować wszystkie lokale znajdujące się w nieruchomości wyjściowej, ponieważ w przeciwnym razie nie dojdzie do zniesienia współwłasności¹⁴². W postępowaniu tym sąd nie jest obowiązany uzyskać zaświadczenia starosty o samodzielności lokali¹⁴³, ale lokale muszą mieć charakter samodzielny. Samodzielność lokalu powinna istnieć w chwili wyrokowania¹⁴⁴, czyli cechę samodzielności lokal powinien uzyskać przed prawnym wyodrębnieniem¹⁴⁵. Stąd też, jeżeli konieczne jest przeprowadzenie odpowiednich robót adaptacyjnych w celu uczynienia niektórych lokali samodzielnymi, sąd może wydać postanowienie wstępne uznające żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasadzie za usprawiedliwione, w którym upoważni zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania. Orzeczenie sądu stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, dlatego jego treść powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, a także wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającą poszczególnym właścicielom lokali¹⁴⁶. Zgodnie z przeważającym stanowiskiem w literaturze przedmiotu wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny¹⁴⁷. Za konstytutywnym charakterem wpisu odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonywanego na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, opowiedział się również Sąd Najwyższy¹⁴⁸, który stwierdził, że wpis w księdze wieczystej ma charakter prawotwórczy i dopełniający konstytutywny charakter postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu.

140 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 685.

141 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 236; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 680.

142 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 680.

143 Tamże, s. 682; Postanowienie SN z 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, Legalis.

144 Nazar, *Własność lokali...*, s. 53.

145 Dzikczek, *Własność lokali...*, s. 41.

146 Postanowienie SN z 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, Legalis.

147 Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 58; ale odmiennie Dzikczek, *Własność lokali...*, s. 73.

148 Uchwała SN z 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07, Legalis.

Do nabycia odrębnej własności lokalu może dojść na skutek wydania przez sąd wyroku stwierdzającego istnienie po stronie właściciela nieruchomości obowiązku złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu na rzecz uprawnionego (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.)¹⁴⁹. W przypadku orzeczenia wydanego na tej podstawie należy pamiętać, że przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli¹⁵⁰. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Czyli przepis art. 64 k.c. określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia obowiązku wynikającego ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z czynności prawnej. Natomiast przepis art. 1047 k.p.c. reguluje procesowe skutki prawomocnych orzeczeń sądu, zobowiązujących dłużnika do złożenia oświadczenia woli¹⁵¹. Wyrok taki może zostać wydany tylko w przypadku ustalenia przez sąd istnienia po stronie właściciela nieruchomości zobowiązania do ustanowienia odrębnej własności lokalu. W rzeczywistości zatem do ustanowienia odrębnej własności lokalu nie dochodzi w tym przypadku na mocy wyroku sądowego, lecz na podstawie czynności prawnej (umowy)¹⁵², w której oświadczenie woli jednej ze stron zostaje zastąpione przez wyrok sądu¹⁵³.

Wydaje się, że wśród zdarzeń ustanawiających odrębną własność lokalu można wymienić wyrok sądu nakazujący właścicielowi nieruchomości złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienie jej na uprawnionego¹⁵⁴. Za taką klasyfikacją, w mojej ocenie, przemawia szczególny charakter prawny takiego wyroku¹⁵⁵. Wyrok stwierdzający obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest bowiem wyrokiem konstytutywnym,

149 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 18; J. Augustynowicz, *Odrębna własność lokali*, NP 1982/1-2/24.

150 M. Kępiński, *Orzeczenia stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli w obrocie nieruchomościami (art. 64 k.c., 1047 k.p.c.)*, RPEiS 1983/2/59; Wyrok SN z 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Legalis; podobnie K. Korzan, *Podstawy i skutki orzeczeń ustanawiających odrębną własność lokali*, NP 1981/3/14.

151 Wyrok SN z 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Legalis.

152 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 18.

153 Wyjątkowo wyrok stwierdzający obowiązek złożenia oświadczenia woli może zastępować oświadczenia woli obu stron umowy (zob. Uchwała SN z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, Legalis).

154 Dzik, *Własność lokali...*, s. 135. Choć jest to również krytykowane w doktrynie. Zob. Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 18.

155 Szerzej o wyrokach zob. K. Grzesiowski, [w:] *System Postępowania Cywilnego*, Tom 4, *Orzeczenia sądowe*, (red.) A. Góra-Błaszczkowska, P. Osowy, Warszawa 2024.

ponieważ z chwilą uprawomocnienia zastępuje to oświadczenie woli¹⁵⁶. Jednak trzeba jednocześnie podkreślić, że orzeczenie zastępujące oświadczenie woli ma charakter konstytutywny tylko z przyczyn formalnych, ponieważ *de facto* stwierdza istnienie po stronie pozwanego obowiązku określonego zachowania (tj. obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli) i zasądza to świadczenie (tj. nakazuje pozwanemu złożenie tego oświadczenia)¹⁵⁷.

2.7. Nabycie własności lokalu w drodze zasiedzenia

Nabycie w drodze zasiedzenia własności lokalu wyodrębnionego, tj. stanowiącego już przedmiot prawa odrębnej własności, nie budzi żadnych wątpliwości, a jego dopuszczalność jest jednolicie przyjęta w judykaturze¹⁵⁸. W doktrynie za dominujący należy uznać pogląd, zgodnie z którym zasiedzenie jest jedynie sposobem nabycia prawa poprzednio już istniejącego, a nie sposobem powstania własności lokalu, a co za tym idzie nieruchomości lokalowej¹⁵⁹. Stąd też, jak przyjął Sąd Najwyższy, nie jest możliwe nabycie w wyniku zasiedzenia prawa własności lokalu niewyodrębnionego ani jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu, nawet już wyodrębnionego¹⁶⁰. Stanowisko to opiera się zasadniczo na braku przepisu przewidującego *expressis verbis* powstanie odrębnej własności lokalu w drodze zasiedzenia oraz niemożności samoistnego posiadania części składowej rzeczy.

Z poglądami tymi można jednak polemizować¹⁶¹. Wbrew ugruntowanemu stanowisku judykatury oraz doktryny wydaje się, że w drodze zasiedzenia możliwe jest jednak powstanie i nabycie prawa odrębnej własności lokalu dotychczas niewyodrębnionego. Skoro można posiadać całą rzecz, to tym bardziej dopuszczalne jest posiadanie części rzeczy (lokalu niewyodrębnionego) i władania nią jak właściciel. To nie przedmiot posiadania, a sposób wykonywania posiadania i nastawienie posiadacza decyduje o charakterze tego posiadania (*cum animo rem sibi habendi*). Warto podkreślić, że brak przepisu wyraźnie dopuszczającego

156 K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenie woli w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1977, s. 104; K. Korzan, [w:] *System Prawa Procesowego Cywilnego. Postępowanie rozpoznawcze przed sądami pierwszej instancji*, (red.) Z. Resich, Warszawa 1987, t. II, s. 356.

157 K. Grzesiowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2024, art. 353, Nb 14.

158 Wyrok SN z 6 maja 1980 r., III CRN 45/80, Legalis.

159 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 659; Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 229.

160 Wyrok SN z 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, Legalis.

161 K. Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego, czyli nowe spojrzenie na instytucję zasiedzenia nieruchomości lokalowych*, *Nieruchomości@* 2024/1/31–52.

możliwość zasiedzenia prawa podmiotowego nie stanowił dla Sądu Najwyższego¹⁶² przeszkody w przyjęciu stanowiska o możliwości zasiedzenia ustanowione wcześniej użytkownika wieczystego czy też rozszerzeniu pojęcia służebności gruntowej i dopuszczeniu jej zasiedzenia o treści odpowiadającej służebności przemysłu w okresie przed wprowadzeniem do systemu prawa służebności przemysłu jako odrębnego ograniczonego prawa rzeczowego (tj. przed dniem 3 sierpnia 2008 r.). Argumentów za dopuszczalnością zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego dostarcza wykładnia językowa, która potwierdza, że ustawa o własności lokali rozróżnia instytucję „ustanowienia własności lokalu” (art. 7 ust. 1, art. 7 ust. 2 *in principio*, art. 7 ust. 3, art. 8 ust. 1, art. 8 ust. 3 i art. 10) od instytucji „powstania własności lokalu” (art. 7 ust. 2 *in fine* i art. 9 ust. 1)¹⁶³. Opierając się na znaczeniu językowym terminów „ustanowienie” i „powstanie”, można przyjąć, że pojęcie „powstanie” ma charakter szerszy i obejmuje „ustanowienie” oraz zdarzenia prawne skutkujące kreacją własności lokalu, które nie wynikają z jej ustanowienia w rozumieniu art. 7 ust. 1 o własności lokali¹⁶⁴. Stąd też pogląd o niedopuszczalności powstania nieruchomości lokalowej z powodu braku szczególnego przepisu prawa, przewidującego nabycie odrębnej własności lokalu w drodze zasiedzenia, wydaje się nietrafny.

Z uwagi na przedmiot zasiedzenia możemy wyróżnić „zasiedzenie translatywne”, tj. dotyczące przedmiotu uprzednio istniejącego (nieruchomości gruntowej lub lokalowej w całości) oraz „zasiedzenie konstytutywne”¹⁶⁵, tj. prowadzące do powstania nowego przedmiotu wcześniej nieistniejącego (dotyczące części nieruchomości gruntowej lub części nieruchomości lokalowej). Tylko w tym znaczeniu zasiedzenie może być „konstytutywne”, tzn. kreujące nowy przedmiot własności¹⁶⁶. Zasiedzenie jako skutek nabycia prawa własności oddziałuje na przedmiot tego prawa, który może być tożsamy z dotychczas istniejącą rzeczą („zasiedzenie translatywne”) lub może być zmieniony i obejmować tylko część tej rzeczy („zasiedzenie konstytutywne”). Jeżeli ktoś posiada samoistnie część składową nieruchomości gruntowej (niewyodrębniony, ale samodzielny lokal), to na skutek zasiedzenia nabędzie jego własność. W tej sytuacji niewątpliwie powstanie nowy przedmiot

162 Uchwała SN z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, Legalis; Uchwała SN z 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/02, Legalis; Postanowienie SN z 5 listopada 2021 r., II CSKP 118/21, Legalis.

163 T. Barański, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, (red.) H. Izdebski, Warszawa 2023, art. 7, Nb 3; Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

164 Barański, [w:] *Własność lokali...*, art. 7, Nb 3; Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

165 O konstytutywnym zasiedzeniu lokalu por. G. Matusik, *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa 2021 (rozdział II, §6).

166 Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

własności – nieruchomości lokalowa. Dojdzie więc, w wyniku zasiedzenia, do translatywnego nabycia prawa własności do tej części nieruchomości, która jako przedmiot własności powstanie wskutek „zasiedzenia konstytutywnego”¹⁶⁷.

Przepisem szczególnym, w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., który pozwala na powstanie nieruchomości lokalowej, jest art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przesłanką powstania nieruchomości lokalowej na skutek zasiedzenia, jak i samej dopuszczalności zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego, jest więc spełnienie przez ten lokal wymagania samodzielności określonej w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali¹⁶⁸. Przedmiotem zasiedzenia może być tylko niewyodrębniony lokal samodzielny¹⁶⁹. Zasiedzenie nie może bowiem doprowadzić do wyodrębnienia lokalu, który z powodu braku samodzielności nie mógłby funkcjonować jako odrębna nieruchomość.

Zasiedzenie lokalu niewyodrębnionego prowadzi do powstania nieruchomości lokalowej i nabycia prawa odrębnej własności tego lokalu *ex lege* z chwilą spełnienia ustawowych przesłanek¹⁷⁰. W tym przypadku przedmiot tego prawa pojawia się wraz z powstaniem prawa¹⁷¹. Celem zasiedzenia jest bowiem nabycie prawa podmiotowego, a powstanie nieruchomości lokalowej jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności jest jedynie skutkiem powstania prawa odrębnej własności lokalu¹⁷². Należy podkreślić, że posiadacz samoistny lokalu niewyodrębnionego nabywa prawo własności o tej samej treści, w jakiej przysługiwało poprzedniemu właścicielowi¹⁷³. Zasada wpisu konstytutywnego, wprowadzona w art. 7 ust. 2 *in fine* ustawy o własności lokali, nie dotyczy sytuacji, w których odrębna własność lokalu powstaje z mocy prawa¹⁷⁴. Skoro zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa *ex lege*, to wpis do księgi wieczystej w takim wypadku ma jedynie skutek deklaratoryjny¹⁷⁵.

167 Barański, [w:] *Własność lokali...*, art. 7, Nb 9; Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

168 Podobnie w przypadku powstania prawa odrębnej własności lokalu wskutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wypowiedział się SN w uzasadnieniu wyroku z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, Legalis.

169 Lokal niewyodrębniony może być samodzielny, ponieważ samodzielny jest, oprócz lokalu, który został już prawnie wyodrębniony, każdy lokal spełniający warunki techniczne umożliwiające jego wyodrębnienie (zob. Wyrok SN z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, Legalis).

170 Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

171 Tamże.

172 Tamże.

173 Tamże.

174 Uchwała SN z 5 grudnia 2002 r., III CZP 71/02, Legalis; Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nb 25.

175 Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

2.8. Nabycie własności lokalu wskutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Szczególnym przypadkiem nabycia prawa odrębnej własności lokalu *ex lege* jest działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)¹⁷⁶. Należy podkreślić, że zgodnie z jednolitym stanowiskiem judykatury¹⁷⁷ rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni tylko nabycie prawa w drodze ważnej czynności prawnej. Jeśli umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest ważna, lecz osoba podająca się za właściciela nieruchomości gruntowej, z której lokal ma zostać wyodrębniony, nie jest jej właścicielem, wskutek działania rękojmi nabywca lokalu może nabyć jego własność. Natomiast nie dojdzie do nabycia odrębnej własności lokalu wskutek działaniu rękojmi w sytuacji, gdy umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu była nieważna. Jednakże w takich okolicznościach rękojmia może znaleźć zastosowanie w odniesieniu do czynności dalszego obrotu taką nieistniejącą nieruchomością lokalową¹⁷⁸. W takim wypadku możliwe będzie bowiem nabycie prawa własności nieruchomości lokalowej wskutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sytuacji gdy lokal jako odrębna nieruchomość nie istniał przed dokonaniem czynności prawnej chronionej rękojmią¹⁷⁹. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może więc doprowadzić do powstania nieruchomości lokalowej, która wcześniej z prawnego punktu widzenia nie istniała, i nabycia prawa odrębnej własności takiego lokalu przez osobę działającą w dobrej wierze w zaufaniu do treści księgi wieczystej¹⁸⁰.

176 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 28.

177 Wyrok SN z 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, Legalis; Wyrok SN z 23 listopada 2005 r., II CK 242/05, Legalis.

178 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 28.

179 Tamże, Nt 31.

180 Wyrok SN z 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, Legalis; Wyrok SN z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, Legalis.

Rozdział III

Podstawy normatywne spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu

1. Zakres regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1.1. Zakres przedmiotowy

Przez zakres przedmiotowy rozumiemy przedmiot regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tzn. co ta ustawa reguluje i do czego ma zastosowanie. Biorąc pod uwagę tę definicję, możemy przyjąć, że ustawa ta reguluje przede wszystkim stosunki majątkowe pomiędzy spółdzielnią a jej członkami. Mimo szerokiego zakresu regulacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma charakteru wyczerpującego. Niektóre przepisy wyraźnie odsyłają do innych ustaw. I tak między innymi:

- art. 1 ust. 7, art. 24 do ustawy Prawo spółdzielcze,
- art. 2 ust. 4 do ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- art. 12 ust. 5, art. 17¹⁴ ust. 3, art. 39 ust. 3 do ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- art. 6¹ ust. 8, art. 16 ust. 1 do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- art. 17¹³ do k.p.c.,
- art. 17¹⁰, art. 24¹, art. 27 do ustawy o własności lokali.

Ponadto spółdzielnia mieszkaniowa jak każda spółdzielnia podlega wszystkim powszechnie obowiązującym przepisom, z wyjątkiem tych, które z uwagi na swą treść nie odnoszą się do niej.

1.1.1. Cel spółdzielni mieszkaniowej

Specyficzną cechą spółdzielni, wyróżniającą ją spośród pozostałych osób prawnych, jest ustawowe określenie celu działalności¹. Dla osiągnięcia celu spółdzielni dokonuje tzw. czynności celowych, które co do zasady mogą być dokonywane wyłącznie z członkami. Dokonanie takiej czynności z osobą trzecią może skutkować według jednego z poglądów jej nieważnością z uwagi na sprzeczność z prawem². Według drugiego stanowiska czynność taka będzie ważna, a jedynie zarząd spółdzielni będzie ponosił odpowiedzialność organizacyjną i odszkodowawczą³. Ogólnym celem spółdzielni jest prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie członków (art. 1 § 1 Prawa spółdzielczego). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych reguluje natomiast cel spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.s.m. celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Działalność spółdzielni mieszkaniowej ma prowadzić do zmniejszenia wydatków członka na nabycie lokalu i kosztów związanych z późniejszą eksploatacją lokalu.

Określenie celu działalności spółdzielni mieszkaniowej pozwala odróżnić ją od innego rodzaju spółdzielni. Ma ono charakter wyłączny, tzn. tylko to może być celem działalności spółdzielni mieszkaniowej. W konsekwencji nie może istnieć spółdzielnia mieszkaniowa, której statut przewidywałby osiągnięcie innego celu⁴. Poza określeniem celu art. 1 ust. 1 u.s.m. wskazuje również sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, ale bez określania prawnych form realizacji tego celu. Artykuł 1 ust. 1 ustawowo ogranicza cel, dla którego może być powołana spółdzielnia mieszkaniowa. Nie ogranicza natomiast prawnych form realizacji tego celu, o których mowa jest dopiero w art. 1 ust. 2 u.s.m., regulującym przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej. Tym samym ustawodawca dokonał rozróżnienia pomiędzy celem spółdzielni a sposobem pozwalającym go osiągnąć⁵. W związku z tym realizacja celu spółdzielni mieszkaniowej, tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków, może – w mojej ocenie – nastąpić już w dowolny sposób⁶. Stanowisko to wydaje się być uzasadnione, ponieważ uwzględnia fakt rozdzielenia przez ustawodawcę celu od przedmiotu działalności

1 P. Zakrzewski, *Cel spółdzielni*, KPP 2005/1/49.

2 Tamże, *passim*; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 382.

3 Zakrzewski, *Cel spółdzielni...*, *passim*.

4 Tamże.

5 Tamże.

6 W doktrynie wyrażono również stanowisko przeciwne. Według Zakrzewskiego (*Cel spółdzielni...*, *passim*) analiza art. 1 u.s.m. skłania do stwierdzenia, że nie tylko cel spółdzielni,

spółdzielni mieszkaniowej. Jeżeli ustawodawca zechciałby ograniczyć ustawowo sposób osiągnięcia celu przez spółdzielnię mieszkaniową, to wówczas wyraźnie zawarłby taką regulację w art. 1 ust. 1 u.s.m. Brak takiego unormowania należy interpretować jako zezwolenie na podejmowanie dowolnych środków prawnych, polegających na dostarczaniu członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin. Przez potrzeby mieszkaniowe należy rozumieć zarówno potrzebę uzyskania lokum (mieszkanie lub dom), w którym będzie się mieszkać, jak i czynności związane z korzystaniem z danego lokum (zarządzanie nieruchomością). Odwołanie się do potrzeb nie może być rozumiane w ten sposób, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może dostarczać lokali osobom, które posiadają już mieszkanie czy dom. Potrzeby należy raczej rozumieć jako chęć otrzymania mieszkania/domu, a nie jako jego brak i w związku z tym konieczność zaspokojenia przez spółdzielnię potrzeb mieszkaniowych.

„Inne potrzeby” nie zostały zdefiniowane w u.s.m. Jednakże w drodze analizy przepisów ustawy (art. 4 ust. 5 i art. 5 ust. 2) oraz Prawa spółdzielczego (art. 1 § 2) można dojść do wniosku, że obejmują one między innymi działalność społeczną i oświatowo-kulturalną. Obejmują również potrzeby członków związane z posiadaniem samochodu (garaż lub miejsce w wielostanowiskowym garażu) czy prowadzeniem własnej działalności gospodarczej (lokal użytkowy). Warto podkreślić, że celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, a nie dowolnych osób⁷.

1.1.2. Przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą w rozumieniu Kodeksu cywilnego⁸. Prowadzi ona działalność gospodarczą w rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedmiotem działalności spółdzielni jest więc podejmowanie faktycznych i prawnych działań zmierzających do realizacji celu, dla którego została powołana, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków. Działalność prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową zarówno wobec

ale również przedmiot jej działalności został ustawowo ograniczony i tylko w tych granicach spółdzielnia mieszkaniowa może zmierzać do urzeczywistnienia swojego celu.

7 K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 510; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003, s. 24.

8 Uchwała SN z 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/01, Legalis; Uchwała SN z 6 grudnia 1991 r., IIICZP 117/91, Legalis; Postanowienie SN z 20 października 1999 r., III CKN 372/98, Legalis; Pietrzykowski, *System Prawa Prywatnego...*, s. 514.

członków, jak i nie-członków ma charakter gospodarczy⁹. Stąd też roszczenia spółdzielni mieszkaniowej związane z prowadzoną działalnością gospodarczą ulegają przedawnieniu z upływem trzyletniego terminu, niezależnie do statusu kontrahenta (art. 118 k.c.)¹⁰. Zgodnie z art 1 ust. 2 u.s.m. przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być:

- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 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,
- budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- wykonywanie działalności jako obywatelska społeczność energetyczna w rozumieniu art. 3 pkt. 13f ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.

Spółdzielnia ma ponadto obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 2 ust. 3) oraz może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (art. 2 ust. 5). Ten rodzaj działalności może być w statucie spółdzielni nieinwestującej określony jako jedyny przedmiot działalności¹¹.

W związku z powyższym pojawia się pytanie o charakter prawny tego wyliczenia, czy jest to katalog zamknięty, czy otwarty. Według P. Zakrzewskiego przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej jest ustawowo ograniczony i tylko w tych granicach spółdzielnia może zmierzać do urzeczywistnienia swojego celu¹². E. Bończak-Kucharczyk podnosi, że sformułowania dotyczące

9 Wyrok SN z 20 października 1999 r., III CKN 372/98, Legalis; Wyrok SN z 18 października 2006 r., II CNP 32/06, Legalis; R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2007, s. 269.

10 Uchwała SN z 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, Legalis; Wyrok SN z 26 kwietnia 2018 r., I CSK 386/17, Legalis.

11 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 512.

12 Zakrzewski, *Cel spółdzielni...*, *passim*.

przedmiotu działalności spółdzielni nie pozwalają na podejmowanie przez spółdzielnię mieszkaniową działalności innej niż wymieniona w ustawie¹³. Zdaniem A. Mączyńskiego ustawowo określony przedmiot działalności ogranicza wręcz możliwość udostępniania lokali na podstawie innych tytułów prawnych niż wymienione w art. 1 ust. 2 u.s.m.¹⁴ Za dopuszczalnością ustanawiania innych praw podmiotowych wypowiedział się natomiast A. Jedliński¹⁵. W mojej ocenie wskazanie przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej nie ogranicza prawnych form realizacji celu spółdzielni, tj. zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków. Przepis ten nie stanowi więc *numerus clausus* prawnych form udostępniania lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Raczej jest to przykładowe wskazanie, w jaki sposób spółdzielnia może realizować zadanie dostarczenia swojemu członkowi lokalu. Wykładnia taka pozwala na odejście od dotychczasowego rozumienia przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej, które nie jest już uzasadnione w obecnych realiach polityczno-gospodarczych. Przyjęcie przeciwnego poglądu oznaczałoby, w mojej ocenie, powrót do koncepcji specjalnej zdolności osób prawnych.

Katalog praw podmiotowych uprawniających do korzystania z lokali mieszkalnych w spółdzielni mieszkaniowej, jak to zostało już wcześniej wskazane, jest otwarty¹⁶. Oznacza to, że spółdzielnie mieszkaniowe mogą ustanawiać na rzecz zarówno swoich członków, jak i innych osób, prawa podmiotowe do lokali uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także prawa podmiotowe wynikające z innych przepisów. Wykładnia taka jest zgodna z zasadą ochrony własności (art. 21 Konstytucji) i zasadą swobody działalności gospodarczej (art. 22 Konstytucji), której konsekwencją jest swoboda nawiązywania i kształtowania treści stosunków zobowiązaniowych (zasada swobody umów)¹⁷. Stąd też dopuszczalne jest ustanowienie przez spółdzielnię mieszkaniową takich

13 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 27; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 44.

14 A. Mączyński, *Pojęcie i zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej*, Rejent 2003/12/19. Podobnie A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2007, s. 192. Jednakże A. Mączyński wyraził w kolejnych publikacjach (*Prawa do lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 53) pogląd, że lista praw, których przedmiotem mogą być lokale znajdujące się w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jest dłuższa od zawartej w art. 1 ust. 2 u.s.m. listy praw, które mogą być ustanawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

15 A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 28.

16 Tamże, s. 28–29.

17 Należy jednak pamiętać, że na gruncie prawa rzeczowego panuje zasada ograniczonej swobody umów, która nie pozwala na powoływanie praw rzeczowych w sposób dowolny, ale jedynie w sposób przewidziany przepisami prawa. E. Gniewek, *Kształtowanie*

praw do lokali, których ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie nie wymienia w art. 2 ust. 2¹⁸. Poza działalnością gospodarczą realizującą cel spółdzielnia mieszkaniowa może podejmować inną działalność gospodarczą, pod warunkiem że działalność ta związana będzie bezpośrednio z realizacją celu spółdzielni (art. 2 ust. 6 u.s.m.). Działalność ta ma mieć charakter uboczny i nastawiona ma być na osiągnięcie zysku (nadwyżki bilansowej). Jednakże jej prowadzenie nie może oznaczać rezygnacji z celu podstawowego ani nie może go przeważać¹⁹. Celem tej działalności może być dążenie do zmniejszenia wydatków członka towarzyszących nabyciu prawa do lokalu i późniejszym korzystaniu z niego, a uzyskanych z takiej działalności dochodów spółdzielnia nie może podzielić pomiędzy członków²⁰. Formuła działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię może być bardzo szeroka²¹. Naruszenie zakresu prowadzenia możliwej działalności gospodarczej nie ma wpływu na ważność czynności prawnych dokonanych z udziałem spółdzielni mieszkaniowej. Może to być jedynie podstawą do wszczęcia postępowania likwidacyjnego wobec spółdzielni (art. 114 § 1 pkt. 1 Prawa spółdzielczego), odwołania członków organu czy też – ewentualnie – pociągnięcia ich do odpowiedzialności odszkodowawczej. Wśród przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej w doktrynie podkreśla się znaczenie art. 2 ust. 5 u.s.m., na podstawie którego spółdzielnia mieszkaniowa może budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w nich lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu²². Na tej podstawie spółdzielnia może prowadzić w pełni deweloperską działalność, zawierając umowy z osobami niebędącymi członkami spółdzielni. Postanowienie to jest nowym rozwiązaniem, które umożliwia prowadzenie zarobkowej działalności gospodarczej w stosunku do nie-członków, ponieważ należy pamiętać, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków (art. 1 ust. 1¹ u.s.m.).

1.1.3. Zasada kosztowego rozliczania budowy

Jedną z zasad spółdzielczej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest kosztowe rozliczenie robót budowlanych. Członkowie spółdzielni otrzymują prawa do lokali w zamian za pokrycie w całości lub w części ich rzeczywistych

treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów, SPP 2007/2; K. Łukaszewicz, *Glosa do wyroku SN z 26.07.2000, I CKN 869/00*, Rejent 2002/4/156.

18 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 28–29.

19 Zakrzewski, *Cel spółdzielni...*, *passim*.

20 Tamże.

21 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 512.

22 R. Dzikczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 93.

kosztów budowy (art. 10 u.s.m., art. 18 u.s.m., art. 17⁷ u.s.m., art. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, uchylony art. 17³ u.s.m.). Z założenia ma to umożliwić członkom uzyskanie prawa do lokalu taniej niż od innych podmiotów, ponieważ spółdzielnia mieszkaniowa nie ma czerpać zysku z tego tytułu. Jednakże w praktyce prowadziło to i w dalszym ciągu prowadzi do obciążania członków wszystkimi kosztami budowy, w tym kosztami wynikającymi z niegospodarności zarządu, a ceny mieszkań oferowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe nie różnią się od ceny mieszkań budowanych przez deweloperów. Wyrazem powyższej zasady są art. 17⁷ u.s.m. i art. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto potwierdzenie stanowi ustawowo określona wysokość wkładu budowlanego wnoszonego przy umowie o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., zgodnie z którą członek wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

1.1.4. Budynki spółdzielni mieszkaniowej objęte ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych

Z uwagi na zasadę bezpośredniego stosowania nowej ustawy, przy braku odpowiednich przepisów przejściowych, należy przyjąć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie do wszelkich budynków będących własnością spółdzielni mieszkaniowej, co oznacza, że spółdzielnia może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków, jak i osób trzecich przez udostępnianie lokali na podstawie praw spółdzielczych i prawa odrębnej własności lokalu zarówno w budynkach wybudowanych czy nabytych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i nabytych lub wybudowanych po jej wejściu w życie²³.

1.2. Zakres podmiotowy

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak sama nazwa wskazuje, ma zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych. Ustawa nie zawiera definicji spółdzielni mieszkaniowej, stąd też należy w tym zakresie sięgnąć do Prawa spółdzielczego. Zgodnie z 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. W związku z tym spółdzielnią mieszkaniową będzie spółdzielnia w rozumieniu

23 A. Jedliński, J. Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 88.

art. 1 § 1 Prawa spółdzielczego, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Przepisy ustawy mają również zastosowanie do członków spółdzielni mieszkaniowej oraz w sytuacjach w niej wskazanych do osób niebędących członkami. Regułą jest więc, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych i jej członków, a wyjątkowo, gdy przepis tak stanowi, do nie-członków.

Spółdzielczy reżim (regulacja) własności lokali ma zastosowanie do właścicieli lokali będących członkami spółdzielni mieszkaniowej, jak i właścicieli niebędących członkami. Kwestia członkostwa, o czym szczegółowo w dalszej części pracy, nie ma znaczenia dla objęcia prawa własności lokali zakresem ustawy. Decydujące znaczenie ma tutaj podmiot ustanawiający to prawo, tzn. spółdzielnia mieszkaniowa. W wyniku zawarcia umowy ze spółdzielnią mieszkaniową poddajemy się spółdzielczej regulacji prawa własności lokali. Osoba zawierająca taką umowę ma swobodę wyboru kontrahenta, stąd też ustawowe narzucenie spółdzielczego reżimu prawa własności lokali nie może być traktowane jako ograniczenie autonomii właściciela lokalu. Zainteresowany ma prawo wyboru innego kontrahenta (dewelopera), jeżeli nie odpowiada mu spółdzielcza forma zarządu nieruchomością wspólną. Zawierając umowę ze spółdzielnią mieszkaniową, godzimy się na odmienności wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. *De lege ferenda* należałoby postulować, aby spółdzielnie mieszkaniowe informowały zainteresowanych nabyciem prawa własności lokalu o odrębnościach wynikających z regulacji spółdzielczej.

Należy wskazać, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znajdują wyjątkowo zastosowanie do właściciela lokalu niebędącego członkiem również po ustaniu spółdzielczego reżimu. Zgodnie z art. 24¹ ust. 6 u.s.m. od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy. W ten sposób przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniają powszechną regulację wynikającą z ustawy o własności lokali, wprowadzając dodatkową podstawę prawną dla roszczeń spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do nie-członków.

1.3. Zakres czasowy

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych i uregulowanych nią stosunków prawnych od chwili wejścia

w życie, co nastąpiło w dniu 24 kwietnia 2001 r. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie miały dokonać zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie Prawo spółdzielcze, a zgłoszenie tych zmian do KRS miało nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2002 r. Przepisy regulujące spółdzielcze prawa podmiotowe zastąpiły dotychczasowe regulacje i zgodnie z zasadą bezpośredniego stosowania nowej ustawy znalazły zastosowanie do praw już istniejących. O tożsamości prawnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowi wprost art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, według którego do istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ma zastosowanie przez czas funkcjonowania spółdzielni. Z chwilą jej wykreślenia z KRS (co może nastąpić w wyniku likwidacji lub upadłości) ustawa traci zastosowanie do praw podmiotowych utworzonych na jej podstawie. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

1.4. Spółdzielcza regulacja prawa odrębnej własności lokalu

1.4.1. Uwagi ogólne

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza jako jeden ze sposobów korzystania z lokali w budynkach spółdzielczych prawo odrębnej własności lokalu. Zastanówmy się, jaki jest zakres zastosowania tej regulacji i wzajemny stosunek z ustawą o własności lokali. Regulacja prawa własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej zawarta jest w rozdziale 3, zatytułowanym „Prawo odrębnej własności lokalu”, oraz w innych przepisach ustawy. W przeciwieństwie do praw spółdzielczych unormowanie prawa własności lokali w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma charakteru kompleksowego. W zakresie praw spółdzielczych w przepisach ustawy zostały uregulowane kwestie dotyczące przedmiotu tych praw, ich treści, sposobu powstania oraz wygaśnięcia. W przypadku prawa odrębnej własności lokalu tak szeroka regulacja nie była potrzebna, ponieważ własność uregulowana jest w Kodeksie cywilnym, a własność lokali w ustawie o własności lokali. Ustawodawca nie wprowadził w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nowej konstrukcji prawnej, a jedynie zmodyfikował uregulowania powszechne, tak aby dostosowane były do specyfiki spółdzielni

mieszkaniowych²⁴. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, w porównaniu z regulacją powszechną:

1. Wprowadziła nowy sposób dochodzenia do prawa własności w postaci umowy o budowę lokalu (art. 18–22 u.s.m.).
2. Wstrzymała powstanie wspólnoty mieszkaniowej i wprowadziła obligatoryjny spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną (art. 27 u.s.m.).
3. Przyznała właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni dodatkowe uprawnienia:
 - a) roszczenie o przyjęcie w poczet członków (art. 23 ust. 2 u.s.m.);
 - b) możliwość zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczą ich prawa odrębnej własności lokalu oraz sprawy związane z nieruchomością wspólną (art. 24 u.s.m.)²⁵.
4. Nałożyła na właścicieli niebędących członkami spółdzielni dodatkowe obowiązki:
 - a) właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni (art. 4 ust. 4 u.s.m.);
 - b) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale (art. 6¹ u.s.m.);
 - c) są oni związani uchwałami organów spółdzielni, które odnoszą się do następujących kwestii²⁶:
 - obowiązku uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami (art. 4 ust. 4 zd. 1 u.s.m.),
 - obowiązku uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie

24 R. Dżiczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 28.

25 J. Kozińska, *Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali*, SP 2003/2/140.

26 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 662.

- spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu (art. 4 ust. 4 zd. 2 u.s.m.),
- określenia w statucie spółdzielni terminu wnoszenia opłat, innego niż co miesiąc z góry do dziesiątego dnia miesiąca, nie wcześniejszego jednak niż termin ustawowy (art. 4 ust. 6² u.s.m.),
 - zarządu spółdzielni nieruchomościami wspólnymi podlegającymi tzw. reżimowi spółdzielczemu (art. 27 ust. 2 u.s.m.).
5. Pozbawiła właścicieli niebędących członkami spółdzielni uprawnień kontrolnych wobec spółdzielni jako zarządy nieruchomości wspólnej²⁷.
6. Ograniczyła uprawnienia spółdzielni jako właściciela przez:
- a) przyznanie osobom uprawnionym roszczeń o przekształcenie praw do lokalu w prawo odrębnej własności (art. 12 ust. 1, 17¹⁴ ust. 1, 17¹⁵, art. 39, art. 48 u.s.m. i art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw);
 - b) ograniczenie możliwości zbywania odrębnej własności lokalu wyłącznie na rzecz osób zajmujących dany lokal na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu (art. 9 ust. 8 i art. 17¹⁷ u.s.m.).

Modyfikacja treści prawa własności dokonana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest istotna. Ustawa nakłada na właścicieli nowe prawa i obowiązki w porównaniu do regulacji powszechnej. Znaczna jest natomiast zmiana skutków wyodrębnienia prawa własności lokali przez uchylenie powstania wspólnoty mieszkaniowej i narzucenia obligatoryjnej spółdzielczej formy zarządu nieruchomością wspólną. Według M. Nazara od chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wykonywanie prawa odrębnej własności lokali, jak i zarząd nieruchomością wspólną podlegać będą dwutorowej regulacji powszechnej i szczególnej spółdzielczej²⁸. Nowe systemowe rozwiązanie przyjęte w ustawie powoduje odejście od jednolitej dotychczas regulacji wykonywania przez właścicieli lokali przysługujących im praw właścicielskich, bowiem ustawa ta zawiera unormowania szczególne praw i obowiązków właścicieli lokali. Ponadto zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany przez spółdzielnie (tzw. spółdzielczy reżim zarządu nieruchomością wspólną), a nie wspólnotę, która w ogóle nie powstaje²⁹. Pomimo tych odmienności w spółdzielczej regulacji prawa własności lokalu ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie kreuje nowego

27 Kozińska, *Środki kontroli...*, *passim*.

28 M. Nazar, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent, 2001/6/42.

29 M. Nazar, *Spółdzielcza forma zarządu nieruchomościami wspólnymi właścicieli lokali*, Rejent 2003/10/150.

prawa rzeczowego. Prawo własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej jest tym samym prawem własności co własność lokalu podlegająca ustawie o własności lokali. Zasadna jest więc teza o jednolitości prawa własności lokalu, w ramach którego możemy wyróżnić trzy rodzaje, z uwagi na zarząd nieruchomością wspólną:

1. Własność lokalu w tzw. małej wspólnotie mieszkaniowej, w której zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest na przepisach Kodeksu cywilnego.
2. Własność lokalu we wspólnotie mieszkaniowej, w której zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest na podstawie ustawy o własności lokali.
3. Własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, w której zarząd nieruchomością wspólną jest obligatoryjnie sprawowany przez spółdzielnię.

Analiza przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwala postawić następujące tezy w zakresie podlegania lokalu jako przedmiotu odrębnej własności przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przepisom ustawy podlega:

- własność lokalu przysługująca członkowi, jak i nie-członkowi,
- wówczas, gdy pierwszego wyodrębnienia własności lokalu dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- w nieruchomości stanowiącej wyłączną własność spółdzielni mieszkaniowej w chwili wyodrębniania pierwszego lokalu,
- zarówno w budynkach budowanych lub nabywanych dla członków, jak i nie-członków.

Przepisom ustawy nie podlega więc:

- własność lokalu powstała przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- własność lokalu nabyta przez spółdzielnię mieszkaniową w budynku z wyodrębnionymi wcześniej lokalami i innymi właścicielami,
- własność lokalu niewyodrębnionego przez spółdzielnię mieszkaniową, której właściciel został członkiem spółdzielni,
- własność lokalu w budynku, w którym pierwszego wyodrębnienia nie dokonała spółdzielnia mieszkaniowa,
- własność lokalu w nieruchomości niestanowiącej wyłącznej własności spółdzielni mieszkaniowej w chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu.

1.4.2. Przesłanki spółdzielczej regulacji prawa własności lokalu

Zastanówmy się nad przesłankami obowiązywania spółdzielczej regulacji prawa własności lokali. Bezdyskusyjne jest to, że ma ona zastosowanie do własności lokali wyodrębnionych po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

zgodnie z zasadą bezpośredniego stosowania nowej ustawy³⁰, co oznacza, że nie ma ona zastosowania w przypadku ustanowienia własności lokalu przed wejściem w życie tej ustawy. W takiej sytuacji zastosowanie będą miały przepisy ustawy o własności lokali, ponieważ z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu z mocy prawa powstała wspólnota mieszkaniowa³¹. Wejście w życie ustawy nie może zniweczyć tego skutku. Stąd też budynki spółdzielcze z wyodrębnioną własnością lokalu, dokonaną przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie będą podlegać regulacji spółdzielczej. W takiej sytuacji spółdzielnia mieszkaniowa będzie członkiem wspólnoty mieszkaniowej (art. 6 u.w.l.), a zarząd nieruchomością wspólną spółdzielnia będzie mogła sprawować na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą (art. 18 u.w.l.).

Spółdzielnia mieszkaniowa może ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu na rzecz członków oraz na rzecz nie-członków³². Może to być działalność prowadzona równolegle przez spółdzielnie, przy czym spółdzielnia może budować lokale

30 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 29.

31 Powstaje pytanie, z jaką chwilą powstaje wspólnota mieszkaniowa? Czy z momentem ustanowienia odrębnej własności lokali, czy dopiero z chwilą przeniesienia jej własności na rzecz innego podmiotu przez dotychczasowego właściciela nieruchomości? Zdania w doktrynie w tym zakresie są podzielone. Większość wypowiedzi skłania się do przyjęcia poglądu, że wspólnota mieszkaniowa powstaje dopiero po przeniesieniu własności lokalu na rzecz innego podmiotu, ponieważ powstanie wspólnoty w chwili ustanowienia własności lokalu przez właściciela nieruchomości dla siebie samego tylko niepotrzebnie komplikowałoby sytuację prawną związaną z zarządem nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa powstaje więc z chwilą zbycia pierwszego lokalu i w związku z tym stanowi ją co najmniej dwóch współwłaścicieli. Stąd też nie mogą istnieć wspólnoty jednoosobowe (zob. E. Drozd, *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995/4/9; M.J. Naworski, *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, MoP 2002/13/593; M. Nazar, *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000/4/128; M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, PiP 1995/10-11/26; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 45; Dziczek, *Własność lokali...*, s. 67; A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 256; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2002, s. 23 i 97). Część przedstawicieli doktryny uważa natomiast, że chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wyodrębnienie własności pierwszego lokalu, niezależnie na rzecz kogo następuje (zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 649; W. Łyszczak, *Aktualna ustawa o własności lokali*, Zielona Góra 2000, s. 83). Raczej skłaniałbym się do drugiego z powyższych poglądów, ponieważ wykładnia przepisów ustawy o własności lokali nie uzależnia powstania wspólnoty mieszkaniowej od przeniesienia własności lokalu na rzecz innego podmiotu niż dotychczasowy właściciel nieruchomości. Przepisy ustawy wskazują, że wspólnota mieszkaniowa tworzy się automatycznie z mocy samego prawa z chwilą ustanowienia pierwszej, co najmniej jednej odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. Wspólnota powstaje więc niezależnie od woli właściciela nieruchomości, bez potrzeby jakichkolwiek innych czynności (w tym rejestracji).

32 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 88; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 88.

tylko na rzecz członków i tylko na rzecz osób trzecich bądź wspólnie dla nich. Nie ma tu żadnych przeszkód prawnych nakazujących, aby były to budynki osobne. W mojej ocenie w każdym z tych przypadków znajdzie zastosowanie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Najbardziej dyskusyjne będzie to w sytuacji deweloperskiej działalności spółdzielni. Jednakże z uwagi na przyznanie właścicielom lokalu roszczenia o przyjęcie w poczet członków należy przyjąć, że spółdzielczy reżim będzie miał również zastosowanie w tej sytuacji³³. Prawdopodobność tego rozumowania potwierdza art. 22 u.s.m., który nawet w wykonaniu umowy o budowę lokalu pozwala ustanowić prawo własności na rzecz osoby trzeciej niebędącej członkiem spółdzielni. Stąd też kwestia, czy wyodrębnianie lokalu następuje w ramach działalności deweloperskiej, czy też działalności spółdzielczej, nie ma znaczenia dla objęcia powstałej własności lokali ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powstaje pytanie, kiedy prawo własności lokalu będzie podlegało reżimowi spółdzielczemu, co jest tym kryterium powodującym zastosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa własności lokali. Czy jest to przedmiot prowadzonej działalności (deweloperska czy spółdzielcza), rodzaj zawieranych umów (uregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych czy wynikających z przepisów powszechnych), podmioty, z którymi te umowy są zawierane (z członkami czy nie-członkami), czy też fakt wyodrębniania lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową? Zdaniem A. Jedlińskiego przesłanką podlegania lokalu przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest związek pomiędzy zarządem spółdzielni mieszkaniowej nad nieruchomością wspólną a konstytutywnym nabyciem prawa odrębnej własności lokalu od spółdzielni mieszkaniowej przez właściciela lub jego poprzednika prawnego³⁴. W mojej ocenie tym kryterium powinno być kryterium podmiotu dokonującego pierwszego wyodrębnienia prawa własności lokalu, co także zdaje się wynikać z argumentacji A. Jedlińskiego³⁵. Jeżeli prawo własności pierwszego lokalu zostanie wyodrębnione przez spółdzielnię mieszkaniową, to wówczas zastosowanie będzie miał reżim spółdzielczy, niezależnie od późniejszych zdarzeń. Jeżeli natomiast pierwszego wyodrębnienia dokona podmiot niebędący spółdzielnią, to zastosowanie znajdzie regulacja powszechna przewidziana w ustawie o własności lokali, i to też niezależnie od późniejszych okoliczności.

Decydujące znaczenie ma więc wyodrębnienie pierwszego lokalu:

- dokonane przez spółdzielnię mieszkaniową powoduje objęcie *ex lege* prawa własności lokali reżimem spółdzielczym,
- dokonane przez inny podmiot powoduje powstanie z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej.

33 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 89.

34 Tamże.

35 Tamże; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 89.

Reasumując, należy wskazać, że podstawowym warunkiem powstania spółdzielczego reżimu prawa własności lokali jest wyodrębnienie pierwszego lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową, i to niezależnie od tego, czy na rzecz członka, czy nie-członka, i niezależnie od tego, czy w sposób spółdzielczy (tzn. sposób uregulowany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych), czy powszechny³⁶. Należy podkreślić, że reżim ten powstaje *ex lege* z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową.

1.4.3. Uwagi końcowe

Zakresem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie będzie objęta własność lokali w budynkach, w których spółdzielnia kupiła lokale po ich wyodrębnieniu przez poprzedniego właściciela, ponieważ z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu przez osobę niebędącą spółdzielnią powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Nabycie następnie takiej nieruchomości przez spółdzielnię nie niweczy tego skutku. Udostępnienie więc przez spółdzielnię takich lokali członkom lub nie-członkom będzie następowało na zasadach ogólnych. Gdyby spółdzielnia chciała, aby wyodrębniane lokale podlegały regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, musiałaby najpierw dokonać zniesienia wyodrębnionych już lokali (taka czynność jest prawnie w doktrynie dopuszczalna³⁷), a następnie na nowo wyodrębnić prawo własności lokalu. Jest to jedyny zabieg, który niweczy istnienie wspólnoty mieszkaniowej, a uchylenie właśnie tego skutku wyodrębnienia własności lokalu ma decydujące znaczenie dla objęcia prawa własności zakresem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wyjątek w tym zakresie stanowi nabycie udziału w nieruchomości wspólnej należące do spółdzielni mieszkaniowej przez inną spółdzielnię mieszkaniową. W tym wypadku zachowana zostanie ciągłość reżimu spółdzielczego. Prawo własności lokalu według zasad ogólnych może być ustanowione na nieruchomości będącej własnością jednego podmiotu, jak i będącej przedmiotem współwłasności. Dla ustanowienia prawa własności lokali na nieruchomości objętej współwłasnością wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, ponieważ jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną³⁸. Spółdzielnia może być współwłaścicielem danej nieruchomości i na takiej nieruchomości może ustanowić za zgodą pozostałych współwłaścicieli prawo odrębnej własności lokali. W mojej ocenie w takiej sytuacji nie dojdzie do objęcia prawa własności reżimem spółdzielczym, ponieważ byłaby to zbyt daleko idąca ingerencja w prawo

36 Nazar, *Spółdzielcza forma zarządu...*, *passim*.

37 M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 123.

38 Tamże.

własności pozostałych współwłaścicieli, którzy niezależnie od swojej woli (ponieważ zgoda na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu może być wymuszona sądownie) musieliby poddać się zarządowi spółdzielni mieszkaniowej. Także spółdzielnia mogłaby wbrew swojej woli zostać zmuszona do sprawowania tego zarządu.

W związku z powyższym należy przyjąć, że prawo własności lokalu będzie podlegać regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tylko wówczas, gdy do jego ustanowienia dojdzie na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność spółdzielni. Przyjęcie innej tezy prowadziłoby bądź do narzucenia spółdzielczej regulacji prawa własności lokali innym współwłaścicielom wbrew ich woli, bądź do funkcjonowania dwóch reżimów jednocześnie, co powodowałoby istotne komplikacje prawne i praktyczne. W związku z powyższym w sytuacji ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową praw spółdzielczych na nieruchomości stanowiącej jedynie jej współwłasność i następnie ich przekształcenie w prawo własności lokali, nowo powstałe lokale, jako przedmiot odrębnej własności, nie będą podlegały przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Reasumując, w przypadku wyodrębnienia lokali na nieruchomości niestanowiącej wyłącznej własności spółdzielni mieszkaniowej prawo odrębnej własności lokalu objęte zostanie regulacją powszechną, tzn. powstanie wspólnota mieszkaniowa.

W tym miejscu powstaje pytanie, czy taką samą tezę należy przyjąć w przypadku, gdy współwłaścicielami nieruchomości będą wyłącznie spółdzielnie mieszkaniowe. W mojej ocenie rodzaj współwłaścicieli nie ma znaczenia. W przypadku przyjęcia innej tezy powstałby problem, która spółdzielnia ma zarządzać nieruchomością wspólną. Kluczowe znaczenie dla określenia nieruchomości poddanych reżimowi spółdzielczemu ma zdefiniowanie pojęcia „nieruchomości wspólne stanowiące współwłasność spółdzielni mieszkaniowej” z art. 27 ust. 2 u.s.m. Uważam, że pojęcie to obejmuje nieruchomości wspólne, które stały się współwłasnością spółdzielni mieszkaniowej wyłącznie w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokalu. Jeżeli spółdzielnia uzyskała współwłasność w inny sposób, to nie będą miały do nich zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielni mieszkaniowej. Wyjątek stanowi sytuacja nabycia udziału spółdzielni mieszkaniowej w nieruchomości wspólnej przez inną spółdzielnię mieszkaniową, niezależnie od podstawy prawnej nabycia (umowa, zasiedzenie, nabycie w toku likwidacji, w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym z nieruchomości).

Za trafnością przyjętego stanowiska przemawiają również przepisy o zniesieniu współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu z żądaniem zniesienia współwłasności, a jednym ze sposobów jej zniesienia jest ustanowienie odrębnej własności lokalu. W przypadku zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności przez sąd będzie ona niewątpliwie podlegała regulacji powszechnej z ustawy o własności lokali. Stąd też, jeżeli przymusowo ustanowiona (orzeczeniem sądowym) odrębna własność lokalu podlega regulacji

powszechnej, to tym bardziej umownie ustanowiona odrębna własność lokalu na nieruchomości objętej współwłasnością będzie podlegała tej samej regulacji. Odmienne wykładnia prowadziłaby do nieusprawiedliwionych wniosków, ponieważ nie wydaje się, aby w wyniku umowy lub orzeczenia sądowego mogła powstać odrębna własność lokalu podlegająca różnym reżimom prawnym. Dodatkowym argumentem wzmacniającym postawioną tezę jest wykładnia *a contrario* przepisu art. 9 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. Skoro takiego zastrzeżenia nie ma przy prawie własności lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to należy przyjąć, że może być ono ustanowione na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność spółdzielni mieszkaniowej.

Podsumowując powyższe rozważania, należy przyjąć, że koniecznymi przesłankami objęcia prawa odrębnej własności lokalu regulacją spółdzielczą są: 1) dokonanie pierwszego wyodrębnienia prawa własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową; 2) na nieruchomości stanowiącej jej wyłączną własność; 3) w okresie od wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.5. Ustanie spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wyraźnie dwie sytuacje ustania spółdzielczego reżimu prawa własności lokalu (przymusowego zarządu spółdzielni mieszkaniowej nieruchomością wspólną), które zawarte są w art. 24¹ i 26, a trzecią można wyinterpretować z art. 27 ust. 2. W mojej ocenie jest to katalog zamknięty, tzn. tylko w przypadku wypełnienia hipotezy jednego z tych przepisów prawo własności lokalu wyjdzie spod regulacji spółdzielczej i zostanie objęte zakresem ustawy o własności lokali³⁹.

1.5.1. Na podstawie art. 24¹ u.s.m.

Zgodnie z art. 24¹ u.s.m. większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przepis ten umożliwia właścicielom lokali uchylenie zastosowania przepisów o spółdzielczym zarządzie nieruchomością wspólną i w to miejsce powołanie wspólnoty mieszkaniowej oraz poddanie zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy

39 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 111.

o własności lokali na podstawie uchwały. Do podjęcia takiej uchwały potrzebna jest zgoda większości właścicieli lokali, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Obowiązujący do dnia 15 stycznia 2003 r. art. 25 ust. 1 u.s.m. przewidywał podobne uregulowanie co art. 24¹. Przepis ten był przedmiotem kontroli Trybunału Konstytucyjnego i został uznany za zgodny z art. 32 w zw. z art. 2 Konstytucji⁴⁰. Jednakże pomimo stanowiska Trybunału Konstytucyjnego przepis ten został uchylony ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002, nr 240, poz. 2058), co spotkało się z krytyką w doktrynie, jako osłabieniem pozycji właściciela w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej⁴¹. W doktrynie pojawiły się głosy, że uchylenie art. 25 było niezgodne z Konstytucją, w tym zwłaszcza z zasadą ochrony własności⁴². W okresie od dnia 15 stycznia 2003 do dnia 22 lipca 2005 r. właściciele lokali pozbawieni byli możliwości decydowania o zarządzie nieruchomością wspólną, a wyjście spod reżimu spółdzielczego mogło nastąpić wyłącznie w sytuacji opisanej w art. 26 u.s.m. Stąd też przywrócenie przez ustawodawcę w art. 24¹ u.s.m. możliwości decydowania przez właścicieli lokali o wyjściu spod reżimu spółdzielczego zarządu nieruchomością wspólną w drodze podjęcia uchwały należy ocenić pozytywnie⁴³.

Powszechnie przyjmuje się, że skuteczne podjęcie uchwały z art. 24¹ u.s.m. spowoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej, wyłączenie reżimu spółdzielczego, a zwłaszcza wyjście z zarządu przymusowego nieruchomością wspólną sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową i poddanie własności lokalu regulacji powszechnej z ustawy o własności lokali⁴⁴. W podejmowaniu przedmiotowej uchwały biorą udział właściciele lokali oraz dotychczasowy właściciel nieruchomości – spółdzielnia mieszkaniowa. Uchwała zostanie podjęta, jeżeli opowie się za nią większość właścicieli reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Status członka nowo powstałej wspólnoty mieszkaniowej uzyska też spółdzielnia. W rozumieniu art. 19 u.w.l. do lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela zalicza się wszystkie lokale mogące

40 Wyrok TK z 29 maja 2001 r., K 5/01, Legalis.

41 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 93; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 255.

42 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 93; M. Wrzolek-Romańczuk, *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, Palestra 2003/1-2/38-40.

43 Ustawą z 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz.U. 2005, nr 122, poz. 1024).

44 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 91-93; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 253; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 503; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 111; Wyrok SN z 19 października 2012 r., V CSK 459/11, Legalis.

w myśl art. 2 ust. 1 u.w.l. stanowić odrębne nieruchomości. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, dotyczy to również lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) będących własnością spółdzielni mieszkaniowej, przysługujących członkom na zasadach prawa lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu⁴⁵.

Do podjęcia uchwały zgodnie z art. 24¹ u.s.m. stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, co oznacza, że uchwała taka może być podjęta na zebraniu właścicieli lokali bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów (art. 23 u.w.l.). Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

W trybie obiegowym głosy są zbierane przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej lub osoby przez niego upoważnione. Do uchwały tej nie ma zastosowania art. 18 ust. 2a u.w.l. wymagający zaprotokołowania uchwały przez notariusza. Skoro zarząd przymusowy spółdzielni powstaje i ustaje z mocy prawa, to już z tego tylko powodu brak podstaw do przyjęcia, że ustanowienie nowego zarządu wymaga firmy aktu notarialnego (zob. Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 25 września 2013 r., I ACa 876/13, Legalis). Uchwała taka może być zaskarżona do sądu w trybie art. 25 u.w.l.⁴⁶

Przedstawiona procedura podejmowania przez właścicieli uchwały obowiązuje zarówno w sytuacji, gdy w budynku znajdującym się w obrębie danej nieruchomości gruntowej mieści się do trzech lokali samodzielnych, jak i w sytuacji, gdy takich lokali jest więcej. Przy czym w sytuacji, gdy tych lokali jest nie więcej niż trzy (przy ustalaniu liczby lokali uwzględnia się zgodnie z art. 19 i 20 u.w.l. lokale wyodrębnione, jak i niewyodrębnione), po podjęciu przedmiotowej uchwały do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Wskutek podjęcia przedmiotowej uchwały powstaje wspólnota mieszkaniowa, w skład której wchodzi właściciele lokali i spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel lokali wyodrębnionych należących do spółdzielni oraz lokali niewyodrębnionych, a zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany na podstawie regulacji powszechnej z ustawy o własności lokali⁴⁷. Ustawowy zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej (art. 27 ust. 2 u.s.m.), sprawowany

45 Wyrok SN z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, Legalis.

46 R. Diczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, Warszawa 2007, s. 264.

47 Tak też Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 663. Odmienne, ale nietrafnie wypowiedział się SN w wyroku z 21 grudnia 2006 r., III CSK 218/06, Legalis, w którym orzekł, że jeżeli doszło do ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej z zasobów spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wspólnota ta nie mogła pozbawić spółdzielni mieszkaniowej zarządu nieruchomością wspólną.

jak zarząd powierzony wygasa z mocy prawa z chwilą podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej (art. 24¹ u.s.m.)⁴⁸.

Podjęcie przedmiotowej uchwały nie powoduje żadnej zmiany w stanie własności istniejącym w obrębie danej nieruchomości, której dotyczy uchwała. Każdy nadal pozostaje właścicielem tego, czego był przed podjęciem uchwały. Uchwała właścicieli zgodnie z ust. 3 art. 24¹ u.s.m. nie narusza przysługującym członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokalu. Osoby te pozostają nadal uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu, do których będą mieć zastosowanie w dalszym ciągu przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego. Osoby te mogą wpływać na decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej wyłącznie za pośrednictwem spółdzielni jako członka wspólnoty mieszkaniowej. Stosunki pomiędzy członkami spółdzielni uprawnionymi z tytułu spółdzielczych praw do lokalu a spółdzielnią nie zmieniają się z powodu podjęcia omawianej uchwały. Z chwilą wyodrębniania własności pozostałych lokali należących do spółdzielni ich właściciele staną się członkami wspólnoty mieszkaniowej. Spółdzielnia mieszkaniowa będzie członkiem wspólnoty mieszkaniowej, dopóki pozostanie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej.

Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24¹ u.s.m. skutkuje dla właścicieli lokali będących członkami spółdzielni automatyczną utratą członkostwa w spółdzielni (art. 3 ust. 7 u.s.m.). Dotyczy to wszystkich osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w nowo powstałej wspólnocie mieszkaniowej i to niezależnie od sposobu głosowania danej osoby nad uchwałą o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej. Oznacza to, że część osób (będących przeciw podjęciu tej uchwały) może zostać pozbawiona członkostwa „wbrew” ich woli. W związku z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, jak i utratą członkostwa przez wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład tej wspólnoty, powstaje kwestia rozliczeń finansowych pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a tymi właścicielami. Stosowane regulacje zostały wprowadzone dopiero w 2017 r. w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą 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), a które były skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13), uznającego za niezgodny z Konstytucją art. 26 § 2 Prawa spółdzielczego w zakresie, w jakim nie przewidywał prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 3 u.s.m. z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej każdy właściciel lokalu (zarówno ten, który był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, jak i ten, który nie był członkiem) staje się współwłaścicielem środków

48 K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, (red.) B. Laskoroński, Warszawa 2023, art. 241, Nt 3; B. Janiszewska, *Skutki podjęcia uchwały określonej w art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2012/3, s. 156.

zgrupowanych na funduszu remontowym spółdzielni mieszkaniowej w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa. Przy czym spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest niezwłocznie rozliczyć z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości (art. 24¹ ust. 5 u.s.m.). Zgodnie z przepisem intertemporalnym (art. 6 ustawy nowelizującej z 2017 r.) art. 24¹ ust. 3 u.s.m. uzyskał moc retroaktywną i znajduje zastosowanie od dnia 5 lutego 2015 r., tj. od daty wydania wyroku TK z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13). Retroaktywne działanie art. 24¹ ust. 3 u.s.m. należy uznać za uzasadnione ze względu na potrzebę ochrony wartości konstytucyjnych, które legły u podstaw wyroku Trybunału, a w szczególności potrzebę umożliwienia dochodzenia roszczeń w postaci zwrotu wpłat dokonanych na fundusz remontowy⁴⁹. Trzeba podkreślić, że brakuje analogicznego przepisu przejściowego dla art. 24¹ ust. 5 u.s.m., co oznacza, że może on mieć zastosowanie dopiero od dnia wejścia w życie nowelizacji z 2017 r., czyli od dnia 9 września 2017 r.⁵⁰ Powstanie wspólnoty mieszkaniowej nie oznacza zerwanie wszystkich związków ze spółdzielnią mieszkaniową. Zgodnie z art. 24¹ ust. 6 u.s.m. od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy. Obowiązek ponoszenia kosztów powinien być uzgodniony w umowie między właścicielami a spółdzielnią. Nie ma jednak przeszkód, aby właściciele lokali mogła w tej umowie reprezentować wspólnota mieszkaniowa na podstawie odpowiedniego pełnomocnictwa⁵¹. W przypadku odmowy zawarcia umowy spółdzielnia mieszkaniowa może dochodzić przeciwko właścicielom lokali roszczeń związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia⁵².

Trzeba podkreślić, że przepis art. 24¹ u.s.m. stanowi jedno z najważniejszych uprawnień właścicieli lokali podlegających reżimowi spółdzielczemu, którzy w ten sposób mogą pozbawić spółdzielnię mieszkaniową przymusowego zarządu nieruchomością wspólną.

49 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 241, Nt 16.

50 Tamże.

51 Tamże, Nt 17.

52 Tamże, Nt 17.2.

1.5.2. Na podstawie art. 26 ust. 1 u.s.m.

Spółdzielcza regulacja własności lokali ustaje również *ex lege* w sytuacji opisanej w art. 26 ust. 1 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W takiej sytuacji z mocy prawa powstanie wspólnota mieszkaniowa, a do prawa własności lokalu, a zwłaszcza zarządu nieruchomością wspólną, znajdzie zastosowanie regulacja powszechna z ustawy o własności lokali⁵³. Warunkiem ustania reżimu spółdzielczego jest więc wyodrębnienie własności wszystkich lokali w budynku lub budynkach znajdujących się na tej samej nieruchomości gruntowej. Przedmiotowy przepis nie wymaga *explicite* przeniesienia własności wyodrębnionych lokali na osoby uprawnione, ale wniosek taki wynika z wykładni całego przepisu art. 26 u.s.m. Skoro spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu obowiązana jest zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości, to oczywiste jest, że dotyczy to sytuacji, w której do wyodrębniania lokali doszło na rzecz osób trzecich, a nie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Stąd też wyodrębnienie własności wszystkich lokali dokonane przez spółdzielnię mieszkaniową wyłącznie na swoją rzecz nie spowoduje ustania reżimu spółdzielczego⁵⁴.

Skutkiem powstania wspólnoty mieszkaniowej jest konieczność przeprowadzenia rozliczeń finansowych pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a właścicielami wyodrębnionych lokali jako członkami nowo powstałej wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z art. 26 ust. 4 u.s.m. w takiej sytuacji zastosowanie znajdują przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 u.s.m., czyli rozliczenia te następują na tych samych zasadach jak w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w wyniku podjęcia uchwały przez właścicieli lokali. Przepis art. 26 u.s.m. nie zawiera jedynie odesłania do art. 24¹ ust. 6 u.s.m., nakładającego na właścicieli lokali obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu. Zgodnie z przyjętymi poglądami stanowi to lukę w całościowej regulacji art. 26 u.s.m. i dlatego w drodze *analogia legis* przepis art. 24¹ ust. 6 u.s.m. może znaleźć zastosowanie w sytuacji powstania wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 26 u.s.m.⁵⁵.

53 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 657, zarzucił powyższemu rozwiązaniu naruszenie konstytucyjnej wolności zrzeszania się, co w mojej ocenie nie jest trafne.

54 Odmiennie zob. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 658.

55 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 241, Nt 17.1.

Zgodnie z art. 26 ust. 2 u.s.m. w terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Przepis ten umożliwia właścicielom powrót do spółdzielczego reżimu zarządzania nieruchomością wspólną⁵⁶. W takim wypadku nie ma konieczności zawierania umowy o zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną, a spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd powierzony z mocy prawa. Wydaje się, że wskazany w art. 26 ust. 2 u.s.m. termin jest terminem zawitym prawa materialnego, ponieważ wyznacza czas na powrót do ustawowego zarządzania spółdzielczego⁵⁷.

Trzeba podkreślić, że poza tą możliwością istnieje ogólna podstawa do powierzenia w ramach istniejącej wspólnoty mieszkaniowej zarządu nieruchomością wspólną spółdzielni mieszkaniowej na podstawie umowy z art. 18 u.w.l. Jednak sprawowanie zarządu przez spółdzielnię na podstawie takiej umowy następuje w powszechnym reżimie, a nie w reżimie spółdzielczym⁵⁸. Wyjście spod przymusowego spółdzielczego zarządzania nieruchomością wspólną w trybie art. 26 u.s.m. skutkuje *ex lege* utratą członkostwa wszystkich właścicieli lokali z danej nieruchomości (art. 3 ust. 7 u.s.m.).

1.5.3. Na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.

Ostatnią sytuację ustania spółdzielczej regulacji własności lokali można zdekodować z art. 27 ust. 2 zdanie pierwsze u.s.m., według którego zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Z przepisu tego wynika, że reżim spółdzielczy dotyczy tylko nieruchomości stanowiących co najmniej współwłasność spółdzielni, co oznacza, że reżim spółdzielczy ustanie *ex lege* w przypadku utraty przez spółdzielnię mieszkaniową udziału w nieruchomości wspólnej⁵⁹. Przy czym może to nastąpić wskutek różnych zdarzeń prawnych. Z chwilą utraty udziału w nieruchomości wspólnej przez spółdzielnię mieszkaniową z mocy prawa ustaje reżim spółdzielczy i jeżeli doszło wcześniej do wyodrębnienia co najmniej jednego lokalu, to powstaje wspólnota mieszkaniowa podlegająca regulacji powszechnej z ustawy o własności lokali.

56 Tamże, art. 26, Nt 8.

57 Tamże, Nt 10.

58 Tamże, Nt 9.

59 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 89.

Najlepszym przykładem potwierdzającym słuszność tej tezy jest zbycie przez spółdzielnię udziału w nieruchomości wspólnej w trakcie prowadzonej inwestycji po wyodrębnieniu jednego lub kilku lokali. Jak zostało to już wcześniej wskazane, z chwilą pierwszego wyodrębnienia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową zastosowanie znajdzie spółdzielcza regulacja własności lokali (przymusowy zarząd nieruchomością wspólną). Jeżeli następnie przed wyodrębnieniem wszystkich lokali spółdzielnia zbędzie swój udział w nieruchomości wspólnej (który oczywiście obejmuje lokale niewyodrębnione należące do spółdzielni mieszkaniowej jako dotychczasowego właściciela), to z chwilą dojścia tej umowy do skutku ustanie reżim spółdzielczy. Trudno bowiem przyjąć, że z chwilą sprzedaży udziału w nieruchomości wspólnej innemu podmiotowi nadal obowiązywałby przymusowy zarząd nieruchomością wspólną spółdzielni. W związku z powyższym utrata udziału w nieruchomości wspólnej przez spółdzielnię przed wyodrębnieniem wszystkich lokali powoduje *ex lege* ustanie reżimu spółdzielczego i powstanie wspólnoty mieszkaniowej. Skutkuje to jednoczesną utratą członkostwa wszystkich właścicieli lokali z danej nieruchomości (art. 3 ust. 7 u.s.m.).

1.5.4. Uwagi końcowe

Zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Reżim spółdzielczy dotyczący prawa odrębnej własności lokalu, a zwłaszcza zarządu nieruchomością wspólną, powstaje i ustaje z mocy prawa w sytuacjach wskazanych w ustawie. Zarząd sprawowany przez spółdzielnię nie opiera się na umowie ani na przepisach ustawy o własności lokali. Odpowiednie zastosowanie dotyczy wyłącznie wskazanych przepisów art. 22 oraz art. 29 ustawy o własności lokali. W pozostałym zakresie wyłączone jest stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje zarząd spółdzielni zamiast zarządu wspólnoty mieszkaniowej, która w takim przypadku nie powstaje⁶⁰. Zarząd wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową odbywa się według zasad spółdzielczych opartych na ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawie spółdzielczym oraz statucie spółdzielni. Funkcje zarządcze co do zasady pełni zarząd spółdzielni, którego kompetencje ograniczone są rolą walnego zgromadzenia i rady nadzorczej⁶¹. Oznacza to, że po wyodrębnieniu pierwszego lokalu z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej

60 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 27, Nt 8.

61 Tamże.

nie powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa, tak jakby to miało miejsce na podstawie przepisów ustawy o własności lokali⁶².

Spółdzielnie mieszkaniowe mają obowiązek stosowania art. 22 u.w.l., który wyznacza zakres zwykłego zarządu wykonywanego samodzielnie przez zarząd spółdzielni oraz wymóg uzyskania zgody właścicieli lokali na czynności przekraczające zwykły zarząd. Odesłanie dotyczy zarówno art. 22 ust. 1 (czynności zwykłego zarządu), jak i art. 22 ust. 2 (czynności przekraczające zwykły zarząd). W przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd zarząd spółdzielni mieszkaniowej jest zobligowany do uprzedniego uzyskania uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę do podjęcia tych czynności. Natomiast czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną zarząd spółdzielni wykonuje samodzielnie. W literaturze przedmiotu zwrócono uwagę, że po wejściu w życie nowelizacji z 2017 r., tj. od dnia 9 września 2017 r., zakres kompetencji spółdzielni mieszkaniowej do samodzielnego zarządzania nieruchomością wspólną uległ ograniczeniu, ponieważ w okresie wcześniejszym do przymusowego zarządu spółdzielni mieszkaniowej nie znajdował zastosowania art. 22 ustawy o własności lokali, co oznaczało, że spółdzielnia mieszkaniowa samodzielnie dokonywała wszystkich czynności dotyczących zarządu nieruchomością wspólną (zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczających zwykły zarząd). Zmiana wprowadzona w 2017 r. jest wynikiem dążenia ustawodawcy do zwiększenia podmiotowości (roli) właścicieli lokali w reżimie spółdzielczym, co należy ocenić pozytywnie.

Na zakończenie tej części rozważań trzeba podkreślić, że wyjście z regulacji spółdzielczej nastąpi również w przypadku likwidacji spółdzielni mieszkaniowej – tj. z dniem jej wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego. Te same zasady będą miały zastosowanie w przypadku upadłości spółdzielni mieszkaniowej oraz postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni. W przypadku nabycia nieruchomości przez inny podmiot ustanie z mocy prawa spółdzielczy reżim prawa własności lokalu, ponieważ spółdzielnia utraci udział w nieruchomości wspólnej. W tym miejscu pojawia się jednak pytanie, jak ukształtuje się sytuacja prawna w przypadku nabycia nieruchomości przez inną spółdzielnię mieszkaniową w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Czy reżim spółdzielczy zarządu nieruchomością wspólną pozostanie w mocy, czy też powstanie wspólnota mieszkaniowa? Przed odpowiedzią na powyższe pytanie należy dokonać analizy art. 27 ust. 2 u.s.m. Z literalnego brzmienia przepisu wynika, że ustawowy zarząd spółdzielni dotyczy nieruchomości stanowiących współwłasność spółdzielni. W przypadku nabycia w toku likwidacji, w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym prawa własności nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej należącej do spółdzielni mieszkaniowej przez inną spółdzielnię mieszkaniową warunek ten pozostaje spełniony. Ponadto w drodze analogii można odwołać

62 Tamże.

się do normy z art. 17¹⁸ u.s.m., regulującej skutki nabycia w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej dla istnienia spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Ustawodawca przyjął, że nabycie nieruchomości przez inną spółdzielnię mieszkaniową nie ma wpływu na byt praw spółdzielczych, a dotychczasowym członkom przysługuje roszczenie o przyjęcie do nowej spółdzielni.

W mojej ocenie z powyższej regulacji można wyprowadzić ogólniejszy wniosek, że zmiany własnościowe w zakresie nieruchomości dokonywane pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi nie powodują wyjścia danej nieruchomości spod regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z tym w sytuacji nabycia w toku likwidacji, w postępowaniu upadłościowym lub egzekucyjnym prawa własności nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej należącej do spółdzielni mieszkaniowej przez inną spółdzielnię mieszkaniową pozostanie w mocy spółdzielczy reżim własności lokali. Regulacje dotyczące przypadków ustania spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną wydają się być wystarczające. Zarząd ten ustaje zawsze *ex lege* bądź w sytuacji spełnienia przesłanek ustawowych z art. 26 ust. 1 u.s.m. lub art. 27 ust. 2 u.s.m., bądź w wyniku podjęcia uchwały, gdy opowie się za tym większość właścicieli lokali (art. 24¹ u.s.m.). W pierwotnych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak było możliwości powrotu do spółdzielczego reżimu zarządu nieruchomością wspólną. Od dnia wejścia w życie nowelizacji z 2017 r. (tj. od dnia 9 września 2017 r.) właściciele lokali mogą już decydować o powrocie do takiej formy zarządu nieruchomością wspólną, co może nastąpić w terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w danej nieruchomości (art. 26 ust. 2 u.s.m.).

2. Zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali do spółdzielni mieszkaniowych

Prawo własności lokalu w budynku spółdzielni mieszkaniowej jest tym samym prawem co prawa własności lokalu wyodrębnionego na podstawie ustawy o własności lokali. Do prawa własności lokalu mają zastosowanie wprost przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa własności. Przy czym stosunek pomiędzy ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych a Kodeksem cywilnym i ustawą o własności lokali jest stosunkiem *lex specialis*. Przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali znajdują zastosowanie w sprawach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednakże zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali do prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej zostało zmodyfikowane, tzn. przepisy te nie mają zastosowania wprost, a odpowiednio (art. 27 ust. 1 u.s.m.). Przy czym zastosowanie niektórych przepisów zostało wyłączone: dotyczy to przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 i art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które

stosuje się odpowiednio, oraz przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli. Nie wydaje się, aby takie uregulowanie, opierające się na „odpowiednim” stosowaniu przepisów, było konieczne, ponieważ prawo odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej nie powinno się niczym różnić od prawa odrębnej własności lokalu podlegającego wyłącznie przepisom ustawy o własności lokali⁶³. W związku z powyższym do spółdzielni mieszkaniowej znajdują zastosowanie następujące przepisy ustawy o własności lokali⁶⁴:

1. Rozdział 1 z wyjątkiem art. 6 u.w.l. (art. 6 u.w.l. jest wyłączony na podstawie art. 27 ust. 3 u.s.m.).
2. Rozdział 2 z wyjątkiem art. 8 ust. 2 u.w.l. (art. 8 ust. 2 u.w.l. jest wyłączony z uwagi na obligatoryjny ustawowy zarząd spółdzielni mieszkaniowej nad nieruchomością wspólną).
3. Rozdział 3 z wyjątkiem art. 12 ust. 3, 13 ust. 2, 14, art. 15 ust. 1 i art. 17 u.w.l. (art. 12 ust. 3, 13 ust. 2, 14, art. 15 ust. 1 u.w.l. nie stosuje się, ponieważ przepisy u.s.m. – art. 4, 5 i 6 u.s.m. zawierają analogiczne unormowania i mają pierwszeństwo na zasadzie *lex specialis*, art. 17 u.w.l. jest natomiast wyłączony na podstawie art. 27 ust. 3 u.s.m.).
4. Art. 22 i art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l. z rozdziału 4 (rozdział 4 jest wyłączony na podstawie art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. z wyjątkiem art. 22 i art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l.).

Hierarchia aktów prawnych mających zastosowanie do lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności podlegającego reżimowi spółdzielczemu przedstawia się następująco: w pierwszej kolejności znajdują zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, następnie w zakresie nieuregulowanym stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 u.s.m.) i dopiero w zakresie tam nieuregulowanym stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 1 u.w.l.).

3. Zastosowanie przepisów Prawa spółdzielczego do spółdzielni mieszkaniowych

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest *lex specialis* w stosunku do ustawy Prawo spółdzielcze, co oznacza, że przepisy tej ustawy mają pierwszeństwo przed przepisami Prawa spółdzielczego. Stosunek pomiędzy ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych a Prawem spółdzielczym został ustawowo uregulowany w art. 1 ust. 7 u.s.m. Zgodnie z tym przepisem w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

63 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 636.

64 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 318.

W związku z tym przepisy Prawa spółdzielczego mają zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych wprost. I tak do spółdzielni tych znajdują zastosowanie wszystkie przepisy Prawa spółdzielczego, z wyjątkiem tych, które odnoszą się do szczególnych typów spółdzielni (art. 138 – art. 203 Prawa spółdzielczego), jak i tych, których zastosowanie zostało wyraźnie wyłączone przez przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 1 ust. 8 u.s.m. nie stosuje się przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni. Przy czym zaznaczono, że osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni mogą wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 9 u.s.m., nie stosuje się przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Zgodnie z art. 54² u.s.m. przepis art. 38 § 1 pkt. 5 ustawy Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Wskazany przepis Prawa spółdzielczego znajduje zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych w zakresie nieobjętym hipotezą art. 54² u.s.m., w tym przypadku, o którym mowa w art. 9² § 3 u.s.m.

W jednej sytuacji przepisy Prawa spółdzielczego znajdują odpowiednie zastosowanie, tzn. takie, przy którego stosowaniu konieczne będzie uwzględnienie sytuacji, do której mają zastosowanie, i dokonanie ich odpowiednich modyfikacji w procesie wykładni⁶⁵. Według art. 24 u.s.m. właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Zawarte odesłanie umożliwia osobie niebędącej członkiem spółdzielni zaskarżenie uchwał walnego zgromadzenia do sądu. W przypadku braku odesłania osoba taka pozbawiona byłaby możliwości zaskarżenia uchwały, ponieważ zgodnie z art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze, który ma zastosowanie wprost do spółdzielni mieszkaniowej, prawo zaskarżenia przysługuje jedynie członkowi spółdzielni.

4. Zastosowanie przepisów ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do spółdzielni mieszkaniowych

Do spółdzielni mieszkaniowych znajdują również zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy przez

65 J. Nowacki, „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, PiP 1964/3/367.

pojęcie lokatora należy rozumieć najemcę lokalu oraz osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przy czym lokalem jest lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki (art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy). Oznacza to, że lokatorem w rozumieniu cytowanej ustawy jest członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jak i członek oraz nie-członek będący podmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁶⁶. Lokatorem nie będzie jedynie właściciel lokalu objęty regulacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁶⁷. Natomiast będzie nim osoba władająca lokalem wydanym jej przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z art. 21 u.s.m. Powszechnie przyjmuje się, że ochrona z tej ustawy dotyczy jedynie osób fizycznych⁶⁸.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 przepisy niniejszej ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora, co oznacza, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znajdują zastosowanie w stosunku do lokatora tylko w przypadku, gdy zapewniają silniejszą ochronę niż cytowana ustawa. W przeciwnym wypadku spółdzielnia obowiązana jest zastosować przepisy ustawy o ochronie lokatorów. Unormowanie to określa rolę i charakter przepisów ustawy jako przepisów uzupełniających i modyfikujących regulacje poszczególnych stosunków prawnych, które stanowią podstawę używania lokalu mieszkalnego, przez wyznaczenie koniecznego poziomu ochrony praw lokatora, co oznacza pierwszeństwo ich stosowania tam, gdzie poziom ochrony przewidziany innymi przepisami jest mniejszy. Zasadę wyrównania standardu ochrony prawnej lokatorów korzystających z lokalu na podstawie innych stosunków, które nie ustają przez wypowiedzenie, do poziomu gwarantowanego przez ustawę o ochronie praw lokatorów wyraża wprost art. 11 ust. 8.

66 K. Pietrzykowski (*Ochrona praw lokatorów w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 211) dodatkowo wymaga dla uznania danej osoby za lokatora faktycznego korzystania z lokalu, bowiem w języku potocznym czasownik „używać” jest synonimem czasownika „korzystać”. W tym miejscu warto tylko zaznaczyć, że nie jest to pogląd powszechny. Przykładowo można wskazać, że F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna (*Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002) nie kładą nacisku na okoliczność faktycznego korzystania z lokalu dla uznania danej osoby za lokatora.

67 Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 211.

68 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 125; Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 210, ale odmiennie Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 60.

Zgodnie z art. 11 ust. 8 w wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora, niż to wynika z przepisów tego artykułu. W praktyce przepis ten znajdzie zastosowanie do członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ponieważ żaden przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje już wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁶⁹.

Od chwili wejścia w życie nowelizacji z 2017 r. wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego może nastąpić jedynie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu (art. 11 ust. 1¹ i 1⁴ u.s.m.). Nie jest więc możliwe podejmowanie przez spółdzielnię mieszkaniową decyzji o wykluczeniu lub wykreśleniu członka ze spółdzielni mieszkaniowej, co we wcześniejszym stanie prawnym skutkowało wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Obecnie jedynie śmierć członka skutkuje utratą członkostwa i wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 1 u.s.m.). W tym miejscu warto wskazać, że przepis art. 11 ust. 1¹ u.s.m. został poddany kontroli konstytucyjności, w wyniku której ustalono, że pkt. 2 tego przepisu nie jest niezgodny z art. 32 Konstytucji RP (zob. Wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 r., K 64/07, Legalis). TK wskazał, że nie istnieje konstytucyjny nakaz ujednolicenia regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ dopuszczalne jest wprowadzenie w przepisach szczególnych korzystniejszej ochrony niż ta, którą przewiduje minimalny standard wynikający z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Preferencyjne traktowanie spółdzielców jest uzasadnione szczególnym stosunkiem, jaki łączy spółdzielnię mieszkaniową i jej członków⁷⁰.

Do spółdzielni mieszkaniowej wydaje się, że znajdują zastosowanie następujące przepisy ustawy o ochronie lokatorów: art. 14, art. 16, art. 17 i art. 18 ustawy o ochronie lokatorów⁷¹. Pozostałe przepisy mogą również znaleźć zastosowanie, ale tylko w przypadku stosunków najmu, w których spółdzielnia jest wynajmującym⁷².

69 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 125; Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 215–216; M. Nazar, *Ochrona praw lokatorów*, MoP 2001/20; K. Pałka, [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2024, art. 11, Nt 8.

70 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 11, Nt 8.

71 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 133; Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 214 i 222.

72 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 135–136; Pietrzykowski, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 222–223.

5. Zastosowanie przepisów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym do spółdzielni mieszkaniowych

Do spółdzielni mieszkaniowych mogą znaleźć zastosowanie przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2024, poz. 695). Nastąpi to w przypadku, w którym spółdzielnia mieszkaniowa będąca deweloperem oferuje zawarcie umowy deweloperskiej w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego w stosunku do osób niebędących członkami spółdzielni⁷³. W przypadku umów zawieranych ze swoimi członkami, niezależnie od ich treści i charakteru prawnego, przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego nie znajdują zastosowania⁷⁴. Dotyczy to zwłaszcza umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., która zapewnia odpowiedni poziom ochrony członka spółdzielni, analogiczny do tego, który przysługuje nabywcom lokali mieszkalnych na podstawie umów deweloperskich objętych ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego⁷⁵.

Zgodnie z dominującym poglądem doktryny⁷⁶ ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego znajduje bezpośrednie zastosowanie tylko w razie prowadzenia przez spółdzielnię mieszkaniową działalności deweloperskiej (z art. 1 ust. 2 pkt. 5 u.s.m.) wobec osób trzecich, a nie wobec swoich członków. Jeśli spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi taką działalność, to jest przedsiębiorcą, ponieważ dąży do osiągnięcia zysku, i stąd jest deweloperem w rozumieniu ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego. Gdy spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność typowo deweloperską na rzecz osób niebędących członkami spółdzielni, to pełne zastosowanie do działalności spółdzielni jako dewelopera ma ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego⁷⁷. Z uwagi na fakt, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają charakter szczególny⁷⁸, to ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego może być stosowana do spółdzielni mieszkaniowych tylko w ograniczonym zakresie,

73 B. Gliniecki, [w:] *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym*. Komentarz, (red.) K. Osajda, Warszawa 2024, art. 5, Nt 11.

74 Tamże, Nt 12.

75 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 4.

76 Tamże, art. 1, Nt 36.

77 K. Pietrzykowski, *Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu*, Prawo i Więź 2022, nr 43, s. 32.

78 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1, Nt 37.

gdy spółdzielnia prowadzi działalność typowo deweloperską na rzecz osób trzecich niebędących członkami spółdzielni⁷⁹. W razie kontraktowania ze swoimi członkami spółdzielnia mieszkaniowa nie jest deweloperem i nie jest objęta obowiązkami z ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego, niezależnie od typu zawieranej umowy, ponieważ nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków (art. 1 ust. 1¹ u.s.m).

79 Pietrzykowski, *Ustanowienie i przeniesienie...*, s. 32.

Rozdział IV

Przesłanki spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu

1. Sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej

1.1. Zagadnienia ogólne

Ze względu na wielość sposobów nabycia prawa własności w spółdzielni mieszkaniowej metody ich klasyfikacji mogą być różnorodne. Przez sposób nabycia rozumiemy zależność pomiędzy elementami stanu faktycznego zdarzenia prawnego, ich prawnie uregulowane następstwo w czasie, działania podmiotów uczestniczących w tym zdarzeniu, niezbędne do ich wypełnienia¹. Sposoby te można podzielić zgodnie z przyjmowanym w prawie cywilnym sposobem nabycia praw podmiotowych na pochodne i pierwotne, konstytutywne i translatywne oraz pod tytułem szczególnym (sukcesja singularna) i ogólnym (sukcesja generalna).

Z nabyciem pochodnym mamy do czynienia wówczas, gdy nabywca uzyskuje prawo od innej osoby, która na niego to prawo przenosi². Oznacza to, że niezbędną przesłanką nabycia prawa przez następcę jest występowanie tego prawa u poprzednika, będącego stroną czynności prawnej. Z tego właśnie względu skuteczność pochodnego nabycia prawa uzależniona jest od przysługiwania tego prawa zbywcy zgodnie z łacińską *paremia nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Przy nabyciu pierwotnym nabywca nie uzyskuje prawa od określonej osoby³. Nabycie jest więc niezależne od tego, że prawo przysługiwało uprzednio określonemu podmiotowi. Nie mamy więc do czynienia z następstwem prawnym. Nabycie pierwotne może zajść zarówno wtedy, gdy prawo wcześniej istniało, jak i co do prawa nowo powstającego. W przypadku

1 A. Jedliński, J. Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 30.

2 Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1996, s. 89.

3 Tamże.

nabycia pochodnego powstaje stosunek następstwa prawnego między zbywcą (poprzednikiem prawnym) a nabywcą prawa⁴. Przy sukcesji singularnej dochodzi do nabycia indywidualnie oznaczonego prawa. Natomiast w sytuacji sukcesji generalnej dochodzi do nabycia całego lub części majątku (wielu praw) na podstawie jednego zdarzenia prawnego. Nabycie translatywne polega na tym, że nabywca uzyskuje prawo poprzednio istniejące⁵. Jeżeli źródłem nabycia prawa jest umowa, to wówczas takie nabycie można określić jako przeniesienie prawa⁶. Przy nabyciu konstytutywnym dochodzi jednocześnie do powstania prawa⁷. Jeśli źródłem nabycia takiego prawa jest czynność prawna, wówczas można mówić o ustanowieniu prawa podmiotowego⁸.

1.2. Sposoby nabycia odrębnej własności lokalu uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

Z punktu widzenia przedmiotu pracy należy przedstawić klasyfikację opartą na prawie spółdzielczym. W ten sposób możemy wyróżnić spółdzielcze i pozostałe sposoby nabycia własności w spółdzielni mieszkaniowej. Pod pojęciem spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu rozumiem tryby uregulowane wyłącznie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i sposoby powszechne, które zostały – z różnych przyczyn – dodatkowo uregulowane (zmodyfikowane) w tej ustawie⁹. Przez pozostałe sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu rozumiem natomiast tryby, co do których nie ma żadnej regulacji w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Przez źródło nabycia odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej rozumiem zdarzenie prawne, z którego zaistnieniem ustawa wiąże skutek prawny w postaci nabycia prawa odrębnej własności lokalu¹⁰. Sposób nabycia odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej oznacza natomiast zależność pomiędzy elementami stanu faktycznego zdarzenia prawnego, ich prawnie uregulowane następstwo w czasie oraz działania podmiotów uczestniczących w tym zdarzeniu, niezbędne do ich wypełnienia¹¹.

4 Tamże, s. 90.

5 Tamże, s. 91.

6 E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974, s. 9.

7 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 92.

8 A. Wąsiewicz, [w:] *System prawa cywilnego. Tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, (red.) J. Ignatowicz, Warszawa 1977, s. 607.

9 A. Mączyński, *Prawa do lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 53.

10 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 30.

11 Tamże.

Do spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu zaliczamy więc:

- umowę o budowę lokalu i zawieraną w jej wykonaniu umowę o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
- uwłaszczenie, tj. przekształcenie spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność na podstawie umowy przeniesienia własności lokalu,
- nabycie prawa odrębnej własności lokalu *ex lege* w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w trybie przetargu,
- ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 49 u.s.m.¹²,
- ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na podstawie orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 49¹ u.s.m.,
- ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej.

W ramach zaproponowanego podziału poszczególne spółdzielcze sposoby nabycia własności lokalu mogą być dodatkowo klasyfikowane jako pierwotne lub pochodne oraz translatywne lub konstytutywne. Do pierwotnych sposobów nabycia własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej zaliczamy przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu z chwilą zbycia budynku lub udziału w budynku w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią mieszkaniową (art. 17¹⁸ u.s.m.)¹³. Do pochodnych sposobów nabycia własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej zaliczamy¹⁴: nabycie na podstawie umowy, jednostronną czynność prawną spółdzielni, orzeczenie sądu (wydane na podstawie art. 49 u.s.m. lub art. 49¹ u.s.m.).

Do konstytutywnych sposobów nabycia własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej zaliczamy¹⁵:

- a) przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu z chwilą zbycia budynku lub udziału w budynku w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią mieszkaniową (art. 17¹⁸ u.s.m.);
- b) orzeczenie sądu (wydane na podstawie art. 49 u.s.m. lub art. 49¹ u.s.m.);
- c) jednostronną czynność prawną spółdzielni;

12 A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 76.

13 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 31.

14 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 92; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 30.

15 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 32.

- d) umowę o ustanowieniu własności lokalu zawieraną w wyniku:
- wykonania umowy o budowę z art. 18 u.s.m.,
 - realizacji roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - realizacji roszczenia o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - realizacji roszczenia o przekształcenie prawa najmu.

Do translatywnych sposobów nabycia własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej zaliczamy nabycie na podstawie umowy przeniesienia własności wyodrębnionego wcześniej lokalu¹⁶.

2. Stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

2.1. Konstrukcja prawna stosunku członkostwa

Przez pojęcie stosunku prawnego rozumie się stosunek społeczny regulowany przez normy prawne i usankcjonowany przez państwo¹⁷. Stosunek członkostwa w spółdzielni kwalifikowany jest jako stosunek cywilnoprawny¹⁸. Pogląd ten ukształtował się w drodze sporu ze zwolennikami administracyjnej kwalifikacji spółdzielczego stosunku członkostwa, do których należał zwłaszcza B. Słotwiński¹⁹. Pogląd ten został gruntownie skrytykowany, ponieważ jego przyjęcie ograniczałoby możliwość dochodzenia na drodze cywilnej roszczeń ze stosunku członkostwa tylko do sytuacji wyraźnie wskazanych w ustawie oraz prowadziłby do nierównego traktowania podmiotów – spółdzielni jako organu władczego wobec podporządkowanego mu członka²⁰. W orzecznictwie również ostatecznie przyjęto cywilnoprawny charakter stosunku członkostwa w spółdzielni²¹. Za cywilnoprawnym charakterem stosunku członkostwa przemawia równorzędność stron, tzn. brak jakiegokolwiek władztwa spółdzielni nad członkiem²². Natomiast pod-

16 Tamże.

17 K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 539.

18 K. Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990, s. 103; K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2023, art. 1, Nt 1; K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 21, *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 102, Nb 6.

19 B. Słotwiński, *Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego*, Warszawa 1973; B. Słotwiński, *Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni*, Warszawa 1973.

20 S. Grzybowski, *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976, s. 96; M. Gersdorf, *Prawne zagadnienia samorządności spółdzielni*, SKN 1974/1/21.

21 Uchwała SN z 3 grudnia 1971 r., III CZP 78/71, Legalis. Odmienne SN w wyroku z 21 grudnia 1970 r., I CR 517/70, Legalis.

22 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 538.

porządkowanie się członka spółdzielni uchwałom jej organów jest konsekwencją istnienia zasady majoryzacji (tj. zasady rządów – woli większości)²³. Uznanie stosunku członkostwa w spółdzielni za stosunek cywilnoprawny ma istotne znaczenie dla określenia sytuacji stron, ponieważ oznacza dopuszczalność drogi sądowej, równość stron, autonomię stron w kształtowaniu treści tego stosunku oraz stosowanie wprost przepisów Kodeksu cywilnego. Za K. Pietrzykowskim²⁴ w ramach stosunku członkostwa można wyróżnić abstrakcyjny stosunek jako konstrukcję zbudowaną z treści generalnych i abstrakcyjnych norm prawnych, konkretny stosunek członkostwa istniejący pomiędzy indywidualnie określoną osobą fizyczną lub prawną i indywidualnie określoną spółdzielnią oraz członkostwo jako stan faktyczny przynależności określonej osoby do określonej spółdzielni²⁵. Na treść stosunku członkostwa składają się uprawnienia i obowiązki o charakterze cywilnym (majątkowe i osobiste) oraz uprawnienia i obowiązki o charakterze korporacyjnym²⁶. Istotą stosunku członkostwa w spółdzielni jest niemajątkowe uprawnienie do bycia członkiem spółdzielni. Członkostwo ma w takim znaczeniu charakter prawa podmiotowego – osobistego i niemajątkowego. W takim ujęciu wszystkie uprawnienia przysługujące członkowi z racji przynależności do spółdzielni sytuowane są poza stosunkiem członkostwa, a jedynie są z nim powiązane²⁷. W szerszym ujęciu w skład stosunku członkostwa wchodzi także pozostałe prawa i obowiązki powiązane z przynależnością do spółdzielni, tj. stosunek wpisowego, stosunek udziału i stosunek wkładu²⁸.

2.1.1. Elementy stosunku członkostwa

Członek przystępujący do spółdzielni ma obowiązek wniesienia wpisowego, które ma zawsze charakter pieniężny. Wpisowe zasila fundusz zasobowy spółdzielni i staje się jej własnością²⁹. Jego wysokość określa statut (art. 5 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego). Wpisowe jest to jednorazowe i bezzwrotne świadczenie na rzecz spółdzielni³⁰. Członkowi nie przysługuje roszczenie o zwrot wpisowego ani w czasie trwania stosunku członkostwa, ani po jego ustaniu. Na członku ciąży

23 Tamże.

24 Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku...*, s. 65–73.

25 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 31.

26 R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1989, s. 118; L. Stecki, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1979, s. 45–47.

27 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 32.

28 Tamże.

29 R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 42.

30 B. Błażejczak, *Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego*, Poznań 1979, s. 19.

również obowiązek wniesienia udziału, który podlega zwrotowi w razie ustania członkostwa, po pokryciu ewentualnej straty bilansowej spółdzielni³¹. Na podstawie Prawa spółdzielczego członek ma obowiązek wniesienia jednego udziału, jednakże statut może obligować członka do wniesienia większej liczby udziałów. Przez udział rozumiemy określoną w statucie kwotę pieniężną, którą członek powinien zadeklarować w formie pisemnej, a następnie wpłacić spółdzielni³². Roszczenie o zwrot udziału wygasa, jeżeli udział zostanie zużyty na pokrycie strat bilansowych spółdzielni. Od udziału obowiązkowego należy odróżnić udział nadobowiązkowy, którego zwrotu członek może domagać się w trakcie trwania stosunku członkostwa³³. Zwrot udziałów nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało lub członek wystąpił z żądaniem zwrotu udziałów nadobowiązkowych. Sposób i termin zwrotu powinien określać statut. Brak regulacji statutowej oznacza, że zastosowanie będzie miał art. 455 k.c.³⁴ Wszystkie udziały (obowiązkowe i nadobowiązkowe) stanowią podstawę zaspokajania strat spółdzielni. Udziały są substratem odpowiedzialności członka za zobowiązania spółdzielni przez to, że z funduszu udziałowego następuje zaspokojenie strat bilansowych spółdzielni³⁵. W polskim prawie brak jest bezpośredniej odpowiedzialności członków wobec wierzycieli spółdzielni. Wielkość wpłaconych udziałów nie ma znaczenia dla liczby głosów przysługujących danemu członkowi, ponieważ zasadą prawa spółdzielczego jest przysługiwanie każdemu członkowi jednego głosu, niezależnie od liczby posiadanych udziałów³⁶. Statut może wprowadzić inne zasady jedynie w spółdzielniach, których członkami są wyłącznie osoby prawne. Liczba posiadanych udziałów decyduje m.in. o uczestnictwie w podziale nadwyżki bilansowej spółdzielni.

2.1.2. Odrębności w stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

W spółdzielni mieszkaniowej członek nie ma obowiązku wniesienia wpisowego ani deklarowania udziałów. W art. 1 ust. 9 u.s.m. ustawodawca wyłączył bowiem w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych zastosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących instytucji udziałów i wpisowego. Zmiana ta została wprowadzona nowelizacją z 2017 r., która weszła w życie z dniem 9 września

31 P. Zakrzewski, *Pojęcie udziału w polskim i obcym prawie spółdzielczym*, Studia Prawnicze 2006/2/135.

32 Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku...*, s. 65–73; Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 33.

33 Zakrzewski, *Pojęcie udziału...*, *passim*.

34 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 34.

35 Tamże, s. 35.

36 Zakrzewski, *Pojęcie udziału...*, *passim*.

2017 r. i jest konsekwencją powiązania *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z prawami do lokali przysługującymi członkowi w danej spółdzielni. Rozwiązanie zwalniające osoby nabywające członkostwo *ex lege* z obowiązku deklarowania udziałów oraz z wpłaty wpisowego wydaje się niesprawiedliwe³⁷. Osoby te wraz z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej nabywają przecież prawo do udziału w pożytkach i przychodach z całej działalności gospodarczej spółdzielni, jak i prawo do majątku spółdzielni, który z reguły powstał wcześniej w oparciu o wpłacone wpisowe i udziały wniesione przez dotychczasowych członków. Trzeba podkreślić, że wpisowe wniesione przez członków spółdzielni mieszkaniowej do dnia 9 września 2017 r. stało się częścią funduszu zasobowego spółdzielni mieszkaniowej i nie podlega zwrotowi³⁸. Natomiast wniesione udziały pozostały częścią funduszu udziałowego spółdzielni mieszkaniowej i również nie podlegają zwrotowi³⁹. Udziały wniesione przed dniem 9 września 2017 r. podlegają zwrotowi zgodnie z art. 26 Prawa spółdzielczego, gdy ustanie członkostwo danej osoby w spółdzielni mieszkaniowej.

W spółdzielniach mieszkaniowych szczególne znaczenie odgrywa natomiast stosunek wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego⁴⁰. Obowiązek wniesienia wkładu ciąży na członku ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu. Problematyka prawna wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych uregulowana jest w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutach, jednakże swoboda statutowa jest w tym zakresie znacznie ograniczona. Zgodnie z art. 4 ust. 3 u.s.m. członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Stąd też konstrukcyjnie stosunek wkładu mieszkaniowego lub budowlanego związany jest z tymi prawami do lokali⁴¹. Powołany przepis reguluje ogólny obowiązek udziału w kosztach dostarczenia zarówno lokali nowo budowanych, jak i lokali już wybudowanych (wolnych), które są udostępniane przez spółdzielnię w razie wygaśnięcia prawa osoby dotychczas korzystającej z tego lokalu⁴². Wnoszone przez członków spółdzielni mieszkaniowej wkłady stanowią więc ekwiwalent otrzymanego od spółdzielni mieszkaniowej mieszkania⁴³. Z ekonomicznego

37 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 3, Nt 35.1.

38 Tamże, Nt 42.1.

39 Tamże, Nt 42.2.

40 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 36.

41 Tamże, s. 38.

42 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 4, Nt 58.

43 M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 361.

punktu widzenia kwota wkładu stanowi cenę ustanowienia prawa do lokalu, choć członkowie formalnie nie płacą ceny kupna mieszkania⁴⁴. Stosunek wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie jest więc elementem stosunku członkostwa, lecz stosunkiem majątkowym z nim powiązany⁴⁵. Powstanie po stronie spółdzielni obowiązku zwrotu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego nie wiąże się z ustaniem członkostwa, a z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu. Wkład związany jest ze spółdzielczym prawem do lokalu i dzieli jego los prawny. Prawo do wkładu jest prawem majątkowym o charakterze obligacyjnym⁴⁶. Prawo do zwrotu wkładu ma postać roszczenia, które staje się wymagalne z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu⁴⁷. W przypadku prawa własności lokalu roszczenie o zwrot wkładu budowlanego wygasa z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokalu⁴⁸.

Wkład budowlany lub mieszkaniowy może być wniesiony w pieniądzu lub innych wartościach majątkowych⁴⁹. Na taką formę wkładu może zezwalać statut, który powinien również określać zasady wyceny wkładu niepieniężnego w wypadku likwidacji spółdzielni lub ustania członkostwa. Zasadą jest wnoszenie wkładów do spółdzielni mieszkaniowej w postaci pieniężnej, ale nie można wykluczyć wnoszenia wkładów także w innych wartościach – przede wszystkim w pracy członka spółdzielni oraz w materiałach budowlanych, jeżeli statut tak stanowi⁵⁰.

Podstawę wniesienia wkładu stanowi zawsze zawarta umowa o:

- ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 u.s.m.),
- budowę lokalu w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 10 u.s.m.),
- lub budowę lokalu w celu uzyskania prawa własności lokalu (art. 18 u.s.m.).

Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego powinna być określona w umowie. Powinna ona odpowiadać rzeczywistym kosztom budowy poniesionym przez spółdzielnię. Stąd też ostateczne ustalenie wysokości wkładu wiąże się z rozliczeniem kosztów budowy, co winno nastąpić po oddaniu budynku do użytkowania (art. 11 ust. 6 i art. 18 ust. 6 u.s.m.). Charakter prawny prawa do wkładu jest różny w poszczególnych okresach, jakie można wyróżnić w czasie jego trwania. Z tego punktu widzenia należy wyróżnić, za Gersdorfem i Ignatowiczem, trzy okresy w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:

44 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 38.

45 Tamże.

46 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 379.

47 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 39.

48 Tamże, s. 40.

49 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 10, Nt 32.

50 Tamże.

1) od chwili wniesienia wkładu do chwili uzyskania przez członka prawa do lokalu, 2) czas trwania prawa do lokalu i 3) okres po wygaśnięciu tego prawa⁵¹. W pierwszym okresie członek, wpłacając wkład, staje się wierzycielem spółdzielni i uzyskuje ekspektatywę nabycia prawa spółdzielczego, z którą wkład zostaje związany. W drugim okresie prawo do wkładu staje się związane z uzyskanym prawem spółdzielczym. Natomiast w trzecim okresie, z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, prawo do wkładu zmienia się w roszczenie o jego zwrot w zwaloryzowanej wysokości. W przypadku wkładu uiszczanego przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu można jedynie wyróżnić jeden okres, obejmujący czas od chwili jego wpłacenia do chwili zawarcia umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu. W tym okresie prawo do wkładu jest związane z ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu. W momencie zawarcia umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu prawo do wkładu wygasa. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wkład mieszkaniowy stanowi zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania części kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal⁵². Wkład mieszkaniowy jest wnoszony według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (art. 11 u.s.m.). Natomiast w przypadku prawa własności lokalu wkład budowlany stanowi zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania pełnych kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal⁵³. Wkład budowlany wnoszony jest według zasad określonych w statucie i w umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (art. 18 u.s.m.). W odniesieniu do prawa odrębnej własności lokalu ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zezwala na zawieranie umów o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych (art. 18 ust. 3 u.s.m.). W takiej sytuacji wierzytelność członka wynikająca z umowy stanowi pokrycie wkładu budowlanego wartością niepieniężną⁵⁴.

51 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 379–381.

52 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 40; K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 69.

53 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 40; Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo...*, s. 70.

54 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 41.

Wkład mieszkaniowy, jak i wkład budowlany powinny odpowiadać rzeczywistym kosztom budowy danego lokalu i nie mogą zawierać elementu zysku, co odróżnia konstrukcję wkładu od instytucji ceny. Działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie prowadzenia budowy finansowanej z wkładów mieszkaniowych lub wkładów budowlanych jest działalnością bezwynikową. Stąd też wysokość wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego określonego w umowie o budowę lokalu ma jedynie charakter wstępny. Ostateczna wysokość kosztów jest dokonywana po zakończeniu budowy i rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Stąd też pominięcie w rozliczeniu kosztów budowy wzmianki, że ma ono charakter wstępny, nie pozbawia spółdzielni możliwości dochodzenia dopłaty do wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni (zob. Uchwała SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, Legalis; Uchwała SN z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89, Legalis). Do ostatecznego rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego stosuje się analogicznie art. 17⁷ u.s.m.⁵⁵

2.1.3. Podmioty

Członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być osoba fizyczna lub osoba prawna. Osoba fizyczna może być członkiem, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych (art. 3 ust. 1 u.s.m.). W zakresie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej zostało wyłączone stosowanie art. 15 Prawa spółdzielczego, co oznacza, że statut nie może określać żadnych wymagań w stosunku do osób, które ubiegają się o członkostwo w spółdzielni, chyba że ustawa stanowi inaczej⁵⁶. W ocenie K. Pietrzykowskiego z analizy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych można wyprowadzić wniosek, że w sytuacji określonej przez art. 12¹ ust. 1 u.s.m. można wprowadzić w statutach stosowne postanowienia wyłączające możliwość uzyskania członkostwa przez osoby niewymienione w tych przepisach⁵⁷. Cudzoziemcy mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowej na takich samych zasadach jak obywatele polscy. Postanowienia statutu wyłączające członkostwo cudzoziemców byłyby niedopuszczalne⁵⁸. Nabycie natomiast przez cudzoziemca prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej podlega ustawie z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. 2017, poz. 2278).

Osoba prawna może być członkiem spółdzielni mieszkaniowej, ale nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

55 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 177, Nt 35.

56 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 541.

57 Tamże.

58 Tamże, s. 543.

Członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być również ułomne osoby prawne (takie jak handlowe spółki osobowe i wspólnoty mieszkaniowe), ponieważ stosuje się do nich przepisy o osobach prawnych (art. 33¹ § 1 k.c.)⁵⁹. W związku z powyższym niedopuszczalne są statuty przewidujące tworzenie spółdzielni mieszkaniowych skupiających wyłącznie osoby fizyczne albo osoby prawne⁶⁰.

2.1.4. Powstanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Na wstępie należy podkreślić, że przepisy regulujące uzyskanie członkostwa w spółdzielni mają charakter bezwzględnie wiążący⁶¹. Reglamentują one liczbę i rodzaj zdarzeń powodujących powstanie stosunku członkostwa (zasada *numerus clausus*)⁶². Nabycie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej może nastąpić przez założenie nowej spółdzielni lub przystąpienie do istniejącej spółdzielni. Od nowelizacji z 2017 r. nabycie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej następuje co do zasady z mocy prawa (*ex lege*). Wprowadzone zmiany wiązały się z wykonaniem przez ustawodawcę wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. (K 60/13, Legalis), w którym uznano art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. w poprzednim brzmieniu w zakresie, w jakim dopuszczał członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, za niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku, że poprzednie brzmienie art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. pozwalało na przyjęcie i funkcjonowanie w spółdzielni mieszkaniowej osób fizycznych i prawnych bez związku z przysługiwaniem im praw do lokali, co stanowiło nieuzasadnioną ingerencję w prawa majątkowe członków spółdzielni korzystających z lokali, ponieważ osłabiało siłę ich głosów podczas podejmowania decyzji na walnym zgromadzeniu odnośnie do zarządu mieniem spółdzielni i jej sprawami. Jak podnosi się w doktrynie, wdrożenie wyroku TK do polskiego systemu prawnego przybrało wręcz postać rewolucyjną, ponieważ stosunek członkostwa został w zasadniczej części praw do lokali realizowanych w ramach spółdzielni mieszkaniowej powiązany ściśle z danym prawem majątkowym, tak że stracił swój autonomiczny charakter⁶³.

59 Tamże, s. 544.

60 Tamże.

61 Tamże, s. 545.

62 Tamże.

63 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 3, Nt 1.

Wprowadzone w 2017 r. zmiany realizują podnoszony od dawna w piśmienictwie postulat zachowania zasady związania spółdzielczych praw do lokali z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, przy wprowadzeniu koncepcji odwrócenia kierunku tego związania. W spółdzielni mieszkaniowej przed zmianami istniała relacja między członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej a prawami do lokali, nazywana zasadą związania tych praw z członkostwem. Zgodnie z tą zasadą prawo do lokalu mogło przysługiwać tylko członkowi spółdzielni. Aktualne rozwiązanie opiera się na „odwróconej” zasadzie związania członkostwa z prawami do lokali w spółdzielni mieszkaniowej, na wzór rozwiązania znanego we wspólnocie mieszkaniowej⁶⁴. Obecnie zatem regułą jest powstawanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej *ex lege* wraz z uzyskaniem prawa do lokalu. Trzeba wskazać, że okoliczność, iż określony stosunek prawny powstaje *ex lege*, nie wyłącza jego cywilistycznej natury⁶⁵. Analiza wprowadzonych w 2017 r. regulacji wskazuje na nierozzerwalny związek pomiędzy prawem majątkowym (prawo do lokalu) a członkostwem w spółdzielni jako prawem niemajątkowym⁶⁶.

Swoboda kształtowania substratu osobowego spółdzielni mieszkaniowej istnieje tylko przy zakładaniu nowej spółdzielni. Pierwszymi członkami spółdzielni mieszkaniowej są członkowie założyciele, którzy podpisali statut. Członków założycieli musi być co najmniej dziesięciu. Założyciele stają się członkami z chwilą zarejestrowania spółdzielni w KRS. Zgodnie z art. 3 ust. 9 u.s.m. członkostwo tych osób ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do KRS spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Wynika stąd terminowy charakter członkostwa założycieli w spółdzielni mieszkaniowej⁶⁷. Natomiast swoboda spółdzielni w przyjmowaniu członków już po powstaniu została praktycznie ograniczona do decydowania, kto i według jakich zasad może uzyskiwać ekspektatywę odrębnej własności lokalu oraz zawierać umowy o budowę lokali o statusie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego⁶⁸. W pozostałym zakresie to obrót prawami do lokali w spółdzielni mieszkaniowej skutkuje *ex lege* zmianą substratu członkowskiego, na który spółdzielnia nie ma wpływu.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.s.m. członkiem spółdzielni mieszkaniowej jest osoba fizyczna, której przysługuje prawo spółdzielcze, tj. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (także

64 Tamże.

65 Oczywiście jest, że liczne stosunki cywilnoprawne powstają i ustają *ex lege*. Tak Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 21, s. 105, Nb 16.

66 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 3, Nt 1.

67 Tamże, Nt 33.

68 Tamże, Nt 15.

spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego lub do budynku użytkowego ustanawiane w przeszłości), a także roszczenia o ustanowienie praw: roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą własności. Ustawa nowelizująca z 2017 r. nie zawiera przepisów przejściowych. Stąd też powyższa zasada obowiązuje od dnia wejścia w życie tej ustawy i ma zastosowanie do zdarzeń zaistniałych począwszy od dnia 9 września 2017 r., wywołując skutek w postaci uzyskania członkostwa *ex lege* przez osoby, którym w tym dniu nie przysługiwało członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Oznacza to, że nie-członkowie, którym przysługiwało prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, z mocy prawa z dniem 9 września 2017 r. uzyskali członkostwo w tej spółdzielni.

W sytuacji nabycia prawa do lokalu po dniu 9 września 2017 r. zastosowanie znajdzie natomiast art. 3 ust. 3² pkt. 1–4 u.s.m., zgodnie z którym członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycia ekspektatywy własności (w tym także roszczenia o przeniesienie własności domu jednorodzinnego dzięki stosowaniu wprost przepisów dotyczących lokali na podstawie art. 2 ust. 3 u.s.m.), umownego nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także umownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Członkostwo osób bliskich w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz z chwilą prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 3 u.s.m. właściciele lokali podlegających reżimowi spółdzielczemu, jak i najemcy byłych mieszkań zakładowych (art. 48 u.s.m.) nie nabyli z mocy prawa członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Wedle art. 3 ust. 3¹ u.s.m. osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, może być członkiem spółdzielni. Przy czym osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, będąc wcześniej członkiem, zachowuje członkostwo w spółdzielni. W przypadku właścicieli lokali członkostwo w spółdzielni jest więc dobrowolne i nie powstaje z mocy prawa. W takiej sytuacji stosuje się odpowiednio art. 16 Prawa spółdzielczego, co oznacza, że zastosowanie znajdują zasady dotyczące tradycyjnego trybu nawiązania członkostwa w spółdzielni

mieszkaniowej (przyjęcie w poczet członków spółdzielni na podstawie decyzji zarządu spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej)⁶⁹. Zasada ta dotyczy właściciela lokalu, który uzyskał go na podstawie zdarzenia prawnego w postaci nabycia pochodnego (umowy), ale także nabywcy na podstawie innych zdarzeń prawnych, w tym przekształcenia prawa spółdzielczego w odrębną własność⁷⁰. Wspomniane zasady znajdują odpowiednie zastosowanie do najemców byłych mieszkań zakładowych, których członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest również dobrowolne.

W zakresie członkostwa obowiązuje zasada jednopodmiotowości, z wyjątkiem małżonków. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu. Natomiast w sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru spółdzielni osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2.1.5. Ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Utrata członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej następuje *ex lege* w przypadkach wskazanych w sposób enumeratywny w art. 3 ust. 6–9 u.s.m. Ponadto członkostwo ustaje z chwilą śmierci członka, ponieważ jest ściśle związane z osobą członka i nie przechodzi na spadkobierców⁷¹. Nie jest więc już możliwe wykluczenie członka ze spółdzielni mieszkaniowej ani jego wykreślenie z rejestru członków spółdzielni. Przepisy prawa ściśle reglamentują zdarzenia powodujące

69 Tamże, Nt 27.

70 Tamże, Nt 28.4.

71 Dzikcsek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 43–44 i 50.

ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (zasada *numerus clausus*)⁷². W związku z obowiązującą zasadą związania członkostwa z prawami do lokali w spółdzielni mieszkaniowej członkostwo – zgodnie z art. 3 ust. 6 u.s.m. – w spółdzielni ustaje zatem z chwilą: wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie; zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie; zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie; wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26, tj. z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia spod przymusowego spółdzielczego zarządu nieruchomością wspólną. W sytuacji gdy członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Zasada ta znajduje odpowiednie zastosowanie do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. W tym okresie członek będący założycielem spółdzielni mieszkaniowej może wystąpić z niej za wypowiedzeniem (art. 1 ust. 8 zd. 2 u.s.m.), jeżeli oczywiście pozostaje osobą pozbawioną tytułu prawnego do lokalu lub roszczenia o jego ustanowienie⁷³. Członek będący założycielem nie może więc wystąpić ze spółdzielni mieszkaniowej za wypowiedzeniem, jeżeli wcześniej uzyskał już prawo do lokalu lub roszczenie o jego ustanowienie. W takim przypadku ustanie członkostwa może nastąpić tylko według zasad ogólnych, czyli *ex lege* w sytuacjach uregulowanych w art. 3 ust. 6–7 u.s.m. Za wypowiedzeniem ze spółdzielni mieszkaniowej może wystąpić również właściciel lokalu będący członkiem (art. 1 ust. 8 zd. 2 u.s.m.) oraz najemca mieszkania zakładowego z art. 48 ust. 1 u.s.m., do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali (art. 3 ust. 3⁴ u.s.m.). Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia określa statut. Za datę wystąpienia ze spółdzielni uważa się następny dzień po

72 Teza Pietrzykowskiego, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 558, jest co do zasady słuszna, jednakże stwierdzenie, że rozwiązanie stosunku członkostwa na podstawie porozumienia stron nie jest możliwe z uwagi na brak szczególnego przepisu ustawy, zdaje się być już przejawem nadmiernego formalizmu.

73 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 3, Nt 34.

upływie okresu wypowiedzenia⁷⁴. W pozostałych sytuacjach członek pozbawiony został możliwości wystąpienia ze spółdzielni mieszkaniowej. Odebranie członkowi prawa wystąpienia ze spółdzielni za wypowiedzeniem jest kontrowersyjne z punktu widzenia chronionego konstytucyjnie prawa swobody zrzeszania⁷⁵.

Problematyka utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej została również uregulowana w art. 4 nowelizacji z 2017 r., tj. ustawy 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). Zgodnie z tym przepisem członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu w dniu 9 września 2017 r., tj. w dniu wejścia w życie nowelizacji, nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, utraci z tym dniem, tj. 9 września 2017 r., członkostwo w spółdzielni. Przepis ten został jednak uznany za niezgodny z art. 58 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 2 Konstytucji RP i utracił moc po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 czerwca 2020 r. (K 3/19, Legalis), tj. 19 czerwca 2021 r. W związku z utratą mocy należy przyjąć, że przepis ten nigdy nie wywołał wskazanych w nim skutków prawnych, czyli nie doprowadził do pozbawienia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej osób, które nabyły to członkostwo przed dniem 9 września 2017 r. Oznacza to, że nie doszło do skutecznego pozbawienia członkostwa *ex lege* dotychczasowych członków oczekujących lub ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu, jak i członków dysponujących jedynie ekspektatywą własnościowego prawa do lokalu, znajdującą się w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. Trybunał Konstytucyjny zanegował konstrukcję wygaszania członkostwa *ex lege* w stosunku do stosunków członkowskich wcześniej ukształtowanych jako niezgodną z Konstytucją.

Jednakże pomimo utraty mocy przez art. 4 ustawy nowelizującej z 2017 r. wprowadzone zmiany wywołały bezpośrednie skutki prawne wobec członków posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Zgodnie z art. 3 ust. 7 u.s.m. członkostwo w spółdzielni ustaje *ex lege* w przypadku określonym w art. 26 u.s.m., tj. w sytuacji wyodrębnienia własności wszystkich lokali. W związku z powyższym, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wszyscy członkowie uzyskali prawa odrębnej własności

74 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 45.

75 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 3, Nt 39.

lokali przed wejściem w życie nowelizacji z 2017 r., to z dniem 9 września 2017 r. utracili członkostwo z mocy prawa. Członkiem spółdzielni mieszkaniowej nie może być bowiem osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomości, w której wyodrębniono już wszystkie lokale mieszkalne, ponieważ nie jest już właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku zarządzanym przez spółdzielnię. Jeżeli jednocześnie dotyczy to wszystkich członków spółdzielni mieszkaniowej, to oznacza to konieczność jej likwidacji⁷⁶.

Reasumując, obecnie obowiązująca ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje możliwości wykluczenia członka przez organy spółdzielni mieszkaniowej, co oznacza, że podjęcie uchwały wykluczającej członka nie ma już podstawy prawnej⁷⁷.

2.1.6. Roszczenie o przyjęcie w poczet członków

W zakresie regulacji powstania członkostwa specyficzne dla spółdzielni mieszkaniowych jest istnienie w określonych ustawowo sytuacjach po stronie spółdzielni obowiązku nawiązania stosunku członkostwa. Takie uregulowanie jest wyjątkiem od zasady autonomii w stosunkach cywilnoprawnych⁷⁸. Roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej przysługuje osobie uprawnionej w sytuacjach określonych w następujących przepisach: art. 3 ust. 3¹, art. 3 ust. 3⁴, art. 15 ust. 7, art. 17¹⁸ ust. 2, art. 23 ust. 2 u.s.m. We wskazanych sytuacjach spółdzielnia mieszkaniowa nie ma prawa odmówić przyjęcia danej osoby w poczet członków⁷⁹. W przypadku odmowy przyjęcia osoba uprawniona może dochodzić swoich praw na drodze sądowej w drodze powództwa o zobowiązanie spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o przyjęciu danej osoby w poczet członków (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.)⁸⁰. Stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ma charakter niemajątkowy⁸¹. Stąd też sprawa sądowa jest sprawą o prawa niemajątkowe, należącą do właściwości sądów okręgowych (art. 17 pkt. 1 k.p.c.). Dochodzenie roszczenia o przyjęcie do spółdzielni nie jest ograniczone żadnym terminem, ponieważ chodzi o roszczenia niemajątkowe,

76 Wyrok SA w Białymstoku z 7 listopada 2018 r., I ACa 483/18, Legalis.

77 Wyrok SA w Warszawie z 18 czerwca 2018 r., V ACa 588/17, Legalis.

78 K. Pietrzykowski, *Roszczenie o przyjęcie do spółdzielni*, SKN 1987/2.

79 Odmienne: Wyrok SN z 22 lutego 1968 r., I CR 7/68, Legalis; M. Wrzolek-Romańczuk, K. Pietrzykowski, *Okoliczności wyłączające roszczenia z art. 221 Prawa spółdzielczego*, PIP 1989/7/92; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 101.

80 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 534, określa to jako powództwo o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę spółdzielni o przyjęciu danej osoby w poczet członków.

81 Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku...*, s. 68.

które nie podlegają przedawnieniu⁸². Nie jest również konieczne wyczerpanie drogi postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Należy wskazać, że roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej przysługuje jedynie tym właścicielom lokali, którzy posiadają udziały w nieruchomości wspólnej zarządzanej przez spółdzielnię mieszkaniową z mocy prawa na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m., czyli w przypadku tzw. przymusowego zarządu (reżimu) spółdzielczego. Wniosek taki wynika z art. 3 ust. 7 u.s.m., skoro zgodnie z nim członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa właśnie w przypadkach określonych w art. 24¹ i 26 u.s.m., dotyczących sposobów ustania ustawowego zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową. W związku z powyższym w przypadku (dobrowolnego) zarządzania przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością wspólną na podstawie przepisów ustawy o własności lokali (art. 18 ust. 1), właścicielom lokali nie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Dotyczy to zarówno nieruchomości wspólnych, które wyszły spod przymusowego zarządu spółdzielni mieszkaniowej, jak i tych, które nigdy nie podlegały pod spółdzielczą regulację prawa odrębnej własności lokalu. Wyjątkowo w przypadku przywrócenia ustawowego (przymusowego) zarządu spółdzielczego w trybie art. 26 ust. 2 u.s.m. właścicielom lokali będzie przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej.

2.2. Członkostwo a prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej

2.2.1. Uwagi ogólne

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych po zmianach z 2017 r. odwróciła dotychczasową zasadę zależności praw do lokali w spółdzielni mieszkaniowej od członkostwa. Aktualnie to członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej zależne jest od istnienia określonego prawa lub roszczenia do lokalu. W doktrynie wskazuje się, że zmiana ta nie odpowiada istocie spółdzielni mieszkaniowej⁸³.

2.2.2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Obecnie to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wpływa na istnienie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, a nie odwrotnie – tak jak było przed nowelizacją z 2017 r. Między spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego a członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej występuje

82 J. Pisuliński, *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Wybrane zagadnienia*, cz. II, MoP 2003/3.

83 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 21, s. 482, Nb 72.

genetyczna zależność, ponieważ stosunki te powstają jednocześnie⁸⁴. Z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, której skutkiem jest nabycie tego prawa, powstaje jednocześnie *ex lege* stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.s.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, co obejmuje obecnie tylko ustanie członkostwa spowodowane śmiercią. W przypadku gdy prawo przysługuje małżonkom będącym członkami spółdzielni mieszkaniowej, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą śmierci obojga małżonków.

Członkostwo osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej ustaje z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 3 ust. 6 pkt. 1 u.s.m.).

2.2.3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Po nowelizacji z 2007 r. konstytucyjne ustanowienie spółdzielczych własnościowych praw do lokalu jest niedopuszczalne (art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw oraz z faktu uchylenia przepisów regulujących ustanawianie tego prawa). Przepis art. 3 ust. 1 pkt. 2 u.s.m. wyraża zasadę związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Każda osoba, której przysługuje to prawo, jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a członkostwo uzyskuje z mocy prawa z chwilą nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy (art. 3 ust. 3² pkt. 3 u.s.m.)⁸⁵ lub w wyniku innych zdarzeń prawnych (dziedziczenia lub egzekucji). Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej osoby uprawnionej z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustaje z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie (art. 3 ust. 6 pkt. 2 u.s.m.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do jednej lub kilku osób fizycznych lub prawnych, ale członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom (wówczas

84 Tamże, s. 483, Nb 76.

85 Przepis art. 3 ust. 32 pkt. 3 u.s.m. zbędnie posługuje się terminem „zawarcia umowy”, co literalnie może zawęzić powstanie członkostwa tylko do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze umowy. Nabycie tego prawa może przecież nastąpić w drodze innych zdarzeń prawnych, np. dziedziczenia lub egzekucji. Stąd za wystarczające byłoby posłużenie się przez ustawodawcę terminem „nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, tak jak to się dzieje przy „nabyciu ekspektatywy własności”.

oboje małżonków jest jednocześnie członkami spółdzielni mieszkaniowej). W przypadku wspólności tego prawa członkostwo również powstaje *ex lege*, ale do czasu wskazania osoby uprawnionej pozostaje w „zawieszeniu”. Jeżeli tylko jeden z uprawnionych wyrazi wolę bycia członkiem, to w ten sposób potwierdza swoje członkostwo. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia sądu lub wyboru spółdzielni osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Ograniczenie to ma na celu zapobieżenie uzyskania przez kilku właścicieli jednego lokalu pozycji dominującej w spółdzielni, która to możliwość istniałaby z uwagi na zasadę, że na walnym zgromadzeniu każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów (art. 36 § 1 Prawa spółdzielczego)⁸⁶. W opisanej sytuacji członkostwo powstaje również z mocy prawa z chwilą prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię (*per analogiam* art. 3 ust. 3² pkt. 6 u.s.m.).

2.2.4. Prawo odrębnej własności lokalu

Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nie jest z mocy prawa powiązane z prawem odrębnej własności lokalu. Prawo odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej jest prawem całkowicie niezależnym od członkostwa – to właściciel decyduje, czy chce zostać członkiem spółdzielni. Członkostwo właściciela lokalu jest bowiem dobrowolne. Może on samodzielnie zdecydować, czy chce zostać członkiem spółdzielni. Jeżeli podejmie taką decyzję, to spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek przyjęcia go w poczet członków. Zgodnie z art. 3 ust. 31 u.s.m. właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje bowiem roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Trzeba podkreślić, że osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni, jeżeli wcześniej była już członkiem (z tytułu nabycia ekspektatywy własności). Właściciel lokalu, w przeciwieństwie do pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej, których członkostwo powstaje *ex lege*, może za wypowiedzeniem wystąpić ze spółdzielni mieszkaniowej. Stąd też nawiązanie i ustanie członkostwa właściciela lokalu jest – co do zasady – oparte na dobrowolności. Jednak członkostwo właściciela lokalu ustaje *ex lege* z chwilą zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie (art. 3 ust. 6 pkt. 3 u.s.m.).

86 K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 309.

Odrębna własność lokalu może być przez spółdzielnię mieszkaniową ustanowiona na rzecz jej członka, jak i osoby niebędącej członkiem spółdzielni. W obu przypadkach nabywca uzyskuje prawo własności lokalu o takiej samej treści i nie jest ograniczony w żaden sposób w rozporządzaniu swoim prawem. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadzają żadnych ograniczeń w zbywaniu prawa odrębnej własności lokalu podlegającego regulacji spółdzielczej.

Prawo odrębnej własności lokalu, tak samo jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może należeć do jednej lub kilku osób fizycznych lub prawnych, ale członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom (wówczas oboje małżonków jest jednocześnie członkami spółdzielni mieszkaniowej). Te same zasady dotyczące członkostwa jednego z uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obowiązują przy współwłasności lokalu.

W tym miejscu należy zastanowić się nad kwestią sankcji za naruszenie przez spółdzielnię normy prawnej z art. 3 ust. 5 u.s.m. i przyjęcia w poczet członków wszystkich współwłaścicieli lokalu. Skoro celem wprowadzenia zakazu członkostwa kilku współwłaścicieli było zapobieżenie zdominowania spółdzielni przez grupę współwłaścicieli jednego lokalu⁸⁷, to – w mojej ocenie – złamanie zakazu z art. 3 ust. 5 u.s.m. będzie skutkowało nieważnością tej czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 k.c. Przyjęcie innego poglądu stwarzałoby zagrożenie dla samorządności spółdzielni, ponieważ w celu uzyskania przewagi głosów na walnym zgromadzeniu właściciele danego lokalu mogliby wprowadzić tylu współwłaścicieli, ilu byłoby im potrzebnych. Stąd też przyjęcie tezy o nieważności czynności prawnej przyjęcia przez spółdzielnię w poczet członków współwłaściciela w sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli tego lokalu został już wcześniej członkiem, jest uprawnione. Przyjęcie właściciela lokalu niebędącego członkiem w poczet członków spółdzielni następuje na podstawie złożonej przez niego deklaracji członkowskiej i przyjęcia go w poczet członków na podstawie uchwały uprawnionego organu spółdzielni, zgodnie z art. 16 i 17 Prawa spółdzielczego, które znajdują zastosowanie zgodnie z art. 1 ust. 9 u.s.m. Przyjęcie w poczet członków następuje na podstawie cywilnoprawnej umowy przystąpienia⁸⁸.

Reasumując, zasadne jest stwierdzenie, że w przypadku prawa odrębnej własności lokalu stosunek wynikający z prawa własności podlegającego reżimowi spółdzielczemu i stosunek członkostwa są od siebie całkowicie niezależne. Właściciel lokalu może, ale nie musi, być członkiem spółdzielni mieszkaniowej, która wykonuje przymusowy zarząd nieruchomością wspólną. Jednakże w przypadku

87 Tamże.

88 Pietrzykowski, *Powstanie i ustanie stosunku...*, *passim*; Błażejczak, *Lokatorskie prawo...*, *passim*.

utraty przez członka prawa własności lokalu ustaje *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Byt członkostwa właściciela lokalu w spółdzielni mieszkaniowej – na wzór wspólnoty mieszkaniowej – uzależniony jest bowiem od przysługiwania prawa własności lokalu.

2.2.5. Ekspektatywa własności

Ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu, wynikająca z umowy zawartej na podstawie art. 18 u.s.m., zwana „ekspektatywą własności”, również powiązana jest z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, zgodnie z art. 19 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności, której nabycie skutkuje powstaniem *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 3² pkt. 2 u.s.m.). Członkostwo to ustaje z chwilą zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie (art. 3 ust. 6 pkt. 4 u.s.m.). Ekspektatywa własności, tak samo jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu, może należeć do jednej lub kilku osób fizycznych lub prawnych, ale członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom (wówczas oboje małżonków jest jednocześnie członkami spółdzielni mieszkaniowej). Te same zasady dotyczące członkostwa jednego z uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obowiązują przy współwłasności ekspektatywy.

W aktualnym stanie prawnym mamy do czynienia ze związaniem członkostwa z ekspektatywą, a nie związaniem ekspektatywy z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej, czyli od istnienia ekspektatywy własności uzależnione jest członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, a nie odwrotnie⁸⁹. Oznacza to automatyczne członkostwo w spółdzielni każdego uprawnionego z tytułu ekspektatywy, co jest podobne do rozwiązania z ustawy o własności lokali, gdzie właściciele lokali z mocy prawa stają się członkami wspólnoty mieszkaniowej. Nabycie członkostwa, jak i jego utrata następuje w przypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo co do zasady związane jest z istnieniem (przysługiwaniem) ekspektatywy własności. Poza tymi ustawowymi przypadkami nabycia i ustania *ex lege* członkostwa może ono wygasnąć jedynie z powodu śmierci członka. Jednakże ustanie członkostwa z powodu śmierci członka nie ma wpływu na byt prawny ekspektatywy, która jest dziedziczna i przechodzi na spadkobierców (art. 19 ust. 1 u.s.m.). W przypadku dziedziczenia przez jednego spadkobiercę stanie się on członkiem spółdzielni mieszkaniowej *ex lege* z chwilą nabycia ekspektatywy własności, co następuje z chwilą otwarcia spadku (art. 925 kc z zw. z art. 3 ust. 3² pkt. 2 u.s.m.). Natomiast w sytuacji

89 Podobnie odnośnie do zmian spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zob. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 633.

nabycia spadku przez kilku spadkobierców zastosowanie znajdzie reguła z art. 3 ust. 5 u.s.m. i członkiem spółdzielni zostanie tylko jeden ze spadkobierców.

Przy czym należy podkreślić, że zasady nabycia i utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej dotyczą wyłącznie ekspektatywy własności wynikającej z umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m. Reguły te nie znajdują zastosowania do ekspektatywy własności wynikającej z innych umów zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową, w szczególności umowy realizatorskiej z art. 9 u.w.l. czy umowy deweloperskiej⁹⁰.

2.2.6. Ekspektatywa własności do czasu wejścia w życie nowelizacji z 2017 r.

Przed dniem 9 września 2017 r., tj. wejściem w życie nowelizacji z 2017 r., w prawie spółdzielczym obowiązywała zasada związania ekspektatywy odrębnej własności lokalu wynikającej z zawartej umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. ze stosunkiem członkostwa. Element członkostwa stanowił w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu niezbędną kwalifikację podmiotową po stronie podmiotu ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni. Do dnia 10 lutego 2015 r., tj. opublikowania wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13, Legalis), również skuteczność nabycia ekspektatywy uzależniona była od przyjęcia nabywcy (spadkobiercy) w poczet członków spółdzielni (art. 19 ust. 2 u.s.m.). Zasadą było więc związanie ekspektatywy z członkostwem w spółdzielni, a członkostwo było przesłanką warunkującą nabycie tego prawa zarówno w sposób konstytutywny (do dnia 9 września 2017 r.), jak i translatywny (do dnia 10 lutego 2015 r.). Ekspektatywa mogła należeć wyłącznie do osoby, która była członkiem, a do osób niebędących członkami tylko wtedy, gdy przepis szczególny to przewidywał⁹¹. Ekspektatywa była więc prawem pochodnym od członkostwa⁹². Ekspektatywa mogła być przedmiotem obrotu, ale uzyskanie przez nabywcę członkostwa było konieczną przesłanką skutecznego nabycia tego prawa. Ekspektatywa miała zatem charakter prawa związanego – nie mogła powstać ani zostać skutecznie przeniesiona bez uzyskania członkostwa w spółdzielni. Co więcej, konieczność przyjęcia w poczet członków spółdzielni stanowił *conditio iuris* nabycia tego prawa⁹³. Nabycie ekspektatywy było bowiem uzależnione od przewidzianego wyraźnie przepisem prawa zdarzenia przyszłego

90 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1, Nt 10.1; art. 18, Nt 8.1.

91 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 450, 465.

92 Tamże; W. Chrzanowski, *Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1977, s. 58.

93 Tak odnośnie do zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wypowiedzieli się Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 450–451; S. Dmowski, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 1999, s. 808 i 878.

i przedmiotowo niepewnego, jakim było wyrażenie przez spółdzielnię zgody na przyjęcie nabywcy w poczet jej członków. Do czasu uzyskania powyższej zgody nabywcy nie przysługiwała ekspektatywa. Uzależnienie nabycia od zgody spółdzielni tworzył swoisty stan zawieszenia zarówno w stosunku do zbywcy, jak i nabywcy tego prawa. Brak zgody spółdzielni przesądzał jednak o nieskuteczności zbycia, a tym samym i nabycia ekspektatywy. Spółdzielnia nie mogła jednak odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy ekspektatywy, któremu przysługiwało roszczenie o przyjęcie. W doktrynie wskazywano, że wyłącznym uzasadnieniem powiązania ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu z członkostwem było związanie tego prawa z roszczeniem o zwrot wkładu⁹⁴.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zakreślała dla nabywcy ekspektatywy własności żadnego terminu do podjęcia starań o uzyskanie członkostwa⁹⁵. Stąd też stan bezskuteczności zawieszony mógł istnieć długo, co było niekorzystne dla pewności obrotu prawnego. Prawo domagania się przez nabywcę, aby spółdzielnia przyjęła go w poczet członków nie podlega bowiem przedawnieniu, ponieważ że nie ma charakteru roszczenia majątkowego⁹⁶. Jednak, dopóki nabywca nie uzyskał członkostwa, dopóty spółdzielnia mieszkaniowa nie miała obowiązku zawarcia z nim umowy ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu. Trzeba wskazać, że przepisy nie regulowały wyraźnie skutków utraty członkostwa dla bytu ekspektatywy własności. Zdaniem A. Jedlińskiego⁹⁷ skutek utraty członkostwa ekspektatywa wygasła⁹⁸, natomiast według R. Dziczka⁹⁹ utrata członkostwa nie powodowała wygaśnięcia ekspektatywy, ponieważ ustawa nie przewidywała takich skutków prawnych¹⁰⁰. W ocenie K. Pietrzykowskiego, z którym należy się zgodzić, przyczyny wygaśnięcia praw w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zostały określone enumeratywnie (zasada *numerus clausus*), co oznaczało, że utrata członkostwa przez uprawnionego z tytułu ekspektatywy nie mogła skutkować jej wygaśnięciem, ponieważ brakowało stosownej regulacji ustawowej¹⁰¹.

Wskazane wątpliwości legły m.in. u podstaw wskazanego wyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13, Legalis), w którym

94 A. Jedliński, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej*, PS 2004/1/110.

95 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 451; A. Jedliński, *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe (zagadnienia konstrukcji prawnej)*, PiP 1998/4/44.

96 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 451.

97 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 72.

98 Tak też zdaje się rozumować E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003, s. 251.

99 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 219.

100 Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze...*, 2004, s. 304–306.

101 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 580 i 640.

uznano, że art. 19 ust. 2 u.s.m. w zakresie, w jakim uzależniał skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, był niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji. W związku z powyższym z chwilą opublikowania orzeczenia translatywne nabycie ekspektatywy własności lokalu przestało być powiązane z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Z uwagi na retroaktywne skutki orzeczenia dotyczyło to też umów zbycia ekspektatywy własności zawartych w okresie wcześniejszym.

3. Własność nieruchomości

3.1. Uwagi ogólne

Kluczową przesłanką ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową prawa odrębnej własności lokalu jest uregulowanie sytuacji prawnej posiadanych gruntów, ponieważ prawo to może być ustanowione tylko na nieruchomościach stanowiących własności spółdzielni mieszkaniowej lub też na gruncie oddanym spółdzielni w użytkowanie wieczyste. Dopóki sytuacja prawna gruntu nie jest wyjaśniona, dopóty spółdzielnia mieszkaniowa nie może ani ustanawiać prawa odrębnej własności lokalu, ani też przeprowadzać procesu uwłaszczenia. Wyraźnie reguluje to art. 36 u.s.m., zgodnie z którym ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w budynkach usytuowanych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki (co wynika z zasady *nemo plus iuris in alim transferre, quam ipse habet*). Oznacza to, że dopóki spółdzielnia nie nabędzie prawa do gruntu, dopóty roszczenia osób uprawnionych o przeniesienie własności lokali nie staną się wymagalne i nie będą mogły być skutecznie dochodzone na drodze sądowej.

Do wyjaśnienia sytuacji prawnej posiadanych gruntów nie doprowadziły przepisy ustawy z dnia 7 października 1992 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. 1992, nr 91, poz. 455), która uwłaszczyła wszystkie spółdzielnie, z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych. W pewnym stopniu rozwiązanie tej sytuacji wprowadziła ustawa z dnia 10 czerwca 1994 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 1994, nr 84, poz. 384), która przyznała spółdzielniom, w tym mieszkaniowym, roszczenie o przeniesienie własności gruntu lub oddanie go w użytkowanie wieczyste za wynagrodzeniem, jeżeli właścicielem gruntu był Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Jednakże roszczenia te wygasły z dniem 31 grudnia 1996 r., jeżeli w tym terminie spółdzielnia mieszkaniowa nie zgłosiła właścicielowi gruntu stosownego żądania.

W związku z powyższym w art. 35 u.s.m. wprowadzono kolejny instrument prawny, mający na celu ułatwienie spółdzielniom mieszkaniowym uzyskanie

praw do posiadanych gruntów. Pierwotnie przepis art. 35 u.s.m. przewidywał dwa sposoby uregulowania sytuacji prawnej gruntów, na których spółdzielnie wzniosły budynki lub inne urządzenia. Pierwszy polegał na przyznaniu żądania odpłatnego przeniesienia własności (lub prawa użytkowania wieczystego) działki budowanej, a drugi polegał na nieodpłatnym nabyciu własności nieruchomości w drodze quasi-zasiedzenia. Komentowany przepis pozwalał na regulację stanu prawnego posiadanego i zabudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową gruntu niezależnie od tego, kto był jego właścicielem (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego czy inna osoba prawna lub osoba fizyczna).

Należy podkreślić, że była to regulacja szczególna, która przyznawała spółdzielniom mieszkaniowym dodatkowe uprawnienia, ale nie wyłączała instrumentów prawnych dostępnych na zasadach ogólnych. Celem tej regulacji było ułatwienie spółdzielniom uzyskania tytułu prawnego do posiadanych gruntów. Jeżeli spółdzielnia spełniała przesłanki, to mogła skorzystać z żądania z art. 231 k.c., zasiedzenia z art. 172 k.c. lub roszczenia z art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024, poz. 1145). W takiej sytuacji spółdzielnia przysługiwał wybór uprawnienia (instrumentu), z którego chciała skorzystać w celu uregulowania stanu prawnego posiadanych gruntów¹⁰².

Przepis art. 35 u.s.m. był kilkukrotnie nowelizowany, a na jego aktualne brzmienie wpływ wywarły również orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 15 lipca 2009 r. w sprawie K 64/07 i wyrok z dnia 29 października 2010 r. w sprawie P 34/08). Obecnie spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje jedynie żądanie o odpłatne przeniesienie prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu.

3.2. Żądanie spółdzielni mieszkaniowej o przeniesienie własności działki budowlanej

Spółdzielnia mieszkaniowa uzyskuje w stosunku do właściciela nieruchomości gruntowej żądanie odpłatnego przeniesienia własności działki budowlanej po spełnieniu następujących przesłanek:

1. W dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej.
2. W chwili składania wniosku w dalszym ciągu jest posiadaczem gruntów objętych żądaniem przeniesienia własności.
3. Przed dniem 5 grudnia 1990 r. wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem.
4. Przed dniem złożenia wniosku nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków.

102 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 325.

Pierwsza z przesłanek dotyczy posiadania na dzień 5 grudnia 1990 r. gruntów przez spółdzielnię. Z uwagi na to, że przepis tego nie różnicuje, należy przyjąć, że spółdzielnia mogła być zarówno posiadaczem samoistnym, jak i zależnym gruntu¹⁰³. Bez znaczenia był też fakt dobrej czy złej wiary spółdzielni. Data 5 grudnia 1990 r. jako cezura czasowa określenia posiadania wiąże się z wejściem w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. 1990, nr 79, poz. 464). Kolejna przesłanka nie wynika bezpośrednio z treści art. 35 u.s.m., ale niewątpliwie przedmiotowe żądanie przysługuje spółdzielni tylko w sytuacji, gdy nadal jest posiadaczem gruntu¹⁰⁴. Trzecia przesłanka dotyczy wybudowania przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Wbrew wcześniejszej regulacji (obowiązującej do dnia 15 stycznia 2003 r.) aktualnie wybudowanie nie musiało nastąpić na podstawie pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie. Wystarczający jest sam fakt wybudowania przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Spółdzielnia mogła ten proces inwestycyjny przeprowadzić samodzielnie lub za pośrednictwem podmiotów trzecich¹⁰⁵. Sformułowanie „budynki lub inne urządzenia” należy rozumieć w znaczeniu potocznym, a przy ich wykładni można posilkować się definicjami zawartymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 2024, poz. 725). Ostatnia przesłanka ma charakter negatywny i dotyczy wyłącznie ostatecznej decyzji o nakazie rozbiórki budynków¹⁰⁶. W przypadku gdy przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków, ale nie ma charakteru ostatecznego, to spółdzielnia przy spełnieniu pozostałych przesłanek może skutecznie zgłosić swoje żądanie. Adresem żądania spółdzielni mieszkaniowej jest właściciel nieruchomości, którym może być każda osoba fizyczna lub prawna. Przedmiotem żądania spółdzielni jest działka budowlana, przez którą należy rozumieć nieruchomość gruntową (grunt), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (art. 4 pkt. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 35 ust. 1 u.s.m.).

Przeniesienie własności następuje odpłatnie. Wynagrodzenie ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się

103 Tamże, s. 326; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 523.

104 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 524; Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 261; Wyrok SN z 14 października 2009 r., V CSK 124/09, Legalis.

105 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 525.

106 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 326.

wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych (art. 35 ust. 3 u.s.m.). Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Zdaniem K. Pietrzykowskiego, mimo braku w omawianym przepisie wyraźnego odesłania, w drodze analogii do ustalenia wartości rynkowej należy sięgnąć do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujących wycenę działki gruntu zajętej pod budowę¹⁰⁷. W przypadku sporu wysokość wynagrodzenia może ustalić sąd w postępowaniu o nakazanie złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.). Zgodnie z zasadą swobody umów, jeżeli właścicielem gruntu nie jest Skarb Państwa ani jednostka samorządu terytorialnego (lub ich związek), to strony mogą ustalić wynagrodzenie na odmiennych zasadach¹⁰⁸.

Przepis art. 35 ust. 1 u.s.m. przyznał spółdzielniom mieszkaniowym prawo podmiotowe (żądanie) do nabycia własności gruntów po spełnieniu określonych przesłanek. Skorzystanie przez spółdzielnię z przyznanego jej prawa (żądania) następuje przez złożenie stosownego wniosku skierowanego do właściciela gruntu. Z chwilą dotarcia tego oświadczenia woli do adresata, w rozumieniu art. 61 k.c., prawo (żądanie) uzyskuje postać roszczenia (następuje konkretyzacja podmiotowa i przedmiotowa). Zaspokojenie roszczenia spółdzielni mieszkaniowej następuje przez zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości gruntowej, do której stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Warto podkreślić, że umowa ta ma charakter wyłącznie rozporządzający, a przyczynę (*causa*) stanowi roszczenie wynikające z realizacji przez spółdzielnię mieszkaniową przyznanego jej w art. 35 ust. 1 u.s.m. prawa podmiotowego (żądania). W przypadku gdy właściciel gruntu odmawia zawarcia ze spółdzielnią mieszkaniową umowy przeniesienia własności działki budowlanej, spółdzielnia może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie złożenia stosownego oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.). Prawomocne orzeczenie sądu uwzględniające powództwo zastępuje oświadczenie woli właściciela gruntu. Sądem miejscowo właściwym będzie sąd miejsca położenia nieruchomości (art. 38 k.p.c.), a sądem rzeczowo właściwym będzie sąd rejonowy lub sąd okręgowy w zależności od wartości przedmiotu sporu.

W zaproponowanej przeze mnie koncepcji, uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej z art. 35 ust. 1 u.s.m. jako prawa podmiotowego do nabycia własności działki budowlanej, do czasu skorzystania z tego prawa nie powstaje w ogóle kwestia przedawnienia. Zgodnie z art. 117 k.c. tylko roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Przedawnienie nie dotyczy więc praw podmiotowych

107 Tamże, s. 328.

108 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 295.

(np. wierzytelności obejmującego całość uprawnień wierzyciela wynikających ze stosunku zobowiązaniowego), uprawnień kształtujących (np. prawa do odstąpienia lub wypowiedzenia umowy), zarzutów (np. zarzutu nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c.) oraz praw potestatywnych (np. żądania rozwiązania umowy przez sąd z art. 357¹ k.c.)¹⁰⁹. Skoro żądanie przeniesienia własności, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.s.m., nie jest roszczeniem majątkowym, tylko prawem podmiotowym, to nie ulega przedawnieniu. Stąd też skorzystanie przez spółdzielnię mieszkaniową z przyznanego jej prawa (żądania) z art. 35 ust. 1 u.s.m. jest w dalszym ciągu możliwe. Roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności działki budowlanej powstaje dopiero z chwilą dotarcia wniosku spółdzielni mieszkaniowej do właściciela gruntu. Dopóki roszczenie majątkowe nie powstanie, dopóty nie rozpocznie się bieg jego przedawnienia¹¹⁰. Jako zobowiązanie bezterminowe powinno być spełnione przez właściciela gruntu niezwłocznie po otrzymaniu tego wniosku i wówczas stanie się też wymagalne (art. 455 w zw. z art. 120 k.c.). Dopiero od tego dnia rozpoczyna się bieg przedawnienia roszczenia spółdzielni mieszkaniowej przeciwko właścicielowi gruntu o zawarcie umowy przeniesienia własności działki budowlanej, który wynosi trzy lata (art. 118 k.c.).

Z uwagi na podobieństwo roszczenia spółdzielni mieszkaniowej wywodzonego z art. 35 ust. 1 u.s.m. do roszczenia posiadacza opartego na art. 231 § 1 k.c. zasadne wydaje się przyjęcie *per analogiam* poglądu Sądu Najwyższego¹¹¹, że roszczenia te w ogóle nie ulegają przedawnieniu. Za nieprzedawnialnością tego roszczenia przemawia szczególna cecha, jaką jest ścisły związek ze stanem faktycznym stanowiącym hipotezę tego przepisu, a więc z określoną, trwałą sytuacją faktyczną na nieruchomości, co sprawia, że roszczenie to istnieje tak długo, jak długo trwa ta sytuacja, a po jej zmianie wygasa¹¹². Wydaje się, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej przeciwko właścicielowi gruntu o zawarcie umowy przeniesienia własności działki budowlanej nie ulega więc w ogóle przedawnieniu, gdyż ustawodawca w sposób odrębny i szczególny ukształtował możliwość jego dochodzenia i instytucja przedawnienia nie może znaleźć zastosowania do tego rodzaju regulacji. Roszczenie to wygasa z chwilą utraty posiadania przez spółdzielnię mieszkaniową. W związku z powyższym art. 35 ust. 1 u.s.m. w dalszym ciągu może znaleźć zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych, jeżeli oczywiście zostały spełnione przesłanki skorzystania z żądania przeniesienia własności działki budowlanej.

109 Wyrok SN z 4 grudnia 2024 r., II CSKP 2217/22, Legalis.

110 Tamże.

111 Uchwała SN z 18 marca 1968 r., III CZP 15/68, Legalis.

112 Uchwała SN z 20 lutego 2013 r., III CZP 101/12, Legalis; Uchwała SN z 17 sierpnia 2021 r., III CZP 79/19, Legalis; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2021, s. 397.

Przyjęcie przeciwnego poglądu, że art. 35 ust. 1 u.s.m. stanowi *explicite* źródło roszczenia o przeniesienie własności działki budowlanej, oznaczałoby, że datą początkową biegu przedawnienia była data wejścia w życie tej regulacji prawnej. W takiej sytuacji roszczenia wszystkich spółdzielni mieszkaniowych uległyby już dawno przedawnieniu. Od czasu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych minęły już bowiem 24 lata.

3.3. Żądanie właściciela o przeniesienie własności działki budowlanej

Żądanie przeniesienia własności działki zajętej pod budynki i inne urządzenia wybudowane przez spółdzielnię przysługuje również właścicielowi tej nieruchomości. Zgodnie z art. 35 ust. 5 u.s.m., jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie wystąpi z żądaniem przeniesienia na nią własności zabudowanych działek budowlanych, nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności tych działek za wynagrodzeniem mogą żądać ich właściciele. W doktrynie trafnie podniesiono, że regulacja ta stanowi *superfluum* ustawowe, ponieważ roszczenie takie wynika wprost z art. 231 § 2 k.c.¹¹³ Roszczenie właściciela gruntu nie ulega przedawnieniu stosownie do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 17 sierpnia 2021 r. (III CZP 79/19, Legalis).

3.4. Żądania spółdzielni mieszkaniowej dotyczące prawa użytkowania wieczystego działki budowlanej

Z dniem 5 października 2018 r. wszedł w życie ustawowy zakaz oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego (art. 13 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z uwagi na pojawiające się wątpliwości prawne z dniem 15 sierpnia 2019 r. przepis ten został zmieniony w ten sposób, że wyrażnie nie obejmuje już realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste oraz ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. W związku z powyższym, w sytuacji gdy budynki lub inne urządzenia zostały wzniesione na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związku, spółdzielnia mieszkaniowa w dalszym ciągu może żądać oddania działki budowlanej w użytkowanie wieczyste (art. 35 ust. 2 u.s.m.). Spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje więc możliwość wyboru, czy chce się domagać przeniesienia własności, czy też ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Wybór prawa użytkowania wieczystego może wynikać z przyczyn

113 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 329; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 529.

typowo fiskalnych, ponieważ ustanowienie tego prawa jest tańszą opcją niż odpłatne przeniesienie własności działki. Trzeba podkreślić, że właściciel gruntu jest związany wyborem dokonany przez spółdzielnię mieszkaniową, tzn. nie może oddać gruntu w użytkowanie wieczyste w przypadku, gdy spółdzielnia wystąpiła z żądaniem przeniesienia na nią własności działki, i na odwrót. Realizacja roszczenia spółdzielni następuje w trybie przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, a do powstania użytkowania wieczystego wymagany jest konstytucyjny wpis w księdze wieczystej. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ma charakter odpłatny i następuje zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Jednakże przeniesienie własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie, które zostały wybudowane przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych, następuje już nieodpłatnie.

W przypadku gdy właściciel gruntu odmawia zawarcia ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, spółdzielnia może wystąpić do sądu z powództwem o nakazanie złożenia stosownego oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.). Prawomocne orzeczenie sądu uwzględniające powództwo zastępuje oświadczenie woli właściciela gruntu. Sądem miejscowo właściwym będzie sąd miejsca położenia nieruchomości (art. 38 k.p.c.), a sądem rzeczowo właściwym będzie sąd rejonowy lub sąd okręgowy w zależności od wartości przedmiotu sporu.

Jeżeli budynki wybudowane przez spółdzielnię położone są na kilku nieruchomościach, z których część stanowi własność spółdzielni, a część przedmiot użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać nabycia własności działek znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym (art. 35 ust. 1¹ u.s.m.). W wyniku realizacji roszczenia użytkowanie wieczyste wygaśnie w wyniku konfuzji¹¹⁴. Jeżeli budynki położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem tych budynków, to spółdzielnia może żądać przeniesienia prawa użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem (art. 35 ust. 1² u.s.m.). Skoro dopuszczalne jest roszczenie spółdzielni mieszkaniowej przeciwko osobie fizycznej o przeniesienie własności działki budowlanej, to tym bardziej powinno być dopuszczalne tego rodzaju uprawnienie w stosunku do osoby fizycznej, której przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu, zabudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową także innym urządzeniem trwale z gruntem związanym (*argumentum a maiori ad minus*)¹¹⁵. W sytuacji, gdy budynki stanowiące własność spółdzielni położone są na kilku działkach gruntu, do których spółdzielnia przysługuje prawo użytkowania

114 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 528.

115 Wyrok SN z 24 kwietnia 2018 r., V CSK 27/18, Legalis.

wieczystego, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, spółdzielnia może żądać od właściciela gruntu zmiany postanowień umownych w celu ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego przez przyjęcie terminu uśrednionego (art. 35 ust. 1³ u.s.m.).

W ocenie Sądu Najwyższego¹¹⁶ roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o zawarcie umowy użytkowania wieczystego, wynikające z art. 35 ust. 2 u.s.m., jako roszczenie majątkowe ulega przedawnieniu. Przy czym datą początkową biegu przedawnienia nie może być data wejścia w życie regulacji prawnej stanowiącej źródło tego roszczenia, lecz określa się ją przez dodanie do daty zawarcia umowy najkrótszego czasu, jaki w konkretnych okolicznościach był potrzebny spółdzielni mieszkaniowej do dokonania wezwania właściciela gruntu do wykonania zobowiązania, oraz czasu, który był potrzebny właścicielowi – przy założeniu, że działałby z należytą starannością – aby mógł spełnić świadczenie wykonując zobowiązanie. Jak wskazał SN w przypadku roszczeń o zawarcie umowy użytkowania wieczystego, w celu określenia terminu, w którym zobowiązany właściciel gruntu powinien zadośćuczynić zgłoszonemu roszczeniu, należy uwzględnić właściwy czas, jaki jest potrzebny uprawnionej spółdzielni mieszkaniowej do przygotowania i złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, jak również czasu, po złożeniu wniosku, niezbędnego do oceny przez zobowiązanego jego zasadności oraz podjęcia odpowiednich działań organizacyjno-prawnych umożliwiających spełnienie świadczenia (np. zgromadzenie i analiza dokumentów, uzyskanie dokumentów wieczystoksięgowych i geodezyjnych, podjęcie czynności przygotowawczych, zmierzających do dobrowolnego wykonania zobowiązania, w tym wydzielenie działki, która ma być objęta planowaną umową, uzyskanie opinii biegłych dotyczących wartości nieruchomości).

Z poglądem tym nie można się jednak zgodzić, ponieważ w przeciwnym wypadku roszczenia wszystkich spółdzielni mieszkaniowych o zawarcie umowy użytkowania wieczystego uległy już przedawnieniu. Przepis art. 35 u.s.m. wszedł w życie wraz z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli z dniem 24 kwietnia 2001 r. Niezależnie więc od stanowiska, czy roszczenie to jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez spółdzielnię mieszkaniową, czy też nie, to i tak – zgodnie z poglądem SN – uległoby już przedawnieniu z uwagi na upływ 24 lat. W mojej ocenie, wbrew stanowisku Sądu Najwyższego – jak już to wyżej wyjaśniłem – przepis art. 35 u.s.m. nie jest źródłem roszczeń majątkowych, w tym roszczenia o zawarcie umowy użytkowania wieczystego, które podlegałyby przedawnieniu. Dopóki spółdzielnia mieszkaniowa nie skorzysta z przyznanego jej prawa podmiotowego i nie złoży stosownego wniosku (żądania), dopóty roszczenie o zawarcie umowy użytkowania wieczystego nie powstanie

116 Wyrok SN z 28 maja 2021 r., I CSKP 105/21, Legalis.

i nie rozpocznie się bieg jego przedawnienia. Powyższa teza dotyczy zarówno żądania przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (art. 35 ust. 1² u.s.m.), oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 35 ust. 2 u.s.m.), jak i ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego (art. 35 ust. 1³ u.s.m.). W związku z powyższym należy przyjąć, że przepis art. 35 u.s.m. w dalszym ciągu może znaleźć zastosowanie również w zakresie prawa użytkowania wieczystego.

3.5. Quasi-zasiedzenie nieruchomości gruntowej przez spółdzielnię mieszkaniową

W okresie od dnia 24 kwietnia 2001 r. (tj. wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) do dnia 4 grudnia 2012 r. (tj. wejścia w życie ustawy z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U. 2012, poz. 989) obowiązywał art. 35 ust. 4 u.s.m., zgodnie z którym, jeżeli nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny, spółdzielnia mieszkaniowa nabywała własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełniała kryteria wymagane w art. 35 ust. 1 u.s.m. Wbrew wyraźnej treści przepisu nie była to instytucja zasiedzenia z Kodeksu cywilnego, a nowa instytucja prawna zwana quasi-zasiedzeniem, która została wprowadzona w celu ułatwienia spółdzielni mieszkaniowej uzyskania tytułu prawnego do posiadanych gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym.

Nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową własności gruntu przez zasiedzenie w trybie art. 35 ust. 4 u.s.m. następowało nieodpłatnie i uzależnione było od spełnienia wyłącznie następujących przesłanek:

1. W dniu 5 grudnia 1990 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem gruntów, na których przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowała jej poprzednicy prawni budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem.
2. Początkowo ustawa wymagała wybudowania budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych na podstawie pozwolenia na budowę, ale od dnia 15 stycznia 2003 r. (tj. wejścia w życie nowelizacji z dnia 19 grudnia 2002 r.) ustawa wymagała już tylko, aby przed złożeniem do sądu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nie została wydana ostateczna decyzja o nakazie rozbioru budynku lub trwałego urządzenia.
3. Nieruchomość posiadała nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co oznaczało nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można było ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.
4. Była posiadaczem tych gruntów w chwili składania do sądu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Do omawianego quasi-zasiedzenia nie stosowało się przepisów Kodeksu cywilnego o zasiedzeniu. Stąd też do zasiedzenia w trybie art. 35 ust. 4 u.s.m. dochodziło niezależnie od tego, czy spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem samoistnym, czy posiadaczem zależnym; niezależnie do tego, czy spółdzielnia mieszkaniowa posiadała grunt w dobrej lub w złej wierze i niezależnie od długości okresu posiadania¹¹⁷. Spółdzielnia mieszkaniowa nie nabywała własności takiej nieruchomości z mocy prawa, a dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu stwierdzającego to szczególne zasiedzenie¹¹⁸. Do rozpoznania wniosku spółdzielni mieszkaniowej właściwy był sąd rejonowy w trybie postępowania nieprocesowego.

Instytucja quasi-zasiedzenia z art. 35 ust. 4 u.s.m. została uchylona ustawą z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie z dniem 4 grudnia 2012 r. Zagadnienia międzyczasowe zostały uregulowane w art. 2 ustawy nowelizującej, zgodnie z którym do spraw wszczętych na podstawie art. 35 ust. 4 u.s.m. i niezakończonych do dnia wejścia w życie nowelizacji stosuje się po tym dniu wciąż przepisy dotychczasowe. Dalsze stosowanie przepisu art. 35 ust. 4 u.s.m. w toczących się sprawach umożliwiło spółdzielniom mieszkaniowym dokończenie spraw sądowych i finalnie nieodpłatne nabycie gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym. Uchylenie art. 35 ust. 4 u.s.m. wywołało skutki na przyszłość i uniemożliwiło spółdzielniom mieszkaniowym wszczęcie nowych postępowań o stwierdzenie zasiedzenia na podstawie tej regulacji po 4 grudnia 2012 r.

Nowelizacją¹¹⁹ z dnia 14 czerwca 2007 r., która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r., został wprowadzony kolejny instrument prawny umożliwiający nieodpłatne nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomości gruntowej w drodze quasi-zasiedzenia. Zgodnie z art. 35 ust. 4¹ u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo gdy właściciel tej nieruchomości pozostawał nieznany pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej, spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Instytucja ta zbliżona była do quasi-zasiedzenia z art. 35 ust. 4 u.s.m. i charakteryzowała się tymi samymi cechami, tzn. była to nowa instytucja prawna, samoistnie uregulowana w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do której nie stosowało się przepisów o zasiedzeniu z Kodeksu cywilnego.

117 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 332; M. Watrakiewicz, *Nabycie przez spółdzielnię nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym*, Radca Prawny 2003/2/47.

118 Diczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 262.

119 Ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873).

Ten nowy rodzaj zasiedzenia nie następował z mocy prawa (*ex lege*). Konieczne było uzyskanie orzeczenia sądu, stwierdzającego nabycie własności nieruchomości gruntowej przez zasiedzenie, które było podstawą wpisu spółdzielni jako nowego właściciela do księgi wieczystej. W art. 35 ust. 4¹ u.s.m. ustawodawca wprowadził szczególne przesłanki zasiedzenia, które były odrębne od tych zawartych w Kodeksie cywilnym. Dla nabycia własności w drodze quasi-zasiedzenia nie miały znaczenia charakter posiadania, dobra lub zła wiara, jak również okresy posiadania.

Artykuł 35 ust. 4¹ u.s.m. został uznany przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 października 2010 r. (w sprawie P 34/08, Legalis) za niezgodny m.in. z art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji. Orzeczenie to weszło w życie w dniu ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw, tj. z dniem 4 listopada 2010 r. W konsekwencji wyrok Trybunału spowodował utratę mocy obowiązującej art. 35 ust. 4¹ u.s.m. wstecz, od chwili wejścia w życie tego przepisu, tj. od dnia 31 lipca 2007 r. Przepis stracił moc obowiązującą w całym zakresie swego normowania, a skutkiem oddziaływania *ex tunc* była konieczność uznania, że spółdzielnia nie mogła już nabyć własności gruntu na tej szczególnej podstawie prawnej¹²⁰. W przypadku spraw sądowych w toku oznaczało to konieczność oddalenia wniosku spółdzielni mieszkaniowej o stwierdzenie zasiedzenia na podstawie art. 35 ust. 4¹ u.s.m. Należy zaznaczyć, że usunięcie kontrowersyjnej instytucji quasi-zasiedzenia własności gruntu przez spółdzielnie mieszkaniowe (art. 35 ust. 4 i ust. 4¹ u.s.m.) nie rozwiązało problemów spółdzielni mieszkaniowych, z których wiele nadal ma nieuregulowaną sytuację prawną gruntów, na których znajdują się wzniesione budynki i urządzenia¹²¹. W doktrynie wskazuje się, że pozostała w systemie prawnym regulacja art. 35 ust. 1, 2 i 5 u.s.m. okazuje się w praktyce niewystarczająca z powodu braku zainteresowania spółdzielni mieszkaniowych dochodzeniem przewidzianych w nich praw odpłatnego nabycia gruntu¹²².

4. Wyodrębnienie lokalu

4.1. Przedmiot prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej

Przedmiotem prawa odrębnej własności lokalu na gruncie ustawy o własności lokali jest samodzielny lokal¹²³. Zgodnie z art. 2 ust. 2 u.w.l. samodzielnym lokalem

120 Postanowienie SN z 9 sierpnia 2012 r., V CSK 402/11, Legalis.

121 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 35, Nt 23.

122 Tamże.

123 M. Król, *Wykup spółdzielczego i zakładowego mieszkania na własność*, Warszawa 2001, s. 15.

mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub ze-spół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe (tzw. pomieszczenia przynależne) pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż (art. 2 ust. 4 u.w.l.).

Regulacja ta znajduje zastosowanie wprost do prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego przez spółdzielnię mieszkaniową. Na podstawie art. 2 ust. 1 u.s.m. lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza własną samoistną definicję lokalu¹²⁴, która przez powyższe odesłanie jest skorelowana z definicją lokalu z ustawy o własności lokali¹²⁵. Jednakże nie jest to proste odesłanie, ponieważ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza modyfikacje w zakresie definicji lokalu mieszkalnego, do którego zalicza również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki (art. 2 ust. 2 u.s.m.)¹²⁶. Na gruncie ustawy o własności lokali pracownia twórcy należałaby do kategorii lokali o innym przeznaczeniu, natomiast na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest to lokal mieszkalny. Zmiana ta nie ma istotnego wpływu na przedmiot prawa własności lokalu, ponieważ pracownia twórcy musi charakteryzować się jak pozostałe lokale cechą samodzielności¹²⁷. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera definicji pracowni ani też twórcy. Zasadne jest przyjęcie, że dla uznania pracowni za lokal mieszkalny wystarczy, że jest ona do tego przeznaczona. Nie jest konieczne, aby była w tym celu rzeczywiście wykorzystywana przez twórcę. Dla ustalenia, kto jest twórcą, można posiłkowo odwołać się do ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Ponadto na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisy ustawy dotyczące lokali stosuje się również do domów jednorodzinnych, do których należą domy mieszkalne, samodzielne części domu bliźniaczego lub szeregowego,

124 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 29; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 49.

125 Diczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 102.

126 Tak Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 141.

127 Odmienny pogląd, dopuszczający uznanie za lokal pracowni niespełniającej definicji samodzielności, należy uznać za błędny (zob. Wyrok SA w Szczecinie z 1 sierpnia 2012 r., I ACa 273/12, Legalis; Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 21.1).

przeznaczone przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 3 u.s.m.). To właśnie odesłanie nastrocza największych problemów interpretacyjnych¹²⁸. Niewątpliwie domy mieszkalne nie są lokalem, stąd też zakres definicji lokalu nie ulega zmianie, ale do domów mieszkalnych stosuje się przepisy o lokalach. Nie jest to sformułowanie precyzyjne, ponieważ w zakresie, w którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych odsyła do przepisów ustawy o własności lokali, może chodzić jedynie o odpowiednie stosowanie, tzn. uwzględniające samodzielny charakter nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym¹²⁹. Przede wszystkim dom jednorodzinny jest częścią składową gruntu, który stanowi przedmiot prawa własności albo też jest odrębną nieruchomością, w sytuacji gdy znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Własność ta nie jest związana z udziałem we współwłasności innej nieruchomości. To zasadniczo różni nieruchomości gruntowe i budynkowe od nieruchomości lokalowych¹³⁰.

Stąd też przepisy ustawy o własności lokali dotyczące ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu nie mają zastosowania do domów jednorodzinnych stanowiących wraz z gruntem odrębne nieruchomości¹³¹. Jednakże w przypadku nieruchomości zabudowanych kilkoma domami jednorodzinnymi istnieje możliwość wyodrębnienia jednego samodzielnego lokalu w jednym domu przy zachowaniu wymogu samodzielności z art. 2 u.w.l.¹³² Tym samym na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma możliwości ustanowienia odrębnej własności domu mieszkalnego. Spółdzielnia może jedynie ustanowić odrębną własność lokalu, który *de facto* może pokrywać się całkowicie z budynkiem, jeżeli nieruchomość zabudowana jest kilkoma „samodzielnymi” domami¹³³.

W związku z powyższym zasadne jest stwierdzenie, że przedmiot odrębnej własności lokalu na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest tożsamy z przedmiotem odrębnej własności lokalu na gruncie ustawy o własności lokali, a różnice dotyczące traktowania pracowni twórcy jako lokalu mieszkalnego

128 Dmowski, [w:] *Prawo obrotu...*, s. 261–262.

129 Dzik, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 106.

130 Tamże.

131 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 32; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 52.

132 E. Drozd (*Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent 1994/11/45; *Ustanowienie odrębnej własności lokalu*, Rejent 1994/12/24) uważa, że problem odrębnej własności lokalu może pojawić się tylko wówczas, gdy w danym budynku możliwe jest wyodrębnienie co najmniej dwóch lokali lub też jednego lokalu w przypadku zabudowania jednej nieruchomości kilkoma budynkami. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 60.

133 R. Dzik, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 42.

zamiast lokalu o innym przeznaczeniu nie mają wpływu na ów przedmiot. Stąd też przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadzają nowego typu (rodzaju) prawa odrębnej własności lokalu, ponieważ przedmiot tego prawa jest tożsamy z regulacją ogólną i dotyczy wyłącznie samodzielnego lokalu.

4.2. Stwierdzenie samodzielności lokalu

Z uwagi na fakt, że przedmiotem prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej może być wyłącznie lokal samodzielny, to spełnienie tych wymagań – na zasadach ogólnych – stwierdza starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 u.w.l.). Wymóg uprzedniego uzyskania zaświadczenia starosty dotyczy wszystkich umownych trybów ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową. Warto wskazać na odosobniony pogląd A. Jedlińskiego, według którego na nieruchomościach spółdzielczych istnieje szczególnie tryb stwierdzania samodzielności lokali na podstawie uchwały zarządu spółdzielni podjętej zgodnie z art. 42 u.s.m., który wyłącza obowiązek uzyskania potwierdzenia samodzielności lokalu w formie zaświadczenia starosty¹³⁴. W mojej ocenie jest to pogląd nieuprawniony, ponieważ art. 42 u.s.m. dotyczy szczególnie trybu nabycia prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej w wyniku przekształcenia i nie dotyczy to umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu zawieranej w celu wykonania umowy o budowę lokalu. Ponadto nawet w stosunku do przekształceń własnościowych w spółdzielni mieszkaniowej żaden przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłączył wyraźnie zastosowania art. 2 ust. 3 u.w.l., a wnioskowanie z „odpowiedniego” stosowania przepisów ustawy o własności lokali (art. 27 u.s.m.) wydaje się nieuprawnione. Zaświadczenie starosty o spełnieniu przesłanki samodzielności lokalu jest więc niezbędne zarówno dla zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu z art. 21 u.s.m., jak i dla umów przeniesienia własności lokalu zawieranych w wyniku przekształceń własnościowych¹³⁵.

4.3. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu

4.3.1. Uwagi ogólne

Ustawodawca w przepisach przejściowych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 41–43 u.s.m.) wprowadził szczególnie tryb poprzedzający wyodrębnianie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

134 A. Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa deweloperska*, PS 2005/9/68.

135 Dżiczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 226; G. Bieniek, [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, s. 293.

W procedurze tej zasadnicze znaczenie ma uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej, określająca przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42 u.s.m.), ponieważ przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz o przeniesieniu własności tych lokali stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 42 ust. 5 u.s.m.)¹³⁶.

Aktualnie zakres zastosowania tych przepisów nie budzi już wątpliwości i za dominujący należy uznać pogląd, zgodnie z którym obowiązek podjęcia uchwały, o której mowa w art. 42 u.s.m., dotyczy wyłącznie nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej objętych procesem przekształceń własnościowych (tzw. uwłaszczeniem)¹³⁷. Pomimo umieszczenia tego przepisu w rozdziale 5, zatytułowanym „Przepisy przejściowe i końcowe”, przepis art. 42 u.s.m. w dalszym ciągu znajduje zastosowanie. Obowiązek podjęcia uchwały dotyczy zarówno nieruchomości spółdzielczych, które zostały zabudowane przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i nowo zabudowanych nieruchomości spółdzielczych, w których doszło do ustanowienia spółdzielczych praw do lokalu już w trybie obowiązującej ustawy¹³⁸. Konieczność podjęcia uchwały zarządu powstaje więc w każdej sytuacji, gdy obowiązuje uwłaszczenie (tzn. zgodnie z przepisami ustawy osobom uprawnionym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu), a to nie jest uzależnione od daty zabudowania nieruchomości spółdzielczej, a od spełnienia przesłanek ustawowych. Przekształcenia własnościowe mogą dotyczyć też nowych inwestycji (przeprowadzonych pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), w których ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu (w okresie, w którym było to dopuszczalne), ponieważ osobom takim przysługuje prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (art. 12 i 17¹⁴ u.s.m.). W związku z powyższym zarząd spółdzielni nie ma obowiązku podejmowania uchwały z art. 42 u.s.m. tylko w przypadku prowadzenia przez spółdzielnię mieszkaniową nowej inwestycji

136 K. Grzesiowski, *Charakter prawny oraz zaskarżanie uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej, określającej przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42–43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)*, Część I, Rejent 2005/11, Część II, Rejent 2005/12; Ł. Węgrzynowski, *Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej podjęta na podstawie art. 42–43 u.s.m.*, Część I, PS 2013, nr 4, s. 55–79, Część II, PS 2013, nr 5, s. 63–85; A. Kurkiewicz, *Zasady wyodrębniania przez spółdzielnię mieszkaniową lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność i ustanowienia współwłasności nieruchomości*, Zeszyty Naukowe BSiE 2005/4/94.

137 K. Królikowska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 21, *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 647, Nb 491; Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 1.1.

138 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 311.

(po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) wyłącznie w celu ustanowienia na rzecz członków lub nie-członków prawa odrębnej własności lokalu. W takiej sytuacji wyodrębnienie własności lokali nastąpi na zasadach ogólnych z ustawy o własności lokali.

Z treści art. 40 u.s.m. wynika, że przekształceniom własnościowym podlegać mają tylko niektóre rodzaje nieruchomości zabudowanych spółdzielni mieszkaniowych, a nie cały majątek tych spółdzielni¹³⁹. Spółdzielnia mieszkaniowa pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i innym osobom odrębnej własności lokali i praw z nią związanych. Przedmiotem uchwały zarządu z art. 42 u.s.m. nie będą więc nieruchomości spółdzielcze wymienione w art. 40 u.s.m., które mogą być wyodrębnione i pozostawione w mieniu spółdzielni jako służące do zaspokojenia potrzeb wszystkich członków spółdzielni, a nie tylko mieszkańców danej nieruchomości objętej procesem przekształceń własnościowych.

4.3.2. Treść uchwały zarządu

Uchwała zarządu z art. 42 u.s.m. powinna określać przedmiot odrębnej własności lokali dla każdej z nieruchomości oddzielnie, a w danej nieruchomości powinna objąć wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu¹⁴⁰. Uchwały zarządu spółdzielni dotyczą więc wszystkich nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych objętych procesem przekształceń własnościowych, z wyjątkiem tych nieruchomości, które pozostaną wyłączną własnością spółdzielni (art. 40 u.s.m.). Uchwała powinna zostać sporządzona przez zarząd spółdzielni w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Uchwała zarządu powinna określać:

- a) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- b) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;

139 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 39.

140 Bieniek, [w:] Rudnicki, Bieniek, *Nieruchomości...*, s. 292.

- c) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
- d) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
- e) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3–6 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tymi regułami udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do niego do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, a udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przepisy ustawy o własności lokalu nie definiują pojęcia powierzchni użytkowej lokalu na potrzeby określania udziałów w nieruchomości wspólnej. Decyzje o przyjęciu metody określania powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przy czym przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych powinna mieć zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Trzeba podkreślić, że pomimo przyznanej swobody, wybrana przez zarząd metoda pomiarów nie może naruszać praw członków, przepisów prawa budowlanego i polskich norm¹⁴¹.

W uchwale należy określić przedmiot odrębnej własności lokali zajmowanych na podstawie spółdzielczych praw do lokali, najmu lokali użytkowych i garaży oraz najemców dawnych mieszkań zakładowych, jak również lokali wolnych i lokali zajmowanych przez osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, nieprzyznający w chwili podejmowania uchwały przez zarząd prawa do żądania uwłaszczenia¹⁴². Uchwała powinna być zgodna z prawnorzeczowymi regulacjami wynikającymi zarówno z ustawy o własności lokali, jak i pozostałymi przepisami, w szczególności z prawem budowlanym¹⁴³. Oznacza to, że uchwała

141 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 35.

142 Tamże, Nt 20.

143 Uchwała SN z 24 października 2012 r., III CZP 55/12, Legalis.

powinna określać wyłącznie lokale spełniające wymóg samodzielności potwierdzony stosownym zaświadczeniem starosty, jak i powinna prawidłowo oznaczać pomieszczenia przynależne do lokalu. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni¹⁴⁴. Oznacza to, że zarząd spółdzielni nie może uznać za pomieszczenia przynależne balkonu, bo nie jest pomieszczeniem, ale władny jest określić pomieszczenia zaliczyć do nieruchomości wspólnej¹⁴⁵. Jednak w przypadku kwalifikacji niektórych pomieszczeń pomocniczych zarząd spółdzielni nie może działać uznaniowo, a związany jest bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m., według którego piwnica lub pomieszczenie gospodarcze znajdujące się w tym samym budynku co dany lokal mają być w uchwale zarządu oznaczone jako przyszłe części składowe tego lokalu, jeżeli w dniu podejmowania uchwały są przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Uchwała zarządu powinna więc uwzględniać piwnice jako pomieszczenia przynależne, jeśli zostały spełnione przesłanki z art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m.¹⁴⁶ Skoro jest to przepis bezwzględnie wiążący, to zarząd spółdzielni nie może decydować swobodnie o przydzieleniu piwnicy jako części składowej samodzielnego lokalu lub nieruchomości wspólnej¹⁴⁷.

Zarząd spółdzielni nie powinien decydować o wydzieleniu jako samodzielnych lokali, które pozostaną własnością spółdzielni mieszkaniowej, tzw. pomieszczeń technicznych (gospodarczych), niezbędnych do funkcjonowania i obsługi budynku i znajdujących się w nim lokali. Pozostawiając część nieruchomości do wyłącznej własności spółdzielni, należy kierować się przede wszystkim interesem prawnym właścicieli lokali. Spółdzielnia mieszkaniowa nie powinna więc podejmować uchwały, z której wynika założenie, że gdy wszyscy mieszkańcy lokali z czasem wykupią na własność lokale, to spółdzielnia pozostanie właścicielem strategicznego pomieszczenia, jakim jest pomieszczenie wodomierza, węzła cieplnego i podwężła¹⁴⁸. Przyszła wspólnota mieszkaniowa powinna samodzielnie zarządzać tym pomieszczeniem, które powinno zostać zaliczone do tzw. nieruchomości wspólnej, nie służącej wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, w tym spółdzielni mieszkaniowej.

144 Wyrok SN z 8 czerwca 2006 r., II CSK 37/06, Legalis.

145 Bieniek, [w:] Rudnicki, Bieniek, *Nieruchomości...*, s. 292; G. Bieniek, *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*, Rejent 2003/9/13.

146 Wyrok SN z 12 marca 2009 r., V CSK 373/08, Legalis; Uchwała SN z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09, Legalis.

147 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 26.

148 Wyrok SA w Łodzi z 19 listopada 2013 r., I ACa 622/13, Legalis.

Uchwała zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali powinna również wskazywać obciążenia finansowe poszczególnych lokali z tytułu zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, ograniczone do danych wskazanych w art. 42 ust. 3 pkt. 5 u.s.m.¹⁴⁹

Ewentualne błędy w tym zakresie nie są jednak przesądzające dla osób uprawnionych, ponieważ zgodnie z art. 42 ust. 5 u.s.m. jedynie część uchwały zarządu, która odnosi się do określenia lokali i nieruchomości wspólnej, ma wiążący charakter. Wysokość należnych spłat wynika bowiem z właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które nie mają charakteru dyspozytywnego (art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1, art. 52 u.s.m. oraz art. 5 ust. 1 nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r.)¹⁵⁰.

4.3.3. Charakter prawny oraz skuteczność uchwały zarządu spółdzielni

Uchwały zarządu spółdzielni są wewnętrznym aktem organizacyjnym związanym z zarządzaniem spółdzielnią, przez który kolegialny organ okazuje swoją wolę¹⁵¹. Uchwały te mogą być czynnościami prawnymi w przypadku, gdy wywołują skutki prawne, tzn. gdy uchwała zmierza do powstania, zmiany albo ustania stosunku prawnego¹⁵². Oznacza to, że do takiej uchwały stosuje się wprost przepisy Ko-

149 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 48.

150 Wyrok SA w Katowicach z 8 lutego 2012 r., V ACA 692/11, Legalis.

151 Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; K. Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali a dopuszczalność stosowania art. 189 k.p.c. w sytuacji, gdy osoba uprawniona nie skorzystała z przysługującego jej prawa zaskarżenia uchwały w przepisany terminie*, [w:] *Ius civile vigilantibus scriptum est. Księga jubileuszowa Profesora Adama Olejniczaka*, (red.) J. Haberk, J. Grykiel, K. Mularski, Warszawa 2022.

152 Uchwała SN z 4 kwietnia 1990 r., III CZP 7/90, Legalis; Uchwała SN z 26 września 1969 r., III CZP 8/69, Legalis; Wyrok SN z 26 marca 2002 r., III KKN 989/00, Legalis; Wyrok SN z 9 czerwca 1999 r., III RN 9/99, Legalis; M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, tom I, Komentarz*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2002, s. 160–161; Z. Radwański, *System Prawa Prywatnego*, Tom 2, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2002, s. 179–181; E. Marszałkowska-Krześ, *Charakter prawny uchwały*, PPH 1998/6; K. Stefaniuk, *Glosa do wyroku SN z 20.03.1998 r.*, OSP 1999/11/197; Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 98–101; M. Gersdorf, *Kilka uwag w sprawie uchylenia uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, NP 1963/12; M. Piekarski, *Kontrola uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, NP 1962/10; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2001, s. 63–70; M. Trela, *Wzruszalność uchwał walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki akcyjnej*, PS 1999/12; K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni (de lege lata i de lege ferenda)*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci sędziego J. Pietrkowskiego*, (red.) Z. Banaszczyk, Warszawa 2000, s. 205; Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 4, s. 534; P. Antoszek, *Glosa do wyroku SN z 19.03.1996 r. (charakter prawny uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni)*, Glosa 2006/2/88; Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał...*,

deksu cywilnego o oświadczeniach woli i czynnościach prawnych. Powszechnie przyjmuje się, że uchwały podejmowane przez kolegialne organy osób prawnych stanowią szczególnego rodzaju czynność prawną, o tyle, o ile ich celem jest wywołanie skutków prawnych¹⁵³. Do prawnej skuteczności uchwał nie jest konieczne, aby oświadczenia woli wszystkich podmiotów były zgodne. Wystarczy, gdy treść uchwały uzyska aprobatę odpowiedniej większości osób, chyba że wymagana jest jednomyślność¹⁵⁴. Sporne w doktrynie jest, czy dla uznania uchwały organu kolegialnego osoby prawnej za czynność prawną wystarczy wystąpienie skutków cywilnoprawnych w relacjach wewnątrzorganizacyjnych¹⁵⁵, czy też konieczne jest, aby nastąpiły skutki zewnętrzne¹⁵⁶, kiedy to uchwała stanowi np. przesłankę czynności prawnej dokonywanej przez upoważniony organ osoby prawnej. Zgodnie z przyjętymi poglądami czynność prawna jest to skonstruowana przez system prawny czynność konwencjonalna podmiotu prawa cywilnego, której treść określa, co najmniej w podstawowym zakresie, konsekwencje prawne tego zdarzenia, mogące przejawiać się w powstaniu stosunku cywilnoprawnego, zmianie jego podmiotów lub treści albo w zgaśnięciu tego stosunku¹⁵⁷.

Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowych określająca przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 2 u.s.m.) jest czynnością prawną, ponieważ zmierza do wywołania skutków prawnych. Od dnia wejścia w życie stanowi bowiem wyłączną podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków, osób niebędących członkami lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków lub innych osób (art. 42 ust. 5 u.s.m.). Jak trafnie wskazuje się w doktrynie, istnieje wpływ uchwały zarządu na przyszłe stosunki prawne, z których wynika zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, co przemawia za uznaniem uchwały za czynność prawną¹⁵⁸. Znaczenie uchwały polega na oznaczeniu nieruchomości na potrzeby określenia przyszłych umów przewłaszczających i w tym zakresie uchwała ta kształtuje

passim. Odmienne Słotwiński, *Z teoretycznych zagadnień...*; S. Wróblewski, *Ustawa o spółdzielniach*, Kraków 1921, s. 79; P. Grzesiok, *Pojęcie i charakter prawny uchwały organu spółdzielni*, KPP 2005/1/165, według którego uchwała jest osobną instytucją prawa cywilnego, którą należy odróżnić zarówno od oświadczeń woli, jak i czynności prawnych.

153 Safjan, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 160–161.

154 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 161.

155 Safjan, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 160–161.

156 J.P. Naworski, *Komentarz do k.s.h. Spółka akcyjna i przepisy karne*, tom 1, s. 603–604.

157 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 158.

158 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 8.

stosunek prawny pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i osobami uprawnionymi do uwłaszczenia¹⁵⁹.

Zgodnie z art. 42 ust. 5 u.s.m. uchwała zarządu od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów przenoszących własność lokalu na rzecz zarówno członków spółdzielni, jak i wskazanych w ustawie osób niebędących członkami spółdzielni. Skuteczność tej uchwały obejmuje więc członków i nie-członków spółdzielni mieszkaniowej. Uchwała zarządu spółdzielni jest niezbędną przesłanką zawarcia umowy o ustanowienie (przeniesienie) odrębnej własności lokalu w procesie przekształceń własnościowych (uwłaszczenia). Stąd też uchwała zarządu wiąże również notariusza sporządzającego akt notarialny, zawierający umowę przeniesienia własności lokalu oraz sąd orzekający w ramach powództwa wniesionego na podstawie art. 49¹ u.s.m.¹⁶⁰ Prawomocna (ostateczna) uchwała zarządu spółdzielni z art. 42 u.s.m. stanowi jedyną podstawę do określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w umowie notarialnej oraz orzeczeniu sądu zastępującym oświadczenie woli. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 r. (I CSK 835/14, Legalis) jednoznacznie przesądził, że w postępowaniu sądowym wszczętym w realizacji roszczenia z art. 49¹ u.s.m. nie jest dopuszczalna następcza kontrola treści uchwały zarządu spółdzielni w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Uprawniona osoba nie może więc żądać ustalenia ani w notarialnej umowie, ani przed sądem innych parametrów lokalu niż przedmiot odrębnej własności lokalu określony w uchwale zarządu spółdzielni. Warto podkreślić, że uchwała zarządu z art. 42 u.s.m. nie kreuje prawa odrębnej własności lokalu, a określa jedynie przedmiot odrębnej własności, który może być wyodrębniony w wyniku dokonania odpowiedniej czynności prawnej. Uchwała zarządu w żadnym wypadku nie stanowi przyczyny (*causa*) umowy ustanawiającej i przenoszącej prawo odrębnej własności lokalu w wyniku uwłaszczenia¹⁶¹. W przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak podstawy prawnej do zmiany uchwały zarządu z art. 42 u.s.m., jeżeli na podstawie pierwotnej uchwały powstała już odrębna własność niektórych lokali¹⁶². Jeżeli więc na podstawie pierwotnej uchwały zarządu ustanowiono już odrębną własność choćby jednego lokalu, to zarząd spółdzielni nie może zmienić lub uchylić swojej uchwały, gdyż brak do tego podstaw prawnych, a akty kolejne akty notarialne powinny być kontynuowane według reguł ustalonych w pierwotnej uchwale¹⁶³. Trzeba

159 Tamże, Nt 11.

160 Tamże, Nt 13.

161 Tamże, Nt 17.

162 Tamże, Nt 18.

163 Wyrok SA w Warszawie z 30 stycznia 2017 r., I ACa 2145/15, Legalis.

dodać, że podjęta przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej uchwała jest wiążąca dla likwidatorów w razie postawienia spółdzielni w stan likwidacji oraz syndyka po wszczęciu postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej¹⁶⁴.

Brak uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej przedmiot odrębnej własności lokali jest przeszkodą w procesie przekształceń własnościowych. Notariusz powinien wówczas odmówić dokonania czynności notarialnej, ponieważ zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu bez uchwały zarządu skutkowałoby jej nieważnością¹⁶⁵. Niedopuszczalne jest zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu w przypadku braku uchwały zarządu, jak i zaskarżenia jej do sądu¹⁶⁶. Przy czym następce uchylenie uchwały nie niweczy wcześniej zawartych umów przeniesienia własności lokalu¹⁶⁷. W przypadku braku uchwały zarządu i niemożliwości zawarcia umowy osobom uprawnionym pozostaje droga sądowa uregulowana w art. 49¹ lub 49 u.s.m.

W literaturze przedmiotu trafnie wskazano, że art. 42 u.s.m. nakłada na spółdzielnię mieszkaniową liczne obowiązki podjęcia działań regulacyjnych mających na celu jej przygotowanie do procesu przekształceń własnościowych¹⁶⁸. Uchwała ta, jak podkreślono w doktrynie, pełni dominującą funkcję w unifikacji całego procesu, ponieważ zapewnia, że wszystkie lokale wyodrębniane sukcesywnie i w różnym okresie z danej nieruchomości są określone na podstawie

164 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 1.

165 Z. Truszkiewicz, *Uchwała organu osoby prawnej jako przesłanka zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997; K. Rudnicki, *Uzależnienie działania zarządu spółki kapitałowej od decyzji innych organów spółki*, MoP 2000/7/431; J.P. Naworski, *Skutki przekroczenia przez zarząd spółek kapitałowych ograniczeń do dokonywania czynności prawnych (próba wykładni art. 17 k.s.h.)*, PPH 2001/1/41; A. Gierat, *Konsekwencje prawne nieprzestrzegania zasad reprezentacji spółek kapitałowych*, PS 2001/1/13; A. Koch, *Następstwa przekroczenia przez zarząd spółek kapitałowych ograniczeń do dokonywania czynności prawnych na tle Kodeksu handlowego i projektu prawa spółek handlowych*, PPH 2000/6/1; M. Rożnowska, *Pojęcie zgody organu spółki kapitałowej (art. 17 § 1 i 2 k.s.h.)*, PPH 2004/2/10; A. Szumański, *Czynności prawne spółki kapitałowej podjęte przez jej zarząd bez zgody rady nadzorczej lub zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia)*, PPH 1999/6/2; R. Kwaśnicki, „Specjalne” zasady reprezentacji spółek handlowych posiadających zarząd, PS 2004/3/26; M. Ślęzak, *Konieczność uzyskiwania zgody na dokonanie określonych czynności prawnych w świetle art. 17 § 1 i 2 k.s.h.*, PS 2004/9/28; R. Pabis, *Brak zgody wspólników a ważność czynności prawnej*, PS 2005/1/49. Podobnie odnośnie do uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni wypowiedział się SN w uchwale z 6 marca 1991 r., III CZP 8/91, Legalis i wyroku z 15 lutego 2002 r., III CKN 494/99, Legalis.

166 Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*, 2001, s. 274.

167 Wyrok SN z 3 marca 2005 r., II CK 409/04, Legalis; Wyrok SN z 21 stycznia 2004 r., IV CK 356/02, Legalis. Ale odmiennie: Wyrok SN z 15 lutego 2002 r., III CKN 494/99, Legalis; Królikowska, *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 17; Wyrok SA w Szczecinie z 20 kwietnia 2017 r., I ACa 814/16, Legalis.

168 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 42, Nt 38.

tych samych zasad prawa rzeczowego – niezależnie od momentu, w którym dana osoba wywiąże się z zobowiązań finansowych wobec spółdzielni mieszkaniowej i zażąda uwłaszczenia¹⁶⁹.

4.3.4. Podjęcie i zaskarżanie uchwały zarządu spółdzielni

Z uwagi na znaczenie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali ustawodawca w art. 43 u.s.m. uregulował szczególny tryb jej uchwalenia oraz zaskarżenia do sądu. Regulacja ta, w zamiarze ustawodawcy, miała umożliwić sprawne przeprowadzenie procesu przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Niestety, uregulowanie zawarte w art. 43 u.s.m. przyczyniło się do powstania wielu problemów i konieczności wyjaśniania zagadnień prawnych przez Sąd Najwyższy. Z uwagi na niewyczerpujący charakter regulacji do uchwały zarządu spółdzielni, trybu jej zaskarżenia oraz postępowania przed sądem należy posiłkowo stosować inne przepisy Prawa spółdzielczego. Zgodnie z art. 1 ust. 7 u.s.m. w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się wprost przepisy Prawa spółdzielczego, w którym brakuje jednak przepisów regulujących zaskarżanie uchwały zarządu do sądu. W związku z tym w drodze *analogia legis* należy sięgnąć do art. 42 Prawa spółdzielczego, regulującego zaskarżenie uchwał walnego zgromadzenia, i ukształtowanej na jego bazie długoletniej praktyki orzeczniczej oraz utrwalonych poglądów doktryny¹⁷⁰.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 u.s.m. w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości zarząd spółdzielni mieszkaniowej zobowiązany jest określić w formie uchwały przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2005 r. Trybunał Konstytucyjny (K 42/02, Legalis) orzekł, że przepis ten w zakresie, w jakim wyznacza początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji. Przy czym TK odroczył wejście w życie orzeczenia w tym zakresie i ustalił, że przepis ten utraci moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku, co nastąpiło z dniem 29 kwietnia 2006 r. W związku z powyższym w stosunku do nieruchomości spółdzielczych objętych procesem przekształceń własnościowych na dzień wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych okres 24 miesięcy liczony powinien być od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach

169 Królikowska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 21, *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 644, Nb 484.

170 Odmienne Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 43, Nt 32–38, według której regulacja art. 43 u.s.m. jest wyczerpująca i nie ma potrzeby uzupełniającego stosowania art. 42 Prawa spółdzielczego.

mieszkaniowych, czyli termin na podjęcie uchwały już dawno upłynął i w stosunku do wszystkich tych nieruchomości spółdzielnie mieszkaniowe są w stanie beczynności w rozumieniu art. 49¹ u.s.m.¹⁷¹ Natomiast w przypadku nieruchomości spółdzielczych, które zostały (lub zostaną) objęte procesem przekształceń własnościowych w okresie późniejszym, zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do podjęcia uchwały zarządu z art. 42 ust. 1 u.s.m. ma charakter bezterminowy, które aktualizuje się niezwłocznie po złożeniu pierwszego wniosku o wyodrębnienie lokalu w danej nieruchomości.

Niepodjęcie lub zwłoka zarządu spółdzielni mieszkaniowej w podjęciu uchwały z art. 42 u.s.m. jest równoznaczne z beczynnością spółdzielni w rozumieniu art. 49¹ u.s.m., która stanowi przesłankę wymagalności roszczenia o przeniesienie własności lokalu¹⁷². Osoby uprawnione będą mogły wówczas dochodzić swoich roszczeń o przeniesienie własności lokalu w trybie procesowym w drodze powództwa opartego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. o stwierdzenie obowiązku spółdzielni mieszkaniowej do złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 49¹ u.s.m.)¹⁷³. Ponadto naruszenie terminu z art. 42 u.s.m. może rodzić odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu spółdzielni.

Przed podjęciem uchwały zarząd spółdzielni mieszkaniowej jest zobowiązany przedłożyć osobom, których uchwała dotyczy i którym zgodnie z przepisami przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (tj. art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1, art. 52 u.s.m. oraz art. 5 ust. 1 nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r.), projekt przygotowywanej uchwały w celu zapoznania. Projekt ten jest wykładany na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej siedmiodniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu. Osoby uprawnione mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu zgłosić pisemne zastrzeżenia, które winny być rozpoznane przez zarząd przed podjęciem uchwały. Zarząd może uwzględnić w części lub w całości złożone wnioski albo uznać je za nieuzasadnione. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. Po rozpatrzeniu zgłoszonych wniosków zarząd podejmuje właściwą (ostateczną) uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali. Zarząd ma obowiązek podjęcia ostatecznej uchwały również w sytuacji, gdy do przygotowanego projektu uchwały nikt nie

171 Tamże, art. 491, Nt 8.

172 Tamże, Nt 7.

173 K. Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2005/6 i MoP 2005/7.

zgłosił wniosków o zmianę jej treści, jak i w przypadku odrzucenia wszystkich zgłoszonych wniosków¹⁷⁴.

Następnie ostateczną uchwałę zarząd spółdzielni doręcza wszystkim osobom, których dotyczy i którym zgodnie z przepisami przysługuje prawo żądania przeniesienia własności poszczególnych lokali (tj. art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1, art. 52 u.s.m. oraz art. 5 ust. 1 nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r.). O wynikach rozpatrzenia zgłoszonych do projektu uchwały wniosków oraz o treści zmian w stosunku do projektu uchwały zarząd spółdzielni w ciągu siedmiu dni od podjęcia ostatecznej uchwały powiadamia na piśmie wszystkie osoby uprawnione (czyli te, których dotyczy projekt uchwały i którym przysługuje ustawowe prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali), a nie tylko osoby, które zgłosiły te wnioski. Dodatkowo tym osobom, które wnioski zgłosiły, zarząd przedstawia faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części zgłoszonych wniosków. Zarząd nie ma przy tym obowiązku wyjaśnienia, dlaczego uwzględniono dany wniosek i dokonano korekty projektu uchwały. Uchwała zarządu wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.

Prawo zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali przysługuje tym osobom, których ta uchwała dotyczy i którym zgodnie z przepisami przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (art. 43 ust. 5 u.s.m.). W przepisie tym uregulowano legitymację czynną do wytoczenia powództwa, która przysługuje członkom spółdzielni, jak i osobom niebędącym członkami, które spełniają dwa warunki, a mianowicie uchwała zarządu dotyczy danej osoby (tj. określa warunki wyodrębnienia lokalu, do którego ma prawo) i tej osobie przysługuje w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej ustawowe żądanie (bez względu na to, czy w danej sytuacji roszczenie osoby uprawnionej jest już wymagalne) przeniesienia własności lokalu (tj. art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1, art. 52 u.s.m. oraz art. 5 ust. 1 nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r.). Ustawa wymaga łącznego wystąpienia obu warunków, ponieważ są one połączone funktorem koniunkcji. Legitymacja procesowa podlega badaniu w postępowaniu sądowym przez sąd z urzędu, a jej brak skutkuje oddaleniem powództwa. Trzeba podkreślić, że legitymacja procesowa czynna nie przysługuje członkom spółdzielni, których uchwała nie dotyczy, jak i innym organom spółdzielni. Przysługuje natomiast podmiotom mającym generalną kompetencję wnoszenia powództw, tzn. prokuratorowi i Rzecznikowi Praw Obywatelskich. Stroną pozwaną w procesie będzie spółdzielnia reprezentowana przez zarząd.

Podstawę zaskarżenia uchwały zarządu może stanowić niezgodność uchwały z prawem lub naruszenie przez uchwałę interesu prawnego lub uprawnienia

174 Uchwała SN z 24 października 2012 r., III CZP 55/12, Legalis.

(art. 43 ust. 5 u.s.m.). Wskazane w art. 43 u.s.m. podstawy powództwa mają charakter alternatywny, tzn. dla stwierdzenia wadliwości uchwały wystarczy wystąpienie jednej z przyczyn wskazanych w art. 43 u.s.m. Termin „niezgodność uchwały z prawem” należy rozumieć zgodnie z poglądami ukształtowanymi na gruncie art. 42 Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 lipca 2005 r., do którego to podstawą zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia była jej niezgodność z prawem. Niezgodność uchwały z prawem oznacza naruszenie bezwzględnie i względnie obowiązujących przepisów prawa wszelkich ustaw (w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali, ale i Konstytucji, ratyfikowanych umów międzynarodowych, prawa wspólnotowego) i może polegać na naruszeniu prawa materialnego lub też wynikać z uchybień formalnych dotyczących trybu podejmowania uchwały¹⁷⁵. Przepisy dyspozytywne są surogatem brakujących postanowień umownych i w związku z tym tak samo powinny być nieważne uchwały sprzeczne z dyspozytywnymi przepisami ustawy, chyba że dana kwestia może być uregulowana w sposób odmienny od przepisów względnie obowiązujących właśnie w drodze podjęcia stosownej uchwały¹⁷⁶. Warto podkreślić, że uchybienia natury formalnej uzasadniają uchylenie uchwały zarządu tylko wtedy, gdy miały lub mogły mieć wpływ na jej treść¹⁷⁷. Przy czym ustawodawca zdecydował, że podstawą stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby uprawnione wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień. Przez niezgodność z prawem należy również rozumieć sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, jak i podjęcie uchwały mającej na celu obejście prawa¹⁷⁸.

Podstawę zaskarżenia uchwały może również stanowić naruszenie interesu prawnego lub uprawnień. Ani przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani Prawa spółdzielczego nie definiują tych przesłanek zaskarżenia

175 Tak na gruncie spółek handlowych Wyrok SN z 12 lipca 2002 r., V CKN 1547/00, Legalis; Wyrok SN z 25 lutego 1999 r., I CKN 1026/98, Legalis oraz m.in. Naworski, *Komentarz do k.s.h...*, tom 1, s. 805; J. Szwaia, *Kodeks spółek handlowych. Tom III. Komentarz do art. 301–458*, Warszawa 2003, s. 1031; S. Sołtysiński, *Czy istnieją uchwały nieistniejące spółek kapitałowych i spółdzielni*, PPH 2006/2/4. A na gruncie prawa spółdzielczego por. Orzeczenie SN z 27 maja 1957 r., 1 CR 543/57, OSP 1958/4/99c; T. Misiuk, *Sądowa ochrona praw członków spółdzielni*, Warszawa 1979, s. 88; M. Gersdorf, *Droga sądowa w sprawach ze spółdzielczego stosunku członkostwa na tle nowego prawa spółdzielczego*, NP 1962/2/196.

176 R. Reczek, *Przesłanki zaskarżania uchwał zgromadzenia wspólników spółki z o.o.*, PS 2003/2; Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał...*, *passim*.

177 Wyrok SN z 7 lipca 2004 r., I CK 78/04, Legalis; Wyrok SA w Łodzi z 25 lutego 1998 r., I ACa 712/97, Wokanda 1998/11/51; Wyrok SN z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, Legalis; Wyrok SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, Legalis oraz Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*, 2001, s. 66.

178 Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały...*, s. 207–208; Wyrok SN z 31 sierpnia 1973 r., II CR 424/73, OSP 1974/6/124.

uchwały. Z podobną regulacją mamy do czynienia w ustawie o własności lokali, która przyznaje właścicielowi lokalu prawo zaskarżenia uchwały, jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 u.w.l.). Stąd też można odwołać się pomocniczo do ukształtowanych tam poglądów i przyjąć, że uchwała zarządu spółdzielni narusza interes prawny lub uprawnienia w sytuacji, gdy formalnie nie narusza żadnego przepisu (materiałnego ani regulującego tryb jej podejmowania), ale jest z osobistego punktu widzenia dla osoby uprawnionej z usprawiedliwionych powodów niekorzystna¹⁷⁹. W ramach tej podstawy sąd będzie więc badał uchwałę w zakresie celowości przyjętych w niej rozwiązań.

Komentowany przepis nie rozstrzyga, z jakim żądaniem należy wystąpić do sądu, chociaż w art. 43 ust. 5 u.s.m. znajduje się sformułowanie, że „przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień”, co mogłoby sugerować, że należy wystąpić z pozwem o stwierdzenie nieważności uchwały. Taki też jest pogląd K. Pietrzykowskiego, który uważa, że powództwo to zmierza do ustalenia nieważności uchwały zarządu¹⁸⁰. R. Dzięczek natomiast wskazuje, że jest to powództwo o unieważnienie uchwały¹⁸¹. Do rozważenia pozostaje jeszcze konstrukcja żądania uchylenia zaskarżonej uchwały, która funkcjonuje na gruncie ustawy o własności lokali (powództwo o ukształtowanie i konstytutywny charakter wyroku uchylającego uchwałę)¹⁸². Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. (II CSK 118/11, Legalis) stanął na stanowisku, że osoba uprawniona, wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m., może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest ona sprzeczna z prawem, albo uchylenia jej, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego. Następnie w uchwale z dnia 8 marca 2019 r. (III CZP 88/18, Legalis) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali może być zaskarżona z powodu jej niezgodności z prawem tylko na podstawie art. 43 ust. 5

179 P. Pelczyński, *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, Rejent 2000/6/110; Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 167; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2002, s. 177; A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 306; Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał...*, *passim*.

180 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 321.

181 Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 280–281.

182 Pelczyński, *Zaskarżanie uchwał...*, *passim*; Dzięczek, *Własność lokali...*, s. 167; Gola, Suchecki, *Najem i własność...*, s. 306; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 760; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 91; Misiuk, *Sądowa ochrona...*, s. 101; Postanowienie SN z 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, Legalis; Wyrok SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, Legalis.

u.s.m. W konsekwencji nie jest dopuszczalne domaganie się ustalenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie art. 58 k.c.

Zgodnie z dominującym poglądem w art. 43 ust. 5 u.s.m. ustawodawca wprowadził sankcję nieważności względnej (wzruszalność) uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej¹⁸³. Konstrukcja ta oznacza, że uchwała jest ważna, dopóki nie zostanie uchylona przez sąd w drodze przeznaczonego do tego powództwa z art. 43 ust. 5 u.s.m. U podstaw wprowadzenia sankcji nieważności względnej leży idea zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego, co ma szczególne znaczenie w przypadku sukcesywnego wyodrębniania lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe. Stąd za trafny należy uznać pogląd, zgodnie z którym niezależnie od rodzaju wadliwości żądanie pozwu powinno dotyczyć uchylenia uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej¹⁸⁴. W takim wypadku pozew o uchylenie uchwały zarządu ma postać powództwa o ukształtowanie, ponieważ zmierza do przekształcenia istniejącego stanu prawnego przez uchylenie zaskarżonej uchwały¹⁸⁵. Osoba uprawniona może zaskarżyć uchwałę zarządu w całości lub w części, czym zgodnie z art. 321 k.p.c. sąd rozpoznający sprawę będzie związany¹⁸⁶. W części niezaskarżonej uchwała zarządu wejdzie w życie zgodnie z art. 43 ust. 6 u.s.m., czyli z dniem jej podjęcia. Istnieje możliwość rozszerzenia żądania pozwu przez powoda, ale tylko w terminie otwartym do zaskarżenia uchwały¹⁸⁷. Wyrok sądu uwzględniający powództwo ma zawsze charakter kasatoryjny i może wyłącznie uchylić uchwałę, natomiast nie może jej zmieniać i określić w sposób prawidłowy przedmiotu odrębnej własności lokali w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd może wyrokiem uchylić zaskarżoną uchwałę w całości lub w części¹⁸⁸. W tej sytuacji wyrok uchylający uchwałę będzie wyrokiem konstytutywnym, ponieważ usunie zaskarżoną uchwałę, która nie będzie mogła być podstawą do oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesieniu własności tych lokali¹⁸⁹. Zarząd spółdzielni będzie wówczas zobowiązany do podjęcia nowej uchwały, w której w sposób prawidłowy określi przedmiot odrębnej własności lokali.

Osoby uprawnione mogą zaskarżyć do sądu uchwałę zarządu spółdzielni mieszkaniowej w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Termin ten zaczyna biec dla każdej osoby uprawnionej osobno od momentu indywidualnego doręczenia,

183 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 43, Nt 23–24.

184 Tamże, Nt 30–31.

185 Co do podziału powództw por. W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1996, s. 153.

186 Dzik, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 280.

187 Por. Uzasadnienie SN do wyroku z 15 kwietnia 1999 r., I CKN 1088/97, Legalis.

188 Dzik, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 281.

189 Co do podziału wyroków por. Broniewicz, *Postępowanie cywilne...*, s. 212.

tj. przekazania dokumentu uchwały do dyspozycji adresata¹⁹⁰. O początku biegu terminu nie decyduje fakt powzięcia wiedzy o istnieniu uchwały, lecz moment prawidłowego dostarczenia jej przez spółdzielnię. W sytuacji, gdy osobie uprawnionej nie doręczono uchwały zarządu, to termin do jej zaskarżenia nie rozpoczyna w ogóle biegu¹⁹¹. Termin z art. 43 ust. 5 u.s.m. jest tzw. terminem zawitym prawa materialnego, po upływie którego uprawnienie do zaskarżenia uchwały wygasa¹⁹². Upływ terminu zawitego sąd rozpoznający sprawę bierze pod uwagę z urzędu i w przypadku stwierdzenia, że nie dochowano terminu, powództwo oddala¹⁹³. Z uwagi na to, że termin do zaskarżenia uchwał zarządu jest terminem zawitym prawa materialnego, nie podlega przywróceniu w odróżnieniu od terminów procesowych¹⁹⁴. Jednak w takiej sytuacji może znaleźć zastosowanie art. 42 § 8 Prawa spółdzielczego, na podstawie którego sąd będzie mógł nie uwzględnić upływu terminu, jeżeli utrzymanie uchwały zarządu w mocy wywołałoby dla osoby uprawnionej szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne¹⁹⁵.

Sprawa o uchylenie uchwały zarządu spółdzielni jest sprawą o prawa majątkowe, która niezależnie od wartości przedmiotu sporu należy do właściwości rzeczowej sądu okręgowego, zgodnie z art. 17 pkt. 4² k.p.c. Wartość przedmiotu sporu ma znaczenie jedynie dla dopuszczalności skargi kasacyjnej i nie powinna przekroczyć wartości prawa odrębnej własności lokalu, która ma być przeniesiona na rzecz osoby uprawnionej. Właściwym miejscowo sądem okręgowym będzie sąd według siedziby pozwanej spółdzielni (art. 30 k.p.c.).

Opłata od pozwu o uchylenie uchwały zarządu spółdzielni, stosownie do art. 27 pkt. 8, 8a i 8b ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, jest stała i wynosi 200 zł¹⁹⁶. Uchwała zarządu może zostać zaskarżona przez kilka osób wspólnie jednym pozwem. W takiej sytuacji zachodzi współuczestnictwo

190 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 43, Nt 1, która trafnie wskazuje, że indywidualnego doręczenia nie zastępuje fakt dołączenia uchwały do aktu notarialnego lub ujawnienia (okazania) jej przy zawarciu umowy.

191 Wyrok SN z 12 października 2001 r., V CKN 461/00, Legalis; Wyrok SN z 7 lutego 2000 r., I CKN 387/98, Legalis.

192 Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*, 2001, s. 69; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2007, s. 274; Wyrok SN z 13 stycznia 1966 r., III CR 306/63, OSP 1967/5/108c; Misiuk, *Sądowa ochrona...*, s. 94.

193 Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał...*, *passim*.

194 Tamże.

195 Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*. A o możliwości zastosowania tego przepisu na gruncie ustawy o własności lokali wypowiada się S. Wójcik, *Nowe regulacje – nowe problemy i wątpliwości*, Rejent 1999/8/168.

196 Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*, 2007, s. 274.

formalne (art. 72 § 1 pkt. 2 k.p.c.), ponieważ każdy z powodów dochodzi własnego, odrębnego roszczenia o uchylenie tej samej, wskazanej w pozwie, uchwały zarządu spółdzielni, w części dotyczącej określenia przedmiotu i ustanowienia odrębnej własności należącego do niego lokalu mieszkalnego¹⁹⁷. W związku z tym, że zaskarżenie uchwały zarządu powoduje *ex lege* odroczenie jej wejścia w życie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sądu (art. 43 ust. 6 u.s.m.), nie ma potrzeby zabezpieczania powództwa przez wstrzymanie wykonania uchwały.

W szczególnych sytuacjach uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali może być dotknięta kwalifikowaną wadliwością skutkującą nieistnieniem uchwały¹⁹⁸. Trzeba podkreślić, że ustawodawca nie wprowadził kryteriów wyróżnienia uchwał nieistniejących, pozostawiając ich ustalenie doktrynie i orzecznictwu. W nauce prawa cywilnego przyjmuje się, że nie istnieje czynność prawna, gdy w ogóle nie zostało złożone oświadczenie woli, to znaczy, gdy podmiot nie zachował się tak, by w świetle reguł konstytuujących tę czynność konwencjonalną można było uznać, że wyraził decyzję wywołania określonych skutków prawnych¹⁹⁹. Czyli podstawą wyróżnienia czynności prawnych istniejących od nieistniejących jest fakt złożenia oświadczenia woli. W piśmiennictwie²⁰⁰ wśród *actus non existens* organów kolegialnych wyróżnia się w szczególności uchwały podjęte: 1) przez osoby nieuprawnione niebędące członkami organu²⁰¹, 2) na przypadkowym spotkaniu części członków bez formalnego zwołania i bez woli odbycia posiedzenia organu, 3) bez przewidzianego kworum²⁰², 4) bez wymaganej większości głosów, 5) w przypadku gdy wynik głosowania został sfalszowany²⁰³, 6) dla pozoru, 7) poza kompetencjami organu (czyli z naruszeniem właściwości danego organu)²⁰⁴. Jeżeli uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej dotknięta będzie tymi kwalifikowanymi wadliwościami, to będzie uchwałą nieistniejącą. Zaskarżenie takiej uchwały polega na wystąpieniu z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały zarządu spółdzielni (art. 189 k.p.c.).

197 Wyrok SN z 8 października 2015 r., III CSK 448/14, Legalis; Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 43, Nt 12.1.

198 Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał...*, *passim*; K. Grzesiowski, *Sententia non existens, czyli kolejny głos w dyskusji dotyczącej wyroków nieistniejących*, EPPISM 2025, nr 1.

199 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 244.

200 Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały...*, s. 216; Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; Grzesiowski, *Zaskarżanie uchwał...*, *passim*.

201 A. Sikorska-Lewandowska, *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017, Roz. VI, s. 11.

202 Wyrok SN z 13 marca 1998 r., I CKN 563/97, Legalis.

203 Wyrok SN z 9 października 1972 r., II CR 171/72, Legalis.

204 J.P. Naworski, *Podejmowanie uchwał przez zgromadzenie wspólników (akcjonariuszy) spółek kapitałowych – cz. II*, Palestra 1996/9–10.

Powództwo może być wniesione w każdym czasie, a wyrok ustalający będzie miał charakter deklaracyjny ze skutkiem *ex tunc* (uchwała nie istniała od chwili jej podjęcia). Trzeba podkreślić, że skorzystanie z art. 189 k.p.c. jest możliwe wyłącznie w przypadku kwalifikowanej wadliwości skutkującej nieistnieniem uchwały. W przypadku gdy uchwała zarządu spółdzielni istnieje, ale jest niezgodna z prawem lub narusza interes prawny lub uprawnienie, to może być zaskarżona wyłącznie na zasadach i w terminie wskazanym w art. 43 ust. 5 u.s.m.²⁰⁵

205 Grzesiowski, *Charakter prawny...*, *passim*; Grzesiowski, *Zaskarzanie uchwał...*, *passim*; Grzesiowski, *Sententia non existens...*, *passim*.

Rozdział V

Nabycie prawa odrębnej własności lokalu drogą umowy

1. Umowa o budowę lokalu

1.1. Uwagi wstępne

Podstawowym spółdzielczym sposobem nabycia prawa odrębnej własności lokalu jest jej uzyskanie w wyniku wykonania umowy o budowę lokalu uregulowanej w art. 18 u.s.m. Umowa o budowę lokalu powszechnie w literaturze przedmiotu zwana jest spółdzielczą umową o budowę, w odróżnieniu od umowy deweloperskiej, uregulowanej w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego oraz umowy realizatorskiej z art. 9 u.w.l.¹ Umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. jest też określana w piśmiennictwie mianem spółdzielczej umowy deweloperskiej². Wprowadzenie do porządku prawnego spółdzielczej umowy o budowę lokalu spotkało się z pozytywną oceną w doktrynie, w przeciwieństwie do szcążkowej regulacji umowy realizatorskiej z art. 9 u.w.l.³ Umowa o budowę lokalu uregulowana w art. 18 u.s.m. stanowiła pierwowzór dla późniejszych regulacji umowy deweloperskiej⁴.

Zupełność regulacji umowy o budowę lokalu pozwala postawić tezę, że jest to umowa nazwana⁵. Umowa ta umożliwia inwestorowi (spółdzielni) kompleksowe uregulowanie stosunków prawnych z nabywcą lokalu (członkiem spółdzielni) w okresie, gdy lokal ten jeszcze nie istnieje. Przyjmuje się, że przepisy prawa spółdzielczego, w tym regulujące umowę o budowę lokalu, mają charakter

1 A. Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa deweloperska*, PS 2005/9/68.

2 K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, (red.) B. Lacko-
roński, Warszawa 2023, art. 18, Nt 1.

3 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

4 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 1.

5 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

bezwzględnie obowiązujący (*ius cogens*)⁶. W związku z powyższym strony umowy o budowę lokalu są obowiązane zawrzeć umowę zgodnie z regulacją art. 18 u.s.m. Strony nie mogą ukształtować umowy o budowę lokalu w inny sposób, ale mogą ją uzupełnić o dodatkowe postanowienia określone w statucie spółdzielni mieszkaniowej (art. 18 ust. 1 pkt. 5 u.s.m.). W tym miejscu trzeba podkreślić, że bezwzględnie wiążący charakter normy prawnej z art. 18 u.s.m. nie oznacza uznania tej umowy za wyłączny instrument nabycia przez członka spółdzielni prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Do umowy o budowę lokalu, w zakresie nieuregulowanym, znajdują zastosowanie przepisy ustawy o własności lokalu oraz Kodeksu cywilnego (m.in. przepisy dotyczące wad oświadczenia woli, sposobu zawarcia umowy, wykonania zobowiązań i skutków ich niewykonania).

Treść umowy o budowę lokalu podlegała kontroli sądowej w zakresie niedozwolonych (abuzywnych) klauzul umownych (art. 385¹ k.c.), ponieważ członka spółdzielni będącego osobą fizyczną należy uznać za konsumenta w rozumieniu art. 22¹ k.c. Członek spółdzielni będący osobą fizyczną, zawierający umowę o budowę lokalu niezwiązaną bezpośrednio z jego działalnością gospodarczą lub zawodową, jest konsumentem⁷. Spółdzielnia mieszkaniowa jest natomiast przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43¹ k.c. i w stosunku do swoich członków prowadzi działalność gospodarczą⁸. Zatem stosowane przez spółdzielnię mieszkaniową postanowienie wzorca spółdzielczej umowy o budowę może zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne⁹.

1.2. Strony umowy o budowę lokalu

1.2.1. Uwagi ogólne

Spółdzielcza umowa o budowę lokalu zawierana jest przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Osoba taka z chwilą zawarcia umowy nabywa roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu – ekspektatywę własności (art. 19 u.s.m.) i uzyskuje *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 3³ pkt. 2 w zw. z art. 3 ust. 1 pkt. 4 u.s.m.). Wynika to z odwrócenia zasady związania praw (roszczeń) do lokali

6 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; R. Dżiczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 122; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 344.

7 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 42.

8 Wyrok SN z 13 października 2017 r., I CSK 665/15, Legalis; Wyrok SN z 26 września 2007 r., IV CSK 122/07, Legalis.

9 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 46; Wyrok SA w Warszawie z 2 sierpnia 2012 r., VI ACa 346/12, Legalis.

z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej. Aktualnie to członkostwo związane jest z posiadaniem prawa (roszczenia) do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej i powstaje – na wzór wspólnoty mieszkaniowej – z mocy prawa z chwilą nabycia określonego tytułu prawnego i wygasa z chwilą jego utraty. W związku z tym, że osoba, która zawiera umowę o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. nabywa *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, wydaje się, że w dalszym ciągu będzie to umowa podmiotowo kwalifikowana, ponieważ kształtuje stosunek prawny pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i jej członkiem¹⁰. Umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. nie jest więc dostępna dla innych podmiotów (niebędących spółdzielnią mieszkaniową lub nie-członków). Jednakże zawarcie umowy o treści odpowiadającej umowie o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. przez inne podmioty nie skutkuje jej nieważnością, a jedynie tym, że nie będzie to umowa o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m., a umowa deweloperska z ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego, umowa realizatorska z art. 9 u.w.l. lub inna umowa nienazwana.

W związku z tym, że nabycie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej następuje automatycznie z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., to w innych umowach zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową (np. deweloperskich) należy wyraźnie zastrzec, że nie jest to umowa z art. 18 u.s.m. Oczywiście decydujące znaczenie nie będzie miała nazwa umowy ani wyłącznie *expressis verbis* art. 18 u.s.m., a treść umowy. Brzmienie art. 18 u.s.m. przemawia bowiem za wykładnią zmierzającą do kwalifikacji każdej umowy jako spółdzielczej umowy o budowę lokalu¹¹. Jeżeli więc postanowienia umowy będą nawiązywały do umowy o budowę lokalu, zwłaszcza w zakresie dotyczącym zasad wnoszenia wkładu budowlanego, to umowa taka będzie umową o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., a strona z mocy prawa nabędzie członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej.

1.2.2. Sytuacja prawna przed nowelizacją z 2017 r.

Do dnia 9 września 2017 r., tj. wejścia w życie nowelizacji z 2017 r., spółdzielcza umowa o budowę lokalu mogła być zawarta wyłącznie z członkiem spółdzielni. Poprzednie brzmienie przepisu wymagało zatem uprzedniego przyjęcia danej osoby w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, aby zawrzeć umowę o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. Należy jednak podkreślić, że zawarcie przez spółdzielnię mieszkaniową umowy o budowę lokalu z nie-członkiem nie oznaczało jej nieważności¹². Zawartą umowę o treści odpowiadającej umowie o bu-

10 Wyrok SN z 10 maja 2007 r., III CSK 435/06, Legalis.

11 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 8.2.

12 Odmienne tamże, Nt 7.1.

dowę lokalu z art. 18 u.s.m. należało uznać za inną umowę nazwaną (umowę deweloperską z ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub umowę realizatorską z art. 9 u.w.l.) lub nienazwaną, w zależności od treści i formy zawartej umowy¹³. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy o treści odpowiadającej umowie o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., zawartej w zwykłej formie pisemnej, dawało nie-członkowi możliwość dochodzenia od spółdzielni mieszkaniowej roszczeń odszkodowawczych w pełnej wysokości na podstawie art. 471 k.c. Nie-członek nie mógł jedynie domagać się przymusowego ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., z uwagi na brak zastrzeżonej dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). W przypadku natomiast umownego ustanowienia przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz nie-członka prawa odrębnej własności lokalu, w wyniku wykonania umowy o treści odpowiadającej umowie o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., nie powinno to rodzić żadnych ujemnych konsekwencji dla stron umowy. Zwłaszcza sąd wieczystoksięgowy nie powinien z tego powodu czynić jakichkolwiek przeszkód w ujawnieniu zmian w księgach wieczystych. Trzeba podkreślić, że umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. zawarta z nie-członkiem nie była z tego powodu nieważna. Umowa zawarta z nie-członkiem stanowiła inną umowę, jedynie o treści odpowiadającej umowie o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., która była ważna i mogła stanowić przyczynę (*causa*) dla zawieranej w jej wykonaniu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

Do czasu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13, Legalis), który stwierdził, że art. 19 ust. 1 u.s.m. w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z Konstytucją, w doktrynie¹⁴ podnoszono, że utrata członkostwa (w wyniku wypowiedzenia, wykreślenia lub wykluczenia) pociąga za sobą rozwiązanie umowy i wygaśnięcie ekspektatywy własności, z uwagi na utratę kwalifikacji podmiotowych przez stronę umowy. W takiej sytuacji byłemu członkowi przysługiwało roszczenie o zwrot wniesionego wkładu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.) lub też na podstawie art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz art. 17¹¹ u.s.m., stosowanych w drodze analogii¹⁵.

13 Podobnie na gruncie ustawy o własności lokali uznano, że brak zastrzeżonej formy aktu notarialnego umowy o treści odpowiadającej art. 9 ust. 1 u.w.l. nie powodował jej nieważności.

14 K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 306.

15 Tamże; Diczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 220.

1.2.3. Dopuszczalność wielostronnych umów o budowę lokalu

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wykluczają zawarcia przez spółdzielnię mieszkaniową umowy o budowę lokalu z kilkoma osobami wspólnie ubiegającymi się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu¹⁶. Dopuszczalność taka wynika wyraźnie z treści art. 3 ust. 5 u.s.m., zgodnie z którym, jeżeli ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom¹⁷. Wynika stąd możliwość zawarcia umowy o budowę lokalu przez małżonków, z których każdy *ex lege* nabędzie członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Skoro ekspektatywa może być wielopodmiotowa, to umowa o budowę lokalu może być zawarta też z kilkoma osobami niebędącymi małżonkami, z których członkostwo nabędzie tylko jedno z nich, zgodnie z art. 3 ust. 5 u.s.m. W przypadku zawarcia umowy o budowę lokalu z kilkoma osobami spółdzielnia zobowiązuje się zawrzeć docelową umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu z nimi wszystkimi.

1.2.4. Zawarcie umowy o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót

Przepis art. 18 ust. 3 u.s.m. wyklucza działanie bez pośrednictwa spółdzielni mieszkaniowej, gdy roboty budowlane mają być wykonywane w nieruchomości wspólnej lub w częściach wspólnych¹⁸. Członek spółdzielni mieszkaniowej może zawrzeć umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, ale roboty te mogą dotyczyć tylko jego lokalu, co do którego łączy go ze spółdzielnią umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. Najczęściej umowa taka dotyczyć będzie prac wykończeniowych, za które członek zapłaci wykonawcy bez pośrednictwa spółdzielni. W takim wypadku wkład budowlany, który członek ma wnieść do spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z zawartą umową, nie powinien obejmować kosztu tych robót. Należy przyjąć, że przepis art. 18 ust. 3 u.s.m. wyklucza możliwość bezpośredniego zlecenia przez członków wykonawcom prac budowlanych w obrębie nieruchomości wspólnej (która powstaje z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu) lub częściach wspólnych (obejmujących to samo co nieruchomość wspólna, ale w odniesieniu do okresu, w którym nieruchomość wspólna jeszcze nie powstała)¹⁹. Zakaz bezpośredniego zlecenia przez członków robót w nieruchomości wspólnej i częściach wspólnych należy uznać za całkowicie uzasadniony. Zastosowanie art. 18 u.s.m. może więc polegać na tym, że

16 E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003, s. 233 i 236.

17 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 9.

18 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 232.

19 Tamże.

osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu będzie zawierać umowę o budowę lokalu ze spółdzielnią, a następnie wykończenie lokalu członek będzie organizował samodzielnie w ramach umów bezpośrednio zawieranych z wykonawcą robót budowlanych.

1.3. Sposoby zawarcia umowy o budowę lokalu

1.3.1. Uwagi ogólne

Umowa o budowę lokalu może być zawarta zgodnie ze sposobami uregulowanymi w Kodeksie cywilnym, tj. w drodze złożenia oferty i jej przyjęcia, w wyniku rokowań oraz w drodze przetargu albo aukcji. Jednakże w przypadku zawierania umowy w drodze rokowań, przetargu albo aukcji nie jest możliwa zmiana wysokości wkładu budowlanego, do uiszczenia którego zobowiązany jest członek, ponieważ zawsze ma on odpowiadać rzeczywiście poniesionym kosztom budowy. W praktyce umowy o budowę lokalu będą miały charakter umów adhezyjnych zawieranych przez przystąpienie członka do warunków zaproponowanych przez spółdzielnię mieszkaniową.

1.3.2. Przekształcenie *ex lege* umowy o budowę lokalu

z art. 17³ u.s.m. w umowę o budowę lokalu z art. 18 u.s.m.

Zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873), z dniem wejścia w życie nowelizacji (co nastąpiło w dniu 31 lipca 2007 r.) umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie dotychczas obowiązującego art. 17³ u.s.m., staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m. Jest to przepis przejściowy, będący konsekwencją uchylecia przepisów o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i wprowadzeniu zakazu ustanowienia tych praw. W związku z tym w celu uregulowania sytuacji prawnej osób ubiegających się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonano *ex lege* przekształcenia zawartych umów w umowę o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 u.s.m.

1.4. Forma umowy o budowę lokalu

Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej zastrzeżonej w art. 18 ust. 1 u.s.m. pod rygorem nieważności. Do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarczy złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Do zawarcia umowy wystarczy wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść

oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany (art. 78 k.c.). Przy czym za równoważne oświadczeniu woli złożonemu w formie pisemnej ustawodawca traktuje oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej, która polega na złożeniu oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 78¹ k.c.). W związku z powyższym umowa o budowę lokalu może być zawarta w formie pisemnej lub równoważnej jej formie elektronicznej. Z uwagi na zastrzeżenie formy pisemnej pod rygorem nieważności umowa o budowę lokalu nie może być zwarta *per facta concludentia*.

Umowa o budowę lokalu obejmuje zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W doktrynie wyrażono pogląd, że przewidziana w art. 18 u.s.m. forma czynności prawnych stanowi wyjątek od zasady przewidzianej w art. 158 k.c., że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego²⁰. Przepis art. 158 k.c. określa formę aktu notarialnego dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, natomiast umowa o budowę lokalu *explicite* nie zawiera takiego zobowiązania. Zobowiązuje ona do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Charakter prawny umowy o ustanowienie własności lokalu jest sporny w doktrynie, o czym będzie mowa w dalszej części pracy. Umowa o budowę lokalu nie może zobowiązywać do przeniesienia własności lokalu, ponieważ w chwili jej zawarcia nieruchomość taka jeszcze nie istnieje. Zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu rodzi zaskarżalne roszczenie, które może być wyegzekwowane *in natura* przez art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c., o ile lokal powstanie²¹. Unormowanie to, wydaje się, można porównać do regulacji umowy przedwstępnej z art. 389 k.c., zgodnie z którą umową przedwstępną jest umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Umowa przedwstępna zawiera zobowiązanie do zawarcia oznaczonej umowy, stąd też nie ma do niej zastosowania wymóg zachowania formy aktu notarialnego z art. 158 k.c.²² Zachowanie odpowiedniej

20 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 5.

21 Szerzej o orzeczeniu sądu wywołującym skutki z art. 64 k.c. zob. M. Kępiński, *Orzeczenia stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli w obrocie nieruchomościami (art. 64 k.c., 1047 k.p.c.)*, RPEiS 1983/2/59.

22 M. Krajewski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, (red.) E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 731; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 138; A. Olejniczak, *O koncepcji umów ramowych*, PiP 1990/4/69; A. Olejniczak, *Uwagi o zastrzeganiu zadatku w umowach przygotowujących zawarcie umów zasadniczych*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, (red.) L. Ogieło, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005, s. 1233; A. Olejniczak, *Głosa do wyroku SN z 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98*, Rejent 2000/7-8/121; A. Olejniczak, *Z problematyki culpa in contrahendo – uwagi o znaczeniu przepisu art. 72 § 2 k.c.*, [w:] *W kręgu*

formy ma jedynie wpływ na ewentualne roszczenia przysługujące uprawnionemu w przypadku uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Oczywiście jest, że umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. nie jest umową przedwstępną w rozumieniu art. 389 k.c., ale wydaje się, że umowa o budowę lokalu stanowi typ (rodzaj) *pactum de contrahendo*²³, podobnie jak umowa przedwstępna. Jednak z tą różnicą, że umowa przedwstępna ma zawsze charakter umowy przygotowawczej, która nie może stanowić przyczyny (*causa*) dla przeniesienia własności nieruchomości, i w zależności od formy, w której ją zawarto, wywiera słabszy lub silniejszy skutek. Natomiast umowa o budowę lokalu zawsze wywiera skutek silniejszy (jej wykonanie może być przymusowo dochodzone na drodze sądowej) i stanowi *causa* dla docelowej umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Niewątpliwie przepis art. 18 u.s.m. zawiera zobowiązanie stron do kontraktowania w przyszłości. Treścią tego obowiązku nie jest jednak przeniesienie własności nieruchomości lokalowej (gdyż nieruchomość ta nie istnieje w sensie faktycznym i prawnym), lecz zawarcie umowy ustanawiającej prawo odrębnej własności lokalu, która jednocześnie kreuje prawo własności, jak i odrębną rzecz (lokal). *Mutatis mutandis* regulacja umowy o budowę lokalu odpowiada w pewnym zakresie konstrukcji umowy przedwstępnej ze skutkiem silniejszym. Stąd też przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych raczej złagodziły formalizm, wprowadzając formę pisemną w miejsce aktu notarialnego, niż dokonały wyłomu w zasadach Kodeksu cywilnego.

Wydaje się, że wykładnia art. 18 u.s.m. może prowadzić do wniosku, że umowa o budowę lokalu nie jest jednak umową zobowiązującą do przeniesienia własności lokalu, a umową zobowiązującą do zawarcia w przyszłości innej umowy. Świadczenie tej umowy polega bowiem na zawarciu umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Stąd też do umowy o budowę lokalu nie ma zastosowania wprost art. 158 k.c., co oznacza, że przepisu 18 u.s.m. nie można traktować jako wyjątku od wprowadzonego tam wymogu formy aktu notarialnego²⁴. Wydaje się, że umowa o budowę lokalu nie zobowiązuje do przeniesienia własności nieruchomości w rozumieniu art. 158 k.c., ponieważ nieruchomość lokalowa nie istnieje w chwili jej zawarcia.

teoretycznych i praktycznych aspektów prawoznawstwa. Księga Jubileuszowa Profesora Bronisława Ziemiannina, (red.) M. Zieliński, Szczecin 2005, s. 127.

23 *Pactum de contrahendo* może przybierać różne postacie. Najpełniej prawnie dookreśloną instytucją jest tu umowa przedwstępna. Ale mamy też umowy ramowe, umowy o negocjacje i inne umowy zobowiązujące do kontraktowania w przyszłości.

24 Odstępstwo od art. 158 k.c. wprowadził wyrok SN z 9 lipca 2003 (IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130), w uzasadnieniu którego wyrażono pogląd, że umowa deweloperska, zawarta w zwykłej formie pisemnej, zobowiązuje dewelopera nie tylko do wybudowania oznaczonego lokalu, ale także do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia jej na kontrahenta.

1.5. Treść umowy o budowę lokalu

W ramach treści umowy o budowę lokalu możemy wyróżnić, opierając się na tradycyjnym podziale czynności prawnej, *essentialia*, *naturalia* i *accidentalia negotii*. Wyróżnienie tych elementów pozwala na zakwalifikowanie konkretnej czynności prawnej do ustawowo wyróżnionego typu czynności prawnych, w tym umów nazwanych.

*Essentialia negotii*²⁵ umowy o budowę lokalu to:

- a) po stronie spółdzielni mieszkaniowej:
 - zobowiązanie do wybudowania lokalu,
 - zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu;
- b) po stronie członka:
 - zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

*Naturalia negotii*²⁶ umowy o budowę lokalu stanowi:

- a) zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do ustanowienia odrębnej własności lokalu w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia;
- b) zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do rozliczenia kosztów budowy w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania;
- c) uprawnienie stron do wypowiedzenia umowy.

Umowa o budowę lokalu może być uzupełniona o *accidentalia negotii*²⁷, wynikające ze statutu spółdzielni mieszkaniowej. W interesie członków spółdzielni umowa o budowę może przewidywać przykładowo karę umowną zastrzeżoną na wypadek opóźnienia w oddaniu lokalu do użytkowania lub opóźnienia w realizacji inwestycji przez spółdzielnię²⁸.

25 Za *essentialia negotii* uznaję elementy, które decydują o kwalifikacji kontraktu jako spółdzielczej umowy o budowę. Szerzej por. Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 249; Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 2, Część ogólna, (red.) Z. Radwański, Warszawa 2007, s. 260.

26 Za *naturalia negotii* uznaję wskazane w ustawie skutki prawne dokonania czynności prawnej określonego typu. Szerzej por. Radwański, *Teoria umów...*, s. 250; Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 2, s. 260.

27 Za *accidentalia negotii* uznaję wszelkie składniki czynności prawnej, które wywołują skutki prawne w przypadku zawarcia ich w umowie. Szerzej por. Radwański, *Teoria umów...*, s. 251; Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 2, s. 261.

28 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 20, Nt 13.

Umowa o budowę lokalu, poza składnikami *essentialia negotii*, powinna ponadto zawierać²⁹:

- a) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- b) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- c) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.

Analiza treści *essentialia negotii* rozstrzyga o charakterze prawnym umowy o budowę lokalu. W przypadku gdy zawarta umowa nie zawiera wszystkich elementów z art. 18 u.s.m., wówczas nie będzie spółdzielczą umową o budowę lokalu, a inną umową nazwaną lub nienazwaną. Nieumieszczenie w umowie wszystkich elementów *essentialia negotii* nie skutkuje sankcją nieważności umowy, a zawiązaniem innego stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami takiej umowy.

1.6. Dodatkowe przesłanki zawarcia umowy o budowę lokalu

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wymagają, aby zawierając umowę o budowę lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa legitymowała się prawem własności gruntu oraz pozwoleniem na budowę. Według R. Dziczka są to jednak dodatkowe wymogi, które wynikają z treści art. 27 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 pkt. 2 i 4 u.s.m.³⁰ W mojej ocenie zarówno powołane przepisy, jak i pozostałe przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakładają na spółdzielnię obowiązku posiadania ani prawa własności gruntu, ani pozwolenia na budowę w chwili zawierania umowy o budowę lokalu³¹. Raczej nie jest to luka prawna, a świadome działanie legislacyjne, polegające na wprowadzeniu mniej rygorystycznej regulacji w porównaniu do umowy realizatorskiej z art. 9 u.w.l. Należy przyjąć, że nabycie własności gruntu, jak i uzyskanie pozwolenia na budowę może nastąpić po zawarciu umowy o budowę lokalu, ale najpóźniej powinno nastąpić przed jej wykonaniem, ponieważ ich brak uniemożliwia zawarcie docelowej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Trzeba zaznaczyć, że nieuzyskanie własności gruntu ani pozwolenia na budowę spowoduje finalnie niemożliwość świadczenia po stronie spółdzielni i nieważność umowy o budowę lokalu.

29 Są to tzw. konieczne elementy czynności prawnej, obejmujące te treści, które w świetle obowiązujących przepisów prawnych muszą być przez podmioty dokonujące czynność prawną uregulowane, czyli decydują one o skuteczności umowy. Szerzej por. Radwański, *Teoria umów...*, s. 252; Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, Tom 2, s. 263.

30 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 214.

31 A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 67.

1.7. Zobowiązania stron umowy o budowę lokalu

1.7.1. Zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do wybudowania lokalu

Zobowiązaniem spółdzielni mieszkaniowej jest wybudowanie lokalu, czyli osiągnięcie w przyszłości określonego rezultatu. Członek może kontrolować wykonanie tego obowiązku w trakcie procesu inwestycyjnego. Jednakże nie przysługuje mu uprawnienie analogiczne do strony umowy realizatorskiej z art. 9 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym w wypadku wykonywania umowy w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, na wniosek każdego nabywcy, sąd może powierzyć w trybie postępowania nieprocesowego dalsze wykonywanie umowy innemu wykonawcy na koszt i niebezpieczeństwo właściciela gruntu. Nie można również w drodze analogii stosować art. 636 k.c. W przypadku wadliwego wykonywania umowy członek może wypowiedzieć umowę z winy spółdzielni i dochodzić roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.

Umowa o budowę lokalu może być zawarta przed rozpoczęciem budowy lokalu (zadania inwestycyjnego) lub w trakcie³². Jednakże nie może być już zawarta po wybudowaniu lokalu, ewentualnie jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – to po uzyskaniu takiego pozwolenia. Umowa o budowę lokalu nie ma zatem zastosowania do sytuacji, gdy lokal już istnieje, ponieważ nie może zawierać podstawowego zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest wybudowanie tego lokalu. Istniejący lokal może być przedmiotem odpłatnej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu³³.

1.7.2. Zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu

Podstawowym elementem umowy o budowę lokalu jest zobowiązanie stron do zawarcia w przyszłości umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Z chwilą podpisania umowy powstaje dla każdej ze stron (zarówno spółdzielni mieszkaniowej, jak i członka) roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, które staje się wymagalne po wybudowaniu lokalu, w terminie określonym w art. 21 u.s.m. W przypadku gdy którakolwiek ze stron uchyla się od wykonania tego zobowiązania, druga strona może wystąpić do sądu z powództwem opartym na art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. o nakazanie złożenia oznaczonego oświadczenia woli, czyli o wykonanie umowy *in nature*.

32 Wyrok SA w Warszawie z 3 grudnia 2020 r., VI ACa 925/19, Legalis.

33 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 5.2.

1.7.3. Zobowiązanie do wniesienia wkładu budowlanego

Elementem przedmiotowo istotnym, który odróżnia spółdzielczą umowę o budowę lokalu od innych umów typu deweloperskiego, jest zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie. Znamienne jest dla umów spółdzielczych operowanie pojęciem wkładu budowlanego (art. 18 u.s.m. i uchylony art. 17³ u.s.m.) lub wkładu mieszkaniowego (art. 9 u.s.m.), a nie ceną. Zgodnie z przyjętymi poglądami wkład budowlany stanowi ekwiwalent uzyskanego od spółdzielni lokalu³⁴. W ujęciu prawa spółdzielczego wkład jest formą realizacji obowiązku członka uczestniczenia w kosztach budowy lokalu³⁵. Od strony funkcjonalnej wkład ujmowany jest jako swoista forma zapłaty za mieszkanie dostarczone przez spółdzielnię mieszkaniową³⁶. O wysokości wkładu budowlanego decyduje wyłącznie koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na dany lokal. Członkowie spółdzielni, otrzymując prawo własności lokalu, pokrywają całość kosztów budowy przez wpłacenie wkładu jednorazowo lub ratalnie, w zależności od postanowień statutu spółdzielni i umowy o budowę lokalu. Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zadania inwestycyjne w oparciu o wkłady budowlane wnoszone przez członków. Nie zawsze jednak wstępnie ustalony wkład budowlany przesądza o jego ostatecznej wysokości. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wysokości należnego wkładu budowlanego następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (art. 18 ust. 4 u.s.m.).

Jak trafnie podnosi się w piśmiennictwie, zobowiązanie do wniesienia wkładu budowlanego ujawnia specyfikę spółdzielczej umowy o budowę i spółdzielczej budowy, która oparta jest na koncepcji metody kosztowej prowadzenia budowy i jej rozliczania między członkami oczekującymi na rezultaty osiągnięte przez spółdzielnię mieszkaniową³⁷.

1.7.4. Wysokość wkładu budowlanego

Wysokość wkładu budowlanego została ustawowo zdefiniowana w art. 18 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym członek spółdzielni wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Umowa i statut mogą regulować jedynie zasady wnoszenia wkładu (jednorazowo czy ratalnie;

34 Uchwała SN z 19 maja 1989 r., III CZP 47/89, Legalis.

35 K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 66.

36 Tamże, s. 68.

37 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 3 i 32.

w formie pieniężnej czy niepieniężnej), natomiast wysokość wkładu zawsze odpowiada rzeczywistym kosztom budowy. Norma prawna określająca wysokość wkładu ma charakter bezwzględnie obowiązujący, stąd też strony umowy nie mogą inaczej ustalić wysokości wkładu budowlanego³⁸. Spółdzielnia nie może więc uwzględnić w wysokości wkładu budowlanego zysku z prowadzonej inwestycji. W związku z powyższym członek, w wykonaniu umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., nabywa prawo własności lokalu po kosztach budowy, a spółdzielnia mieszkaniowa nie powinna uzyskać z tego tytułu żadnej korzyści majątkowej (art. 1 ust. 1¹ u.s.m.)³⁹.

1.7.5. Rzeczywiste koszty budowy

Należy podkreślić, że przepis art. 18 u.s.m. wyraźnie odnosi się do kosztów zadania inwestycyjnego, a nie kosztów budowy samego lokalu, co oznacza, że przy ustaleniu wkładu budowlanego spółdzielnia musi wziąć pod uwagę wszelkie koszty związane z daną inwestycją. Niedopuszczalne jest dowolne rozliczanie przez spółdzielnię kosztów budowy lokalu w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych⁴⁰. Przy czym członek ma obowiązek uczestniczyć tylko w pokrywaniu kosztów tego przedsięwzięcia, w ramach którego ma uzyskać mieszkanie⁴¹. Przez koszty zadania inwestycyjnego rozumiemy wszelkie koszty związane z daną inwestycją, takie jak: koszty zakupu gruntu, materiałów, koszty wynagrodzenia notariusza, wykonawcy, koszty związane z przygotowaniem budowy, uzbrojeniem i urządzeniem terenu. Zadanie inwestycyjne może obejmować budowę więcej niż jednego budynku, a wówczas wysokość wkładu budowlanego uzależniona będzie od ostatecznych kosztów budowy wszystkich tych budynków, a członek nie może się domagać ustalenia wkładu wyłącznie na podstawie kosztów budowy budynku, w którym znajduje się jego lokal, czyli na podstawie części zadania inwestycyjnego⁴².

Wkład budowlany wnoszony jest według zasad określonych w statucie i w umowie. W ten sposób strony mogą ustalić sposób uiszczenia wkładu – czy jednorazowo, czy w ratach – termin uiszczania poszczególnych rat, odsetki za nieterminowe uiszczanie rat. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz

38 Podobnie co do bezwzględnie obowiązującego charakteru normy prawnej z art. 226 Prawa spółdzielczego wypowiedział się SN w wyroku z 8 maja 2003 r., II CKN 70/01, Legalis.

39 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

40 Wyrok SN z 17 maja 2006 r., I CSK 19/06, Legalis.

41 Wyrok SN z 30 października 1968 r., I CR 416/68, PUG 1969/8-9.

42 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 230.

z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Warunki dokonywania tej spłaty powinny odpowiadać warunkom umowy kredytowej, którą spółdzielnia zawarła z bankiem.

Podstawą do ustalenia wkładu budowlanego są zawsze rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego, niezależnie do wysokości wkładu ustalonego w umowie, co obejmuje zarówno koszty celowe i ekonomicznie uzasadnione, jak i koszty powstałe z tytułu niegospodarności spółdzielni⁴³. Jest to swoistość stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, w ramach którego członek uczestniczy w pokrywaniu wszelkich kosztów budowy, a nie tylko kosztów uzasadnionych⁴⁴. Treść art. 18 u.s.m. nie wprowadza w tym zakresie odmienności od dotychczasowego stanu prawnego związanego z ustaleniami wysokości wkładu budowlanego przy nabywaniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Stąd też zachowują aktualność wypowiedzi doktryny⁴⁵ oraz liczne orzeczenia Sądu Najwyższego⁴⁶ w tym zakresie, jak chociażby to, że członek spółdzielni nie może domagać się obniżenia wkładu z tego powodu, że jego nadmierna wysokość została zawiniona przez osoby działające w imieniu spółdzielni.

W tradycji spółdzielczej⁴⁷ wkłady budowlane były zawsze ustalane dwuetapowo: 1) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej inwestycji i 2) ostatecznie, po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię mieszkaniową kosztów budowy. Z analizy art. 18 u.s.m. wynika, że podział ten zachował aktualność, a wysokość wkładu budowlanego ustalona w umowie o budowę lokalu ma jedynie charakter wstępny i orientacyjny, a jego ostateczna i rzeczywista wysokość zostanie określona po zakończeniu budowy i rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Dopóki nie zostanie dokonane ostateczne rozliczenie kosztów budowy, dopóty trwa zobowiązanie członka spółdzielni, polegające na pokrywaniu kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego. Przy czym wymaga podkreślenia okoliczność, że zobowiązanie to ciąży wyłącznie na stronie umowy o budowę lokalu lub nabywcy ekspektatywy własności. Zobowiązanie to nie przechodzi natomiast na nabywców prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, którzy uzyskali to prawo na rynku wtórnym.

W przypadku dokonania rozliczenia kosztów budowy i ustalenia ostatecznej wysokości wkładu budowlanego, co do zasady, nie jest dopuszczalna jego

43 Wyrok SN z 17 maja 2006 r., I CSK 19/06, Legalis.

44 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 123.

45 M. Wrzolek-Romańczuk, *Prawne aspekty finansowania budowy spółdzielczych lokali mieszkalnych i formy kwestionowania rozliczeń z tego tytułu*, MoP 1996/12/443.

46 Uchwała SN z 23 grudnia 1987 r., III CZP 78/87, Legalis.

47 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 37.

późniejsza weryfikacja. Oświadczenie spółdzielni o pokryciu całości wkładu budowlanego, ustalonego na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powoduje wygaśnięcie zobowiązania członka, wynikającego z art. 18 u.s.m. w zakresie wkładu⁴⁸. Jednakże czynność prawna w postaci ostatecznego rozliczenia kosztów budowy może być dotknięta wadami oświadczenia woli jak każda inna czynność prawna⁴⁹. W doktrynie wyrażono pogląd, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego po ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu, co oznacza, że w dacie zawierania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu członek powinien wnieść pełny wkład budowlany, tzn. pokryć całkowity koszt budowy lokalu⁵⁰. W mojej ocenie pogląd ten nie jest usprawiedliwiony, a przepisy dotyczące terminu zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nie wprowadzają dodatkowego wymagania w postaci wniesienia pełnego wkładu budowlanego. Również zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie niweczy zobowiązania członka z umowy o budowę lokalu do pokrycia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spółdzielnia może zawrzeć w wyniku wykonania umowy o budowę lokalu umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy lokalu, a zobowiązanie członka do wniesienia wkładu budowlanego w wyniku zawarcia tej umowy nie wygaśnie, a trwać będzie dalej do czasu jego wykonania. Można jedynie postulować, aby w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpiło odwołanie do mającego nastąpić w przyszłości ostatecznego rozliczenia kosztów budowy⁵¹. Jednakże w sytuacji, gdy w akcie notarialnym ustanawiającym prawo własności lokalu znajdzie się oświadczenie spółdzielni mieszkaniowej o pokryciu przez nabywcę pełnego wkładu budowlanego, to skutkuje to umorzeniem zobowiązania członka spółdzielni, wynikającym z art. 18 u.s.m., niezależnie od późniejszego ustalenia ostatecznych kosztów budowy⁵².

Trzeba podkreślić, że w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących prawa odrębnej własności lokalu brak jest odpowiednika art. 17⁷ u.s.m., według którego, jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do

48 Wyrok SN z 16 listopada 2004 r., III CK 585/03, Legalis.

49 Uchwała SN z 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, Legalis.

50 Dzik, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 125.

51 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 62.

52 Wyrok SN z 24 marca 2004 r., I CKN 505/03, Legalis.

lokalu. Zdaniem K. Pietrzykowskiego przepis ten powinien mieć analogiczne zastosowanie do ustalania wysokości wkładów budowlanych w wypadku odrębnej własności lokalu, a jego brak w przypadku prawa odrębnej własności lokalu stanowi istotną wadę (lukę prawną) art. 18 u.s.m.⁵³ W mojej ocenie raczej należy podzielić pogląd, że źródłem roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o dopłatę z tytułu kosztów budowy poniesionych ostatecznie przez spółdzielnię jest umowa o budowę z art. 18 u.s.m., a nie stosowany w drodze analogii art. 17⁷ u.s.m.⁵⁴

1.7.6. Termin rozliczenia kosztów budowy

Z uwagi na występującą w praktyce spółdzielczej długotrwałość procesu rozliczania kosztów budowy ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie terminu, w którym ma nastąpić rozliczenie kosztów budowy. Zgodnie z art. 18 ust. 4 u.s.m. rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, a po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Z wyrażnej woli ustawodawcy termin ten ma charakter terminu zawitego, po upływie którego spółdzielnia nie może dokonać rozliczenia kosztów budowy, a jej roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Warunkiem zachowania roszczenia jest dokonanie rozliczenia we wskazanym terminie. Z uwagi na konsekwencje prawne przekroczenia tego terminu konieczne jest precyzyjne ustalenie chwili, od której termin ten zaczyna biec. Stąd też zwrot „od dnia oddania budynku do użytkowania” należy, w mojej ocenie, rozumieć jako uprawomocnienie się decyzji administracyjnej zezwalającej na użytkowanie budynku. Jeżeli spółdzielnia dokona rozliczenia we wskazanym terminie i zawiadomi o tym członków, to roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego będą podlegały normalnym zasadom przedawnienia. Natomiast jeżeli spółdzielnia dokonała rozliczenia, ale nie powiadomiła członków w tym terminie o konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego, to bieg przedawnienia roszczeń spółdzielni rozpoczyna się z chwilą upływu tego terminu. Dodatkowo należy wskazać, że niedochowanie przez zarząd powyższego terminu zagrożone jest sankcją karną w postaci grzywny, orzekaną w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawie o wykroczenia (art. 27³ pkt. 2 u.s.m.).

Trzeba dodać, że negatywnymi skutkami niedochowania terminu rozliczenia kosztów budowy ostatecznie i tak zostaną obciążeni wszyscy członkowie spółdzielni, ponieważ budowa prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową jest budową własną zrzeszonych w niej członków.

53 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2004, s. 302.

54 Wyrok SA w Warszawie z 3 grudnia 2020 r., VI ACa 925/19, Legalis.

1.8. Charakter prawny umowy o budowę lokalu

Zgodnie z koncepcją Z. Radwańskiego podstawowy podział umów na umowy nazwane i nienazwane opiera się na ustawowym uregulowaniu danego kontraktu⁵⁵. Przesłanką zaliczenia danej umowy do kategorii umów nazwanych jest objęcie przepisami prawa co najmniej *essentialia negotii* danej umowy⁵⁶. Nie bez znaczenia pozostaje nazwa wyróżnionego ustawowo rodzaju umowy, aczkolwiek przepisy prawne mogą skutecznie określać cechy charakterystyczne jakiegoś rodzaju umowy i wskazywać właściwy dla niego reżim prawny, nie posługując się określoną nazwą⁵⁷. Analiza art. 18 u.s.m. prowadzi do wniosku, że umowa o budowę lokalu jest nowym, odrębnym typem umowy nazwanej, uregulowanym wyczerpująco w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁵⁸. Ustawa ta określa zarówno korelację praw i obowiązków obu stron umowy, jak i wszystkie jej *essentialia negotii*⁵⁹. Ta zupełność regulacji pozwala przyjąć, że mamy do czynienia z umową nazwaną⁶⁰. Przy czym bezsprzeczne jest, że jest to umowa cywilnoprawna ze wszystkimi skutkami związanymi z taką tezą⁶¹.

Umowa o budowę lokalu jest tzw. umową realizatorską, z której wynika zobowiązanie do wybudowania budynku i konkretnego lokalu oraz zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu⁶². Niewątpliwie umowa ta ma cechy umowy o roboty budowlane (czyli umowy definitywnej, z której wynika zobowiązanie do wybudowania lokalu; jest ono stanowcze, definitywne, konkretne oraz bezpośrednio zmierzające do realizacji określonego celu), jak i umowy przedwstępnej (czyli *pactum de contrahendo*, z której wynika zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu)⁶³. Jednakże nie jest ich prostym połączeniem, a nowym typem umowy nazwanej. Stąd też przepisy tych umów nie mają bezpośredniego zastosowania do umowy o budowę lokalu, ale w braku odpowiednich unormowań w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych można rozważyć ich zastosowanie na zasadzie analogii. Zgodnie z poglądem A. Olejniczaka umowa definitywna charakteryzuje się tym, że strony przyrzekają sobie świadczenia, które w sposób bezpośredni

55 Radwański, *Teoria umów...*, s. 209.

56 A. Brzozowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, (red.) E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 407.

57 Radwański, *Teoria umów...*, s. 212.

58 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 67.

59 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

60 Radwański, *Teoria umów...*, s. 211.

61 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 235.

62 Podobnie odnośnie do umowy deweloperskiej zob. Uzasadnienie wyroku SN z 9 lipca 2003 r., IV KKN 305/01, Legalis.

63 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 235.

realizują zamierzony przez nie cel gospodarczy⁶⁴. Umowa określona jako *pactum de contrahendo*, jak trafnie wskazał A. Olejniczak, zobowiązuje tylko do zawarcia umowy definitywnej, sama natomiast bezpośrednio nie realizuje tego celu gospodarczego⁶⁵. Umowa o budowę lokalu zawiera zarówno zobowiązanie do budowy lokalu, gdzie świadczenie zmierza bezpośrednio do realizacji celu gospodarczego, jak i *pactum de contrahendo* (zobowiązanie do kontraktowania w przyszłości – przyrzeczenie zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu⁶⁶). Ponadto, co jest jej konstytutywną cechą, umowa o budowę kreuje prawo zbywalne w postaci ekspektatywy własności.

Podział umów na umowy zobowiązujące i rozporządzające dokonywany jest ze względu na różne skutki, jakie wywołują te umowy. Umowa zobowiązująca polega na zobowiązaniu się jednej strony do świadczenia, tzn. określonego działania lub zaniechania na rzecz drugiej strony⁶⁷. Umowa rozporządzająca natomiast polega na bezpośrednim wywołaniu zmian w prawach majątkowych osoby dokonującej takiej czynności w postaci przeniesienia, obciążenia, ograniczenia lub zniesienia prawa podmiotowego⁶⁸. Przy przyjęciu powyższych kryteriów umowa o budowę lokalu należy do umów zobowiązujących, ponieważ nakłada na strony określone świadczenia w postaci działania (*facere*), z których najważniejsze to zobowiązanie stron do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu⁶⁹. Dodatkowo wyróżnia się kategorię umów o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym. Do dnia dzisiejszego sporna jest w doktrynie kwestia ich struktury prawnej⁷⁰. Zgodnie z poglądem Z. Radwańskiego umowy o podwójnym skutku są szczególnie postaciami umów zobowiązujących⁷¹. Charakteryzują się tym, że w porównaniu z innymi czynnościami zobowiązującymi wywierają „bogatsze” konsekwencje prawne, wyrażające się w bezpośrednim przeniesieniu, obciążeniu, ograniczeniu lub zniesieniu prawa podmiotowego, którego dotyczą⁷². Umowa o budowę lokalu nie może być ukształtowana jako umowa zobowiązująca o podwójnym skutku, zobowiązującym i rozporządzającym, ponieważ dotyczy

64 Olejniczak, *Z problematyki culpa in contrahendo...*, s. 127.

65 Tamże.

66 E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 398.

67 Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, Część ogólna, (red.) M. Safjan, Warszawa 2007, s. 183; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1996, s. 165.

68 Tamże.

69 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 67; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 483; M. Nazar, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent, 2001/6/42.

70 Brzozowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 406.

71 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 187.

72 Tamże.

rzeczy nieistniejącej – lokalu, który ma zostać wybudowany w przyszłości⁷³. Zgodnie bowiem z art. 157 § 1 k.c. niemożliwe jest rozporządzenie nieruchomości pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Również przy przyjęciu założenia, że fizyczne powstanie lokalu jako przedmiotu rozporządzenia jest warunkiem prawnym (*conditio iuris*)⁷⁴, a nie warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c., umowie o budowę lokalu nie można byłoby nadać charakteru zobowiązująco-rozporządzającego, ponieważ bezwzględnie wiążący charakter przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulujących umowę o budowę lokalu nie pozwala na inne jej ukształtowanie przez spółdzielnię i jej członka (umowa o budowę lokalu – jako umowa zobowiązująca i umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu – jako umowa rozporządzająca)⁷⁵. Umowa ta nie jest klasyczną umową przedwstępną w rozumieniu art. 389 k.c., choć jest do niej zbliżona pod względem prawnym (jak już zostało to wcześniej wykazane, umowa o budowę lokalu jest typem *pactum de contrahendo*). Świadczenia obu tych umów polegają bowiem na zawarciu definitywnej umowy. Nie oznacza to jednak, że do umowy o budowę lokalu można stosować w drodze analogii przepisy regulujące umowę przedwstępną.

W doktrynie wyróżnia się ponadto czynności prawne przysparzające jako podklasę czynności o skutkach zobowiązujących lub rozporządzających⁷⁶. Podstawą ich wyróżnienia jest взгляд na majątek innej osoby niż tej, która dokonuje czynności względem siebie zobowiązującej lub rozporządzającej⁷⁷. Charakter przysparzający mają tylko te czynności, które bezpośrednio wywołują korzystne zmiany w sytuacji majątkowej tej innej osoby, powiększając jej aktywa lub ograniczając jej pasywa majątkowe⁷⁸. Powiększenie aktywów osoby, na rzecz której dokonano przysporzenia, może polegać na nabyciu przez nią prawa podmiotowego lub wierzytelności, natomiast pomniejszenie pasywów tej osoby może wyrażać się w wygaśnięciu lub ograniczeniu jej zobowiązań. Ta sama czynność prawna może wywołać przysporzenie dla jednej strony lub obu. Czynnościom prawnym przysparzającym przeciwstawia się czynności prawne organizacyjne, które nie dotyczą bezpośrednio wymiernego w kategoriach ekonomicznych świadczenia, a określają jedynie tryb postępowania stron⁷⁹. Do czynności prawnych

73 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

74 *Conditio iuris* (warunek prawny) jest przesłanką normatywną powstania skutku czynności prawnej. Czyli jest to ustanowiona przez ustawę, a nie przez strony, przesłanka skuteczności czynności prawnej. Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

75 Tamże.

76 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 188.

77 Tamże.

78 Tamże.

79 Krajewski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 736.

typu organizacyjnego zalicza się umowy przedwstępne, ponieważ umowa ta nie ma na celu dokonania bezpośrednich przesunięć majątkowych⁸⁰. Przy przyjęciu powyższych poglądów umowa o budowę lokalu jest czynnością prawną przysparzającą, pomimo tego, że tak jak przy umowie przedwstępnej jej świadczenie polega na zawarciu umowy definitywnej (ustanowieniu odrębnej własności lokalu), ponieważ powoduje bezpośrednio korzystne zmiany w sytuacji majątkowej stron i bezpośrednio zmierza do realizacji określonego celu gospodarczego⁸¹. Z chwilą jej zawarcia spółdzielnia mieszkaniowa uzyskuje bowiem roszczenie o wniesienie wkładu budowlanego, a członek – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu, co też jest prawem podmiotowym tymczasowym). Źródłem zobowiązania do wniesienia wkładu mieszkaniowego jest zawarta umowa o budowę lokalu, a nie zawierana w jej wykonaniu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu. Trzeba wskazać, że odmiennie jest w przypadku umowy przedwstępnej z art. 389 k.c., która nie stanowi źródła obowiązku świadczenia bezpośrednio realizującego zamierzony przez strony cel gospodarczy⁸². Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy definitywnej, która taki cel będzie realizować⁸³. Dlatego właśnie niedopuszczalne jest kwalifikowanie jakichkolwiek kwot, które zostały lub miały zostać uiszczone przez stronę przed zawarciem umowy przyrzeczonej, jako ceny⁸⁴. Konsekwencją tezy, że umowy przedwstępne nie są czynnościami przysparzającymi, jest odmowa uznania ich za czynności odpłatne i wzajemne, jak również przeprowadzanie ich zaliczenia do czynności kazualnych lub abstrakcyjnych⁸⁵.

Skutkiem zakwalifikowania umowy o budowę lokalu do czynności przysparzających jest możliwość dalszej klasyfikacji jako czynności prawnej kauzalnej albo abstrakcyjnej, ponieważ tylko w zakresie czynności przysparzających można dokonywać takich wyróżnień⁸⁶. Zgodnie z przyjętymi poglądami umowy kauzalne to takie, których ważność zależy od istnienia *causae* (przyczyny) wyjaśniającej, dlaczego przysparzający dokonał przysporzenia⁸⁷. W umowach abstrakcyjnych natomiast *causa* jest prawnie obojętna, jako że ich ważność jest niezależna od istnienia odpowiedniej podstawy prawnej⁸⁸. W doktrynie za przeważający należy

80 Olejniczak, *Z problematyki culpa in contrahendo...*, s. 127.

81 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 188.

82 Olejniczak, *Z problematyki culpa in contrahendo...*, s. 127.

83 Tamże.

84 Tamże.

85 Tamże.

86 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 190.

87 Tamże; Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 168.

88 Tamże.

uznać pogląd, zgodnie z którym w polskim systemie prawnym funkcjonuje generalne domniemanie kazualnego charakteru umów, co oznacza, że abstrakcyjny charakter umowy powinien być objęty wolą stron i wyraźnie wynikać z treści umowy lub przepisu ustawy⁸⁹. Przy takiej przyjętej definicji umowa o budowę lokalu jest czynnością prawną kauzalną, której ważność zależy od istnienia przyczyny przysporzenia (*causae*)⁹⁰. Spółdzielnia mieszkaniowa dokonuje przysporzenia w postaci uzyskania przez członka ekspektatywy odrębnej własności lokalu (*casua obligandi vel acquirendi*). Podstawą prawną i tym samym przesłanką ważności tego przysporzenia jest zobowiązanie się członka do wniesienia wkładu budowlanego. Członek, który wnosi wkład budowlany, zwalnia się w ten sposób z długu zaciągniętego przy zawarciu umowy o budowę lokalu (*causa solvendi*).

Umowa o budowę lokalu jest umową dwustronnie zobowiązującą, ponieważ obowiązek świadczenia ciąży na obu stronach⁹¹. Umowa ta jest umową odpłatną, ponieważ każda ze stron uzyskuje korzyść majątkową, członek – ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, a spółdzielnia mieszkaniowa – ekwiwalent w postaci wkładu budowlanego⁹². Przez czynności prawne odpłatne rozumiemy takie czynności prawne przysparzające, na podstawie których strona dokonująca przysporzenia majątkowego otrzymuje lub ma otrzymać w zamian korzyść majątkową⁹³. Ta korzyść majątkowa powinna mieć wartość realną, a nie symboliczną, aczkolwiek nie wymaga się, aby uzyskana korzyść majątkowa stanowiła ekwiwalent ekonomiczny mierzony obiektywną miarą wartości rynkowej⁹⁴. Szczególnym rodzajem umów odpłatnych są umowy wzajemne, które charakteryzują się więzią polegającą na zależności świadczenia jednej strony od świadczenia drugiej strony⁹⁵. Umowa o budowę lokalu jest umową wzajemną, ponieważ świadczenie jednej ze stron jest odpowiednikiem świadczenia drugiej⁹⁶. Spółdzielnia zobowiązana jest do budowy i ustanowienia odrębnej własności lokalu, a członek do wniesienia wkładu budowlanego. Każda ze stron zobowiązuje się dlatego i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie drugiej strony (*do ut des* – daję, abyś dał), a świadczenia stron są w stosunku do siebie ekwiwalentne⁹⁷.

89 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 201.

90 Tamże, s. 190.

91 Brzozowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 409.

92 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*.

93 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 202.

94 Tamże.

95 Radwański, Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 125.

96 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2007, s. 248.

97 Radwański, Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 125.

Umowa o budowę lokalu należy do umów konsensualnych, ponieważ dochodzi do skutku w wyniku złożenia zgodnych oświadczeń woli przez członka i spółdzielnię mieszkaniową⁹⁸. Dla jej skuteczności nie jest wymagane faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą lub innymi przedmiotami materialnymi, co charakteryzuje czynności prawne realne⁹⁹. Umowę o budowę lokalu można również zaliczyć do umów o zobowiązanie rezultatu, choć zasadność samego podziału umów zobowiązaniowych na umowy rezultatu i starannego działania jest kwestionowana w doktrynie¹⁰⁰. Klasyfikacji tej dokonuje się z uwagi na treść i cel świadczenia. W zobowiązaniach rezultatu świadczenie polega na osiągnięciu z góry ściśle określonego efektu w świecie zjawisk zewnętrznych¹⁰¹, natomiast w zobowiązaniach starannego działania świadczenie znajduje wyraz w działalności odpowiednio ukierunkowanej, a żądany rezultat nie jest z góry przewidziany¹⁰². W umowie o budowę lokalu ważny jest cel świadczenia, tj. wybudowanie lokalu i przeniesienie jego własności na członka.

1.9. Wykonanie i skutki niewykonania umowy o budowę lokalu

Wykonanie umowy o budowę lokalu polega na objęciu przez osobę uprawnioną w posiadanie lokalu jako nieruchomości i nabyciu prawa własności do tej rzeczy. Następuje to po wybudowaniu lokalu przez zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu. W wyniku zawarcia tej umowy (i konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej) powstaje bowiem nieruchomość lokalowa. W przypadku odmowy zawarcia docelowej umowy każdej ze stron przysługuje prawo dochodzenia roszczeń na drodze sądowej w postaci powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.), jeżeli oczywiście lokal został wybudowany. W celu wykonania umowy o budowę lokalu członek powinien wnieść wkład budowlany w ostatecznej wysokości. Skoro umowa o budowę lokalu jest umową wzajemną, to do skutków jej niewykonania należy stosować bezpośrednio przepisy o skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487–497 k.c.) i przepisy o skutkach niewykonania zobowiązań (art. 471–486 k.c.), o ile przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stanowią inaczej¹⁰³. Nie każ-

98 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 182.

99 Tamże.

100 Brzozowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 416; Radwański, Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 61.

101 Radwański, Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 61.

102 Brzozowski, *System Prawa Prywatnego...*, s. 416.

103 M. Wrzosek-Romańczuk, *Członkowie spółdzielni czy nabywcy? – głos w dyskusji*, *Palestra* 1999/1-2/55.

dy z tych przepisów znajdzie jednak zastosowanie do umowy o budowę lokalu. Dotyczy to zwłaszcza przepisów Kodeksu cywilnego, regulującego skutki zwłoki strony i prawa odstąpienia od umowy (art. 491–492 k.c.). Przepisy te nie znajdują zastosowania do umowy o budowę lokalu, ponieważ ustawodawca uregulował w art. 20 u.s.m. możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem. Regulację z art. 20 u.s.m. należy uznać za *lex specialis* względem postanowień z art. 491 k.c. i 492 k.c. Stąd też zwłoka członka spółdzielni, jak i spółdzielni mieszkaniowej w wykonaniu umowy o budowę lokalu wydaje się, że jest podstawą do jej wypowiedzenia na podstawie art. 20 u.s.m.

W sytuacji zwłoki członka we wniesieniu wkładu budowlanego spółdzielnia może żądać, niezależnie od wykonania zobowiązania, naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki (art. 477 k.c.). Jeżeli natomiast członek jedynie opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, jakim jest wniesienie wkładu budowlanego, to spółdzielnia może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniosła żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które członek odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 k.c.). W przypadku zwłoki spółdzielni mieszkaniowej w realizacji inwestycji (wybudowaniu lokalu) członek może żądać, niezależnie od wykonania zobowiązania, naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki (art. 477 k.c.). Jeżeli natomiast spółdzielnia pozostaje w niezawinionym przez siebie opóźnieniu, członkowi nie przysługują żadne roszczenia.

Do umowy o budowę lokalu w pełnym zakresie znajduje zastosowanie art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stąd też spółdzielnia mieszkaniowa jako strona umowy o budowę lokalu odpowiada wobec osoby uprawnionej za niewykonanie umowy o budowę, czyli gdy lokal w ogóle nie powstanie, jak też za nienależyte wykonanie umowy, czyli wybudowanie lokalu z wadami fizycznymi. Jeżeli po ustanowieniu prawa odrębnej własności w lokalu udostępnionym członkowi ujawnią się wady fizyczne, to w drodze analogii można zastosować przepisy o rękojmi za wady fizyczne przy umowie o roboty budowlane, a w konsekwencji przepisy regulujące umowę sprzedaży (art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c. i art. 556 k.c.)¹⁰⁴. Jest to odpowiedzialność spółdzielni z tytułu nienależytego wykonania obowiązku wybudowania niewadliwego lokalu. Ewentualnie do umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu zawieranej przez spółdzielnię mieszkaniową w wykonaniu umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. mogą znaleźć zastosowanie przepisy o rękojmi przy umowie sprzedaży, zgodnie z odesłaniem z art. 27 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.¹⁰⁵

104 Wyrok SN z 5 października 1978 r., IV CR 182/78, OSP 1979/10/173.

105 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 26.

W przypadku niewykonania umowy o budowę lokalu i niezrealizowania przez spółdzielnię mieszkaniową inwestycji (czyli niewybudowania lokalu) roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nie będzie mogło być zrealizowane, ponieważ warunkiem prawnym (*conditio iuris*) jego dochodzenia jest fizyczne istnienie lokalu¹⁰⁶. W takiej sytuacji dojdzie do tzw. następczej niemożliwości świadczenia. Jeżeli nastąpiło to wskutek okoliczności, za które spółdzielnia mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność, to osoba uprawniona będzie mogła domagać się naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania (art. 493 § 1 k.c.). Natomiast jeżeli nastąpiło to wskutek okoliczności, za które spółdzielnia mieszkaniowa nie ponosi odpowiedzialności, to wówczas spółdzielnia będzie zobowiązana jedynie do zwrotu wniesionego wkładu budowlanego według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 495 § 1 k.c.).

1.10. Przedawnienie roszczeń

Roszczenia spółdzielni mieszkaniowej z umowy o budowę lokalu przedawniają się z upływem trzyletniego terminu, zgodnie z art. 118 § 1 k.c., ponieważ związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dotyczy to zwłaszcza roszczenia o zapłatę, jak i o uzupełnienie wkładu budowlanego przez członka spółdzielni¹⁰⁷. Natomiast roszczenia członka z umowy o budowę lokalu przedawniają się w terminie sześciu lat, chyba że związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej – wówczas zastosowanie znajdzie trzyletni termin przedawnienia (art. 118 k.c.). Wyjątek stanowi roszczenie członka o zwrot wkładu budowlanego, które na podstawie przepisu szczególnego, tj. art. 29 Prawa spółdzielczego, ulega zawsze trzyletniemu przedawnieniu, ponieważ brak jest w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednika uchylonego art. 211 Prawa spółdzielczego, który wyłączał zastosowanie art. 29 Prawa spółdzielczego do roszczeń o zwrot wkładu budowlanego¹⁰⁸.

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg terminów przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenia wynikające z umowy o budowę lokalu stały się wymagalne. Roszczenie spółdzielni o uiszczenie wkładu budowlanego staje się wymagalne w terminach określonych w umowie o budowę lokalu, a roszczenie o uzupełnienie wkładu staje się wymagalne z chwilą wezwania członka do zapłaty, jednakże nie później niż z upływem terminu trzech miesięcy od dnia oddania

106 Podobnie odnośnie do umowy developerskiej z art. 9 u.w.l. wypowiedział się E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994/12/24.

107 Uchwała SN z 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, Legalis; Wyrok SN z 26 kwietnia 2018 r., I CSK 386/17, Legalis.

108 Odmienne Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 95, według której art. 29 Prawa spółdzielczego w ogóle nie ma zastosowania do roszczenia o zwrot wkładu budowlanego w spółdzielni mieszkaniowej.

budynku w użytkowanie (jeżeli oczywiście w tym okresie zgodnie z art. 18 ust. 4 u.s.m. nastąpiło ostateczne rozliczenie kosztów budowy). Natomiast roszczenie członka o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu staje się wymagalne zgodnie z art. 21 ust. 1 u.s.m. w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Jednakże w sytuacji, w której członek skorzystał z uprawnienia kształtującego i zażądał ustanowienia prawa w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu, to od tego momentu biegnie termin przedawnienia tego roszczenia.

1.11. Rozwiązanie umowy o budowę lokalu

Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron¹⁰⁹. Ponadto umowa o budowę lokalu, zgodnie z art. 20 u.s.m., może ulec rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub spółdzielnię. Wypowiedzenie jest jednostronną czynnością prawną adresowaną do drugiej strony (tzw. uprawnienie kształtujące)¹¹⁰. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu tylko wówczas, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie umowy przez spółdzielnię może zatem nastąpić jedynie z przyczyn leżących po stronie członka, i to tylko z przyczyn powodujących skutki dla całego zadania inwestycyjnego. Z uwagi na bezwzględnie wiążący charakter przepisów prawa spółdzielczego spółdzielnia nie może wypowiedzieć umowy z innych przyczyn¹¹¹. Strony nie mogą również w umowie określić innych przyczyn wypowiedzenia umowy przez spółdzielnię jak tylko przez odwołanie się do wskazanego przepisu¹¹². Wypowiedzenie przez spółdzielnię mieszkaniową umowy o budowę lokalu z innych przyczyn jest bezskuteczne¹¹³. W umowie strony mogą jedynie w sposób wyczerpujący lub przykładowy sprecyzować przyczyny leżące po stronie członka, które skutkują niedotrzymaniem warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt. 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach

109 Tamże, art. 20, Nt 3.

110 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 491.

111 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 305; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 492.

112 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 305.

113 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 20, Nt 7.

wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu przez członka nie jest ograniczone żadnymi przesłankami, co oznacza, że członek może wypowiedzieć umowę o budowę w każdym czasie i bez żadnego uzasadnienia¹¹⁴. Stąd też wypowiedzenie umowy przez członka zależy wyłącznie od jego woli¹¹⁵. Sytuacja taka nie jest korzystna z punktu widzenia pewności obrotu prawnego. Dlatego doktryna dopuszcza umowne ograniczenie wypowiedzenia umowy o budowę do określonych sytuacji, co budzi wątpliwości z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter omawianego przepisu¹¹⁶. Możliwość wypowiedzenia umowy jest, jak już była mowa, uprawnieniem kształtującym. W związku z powyższym pojawia się problem umownego zniesienia lub ograniczenia uprawnienia kształtującego, przyznanego przepisami prawa. Jeżeli norma przyznająca stronie uprawnienie kształtujące ma charakter *ius cogens*, tak jak ma to miejsce w przypadku normy odkodowanej z art. 20 u.s.m., i nie wskazuje ograniczeń dla wypowiedzenia, to wątpliwa jest możliwość wprowadzenia takich ograniczeń umową¹¹⁷. Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej, co oznacza, że w umowie można przewidzieć termin krótszy, jak i dłuższy.

W doktrynie sformułowano wniosek, że przepisy o wypowiedzeniu umowy o budowę lokalu powinny zostać zastąpione odstąpieniem od umowy, ponieważ zgodnie z ustalonymi poglądami wypowiada się stosunek prawny o charakterze ciągłym, powstały w wyniku zawarcia umowy, a nie samą umowę¹¹⁸. Wypowiedzenie należy do instrumentów prawnych likwidujących stosunki trwałe. Wypowiedzenie umowy skutkuje przerwaniem istniejącego stosunku prawnego, co obliguje strony do dokonania wzajemnych rozliczeń na przyszłość (skutek *ex nunc*). Natomiast odstąpienie od umowy wywołuje skutek *ex tunc*, likwidując stosunek prawny z mocą wsteczną od chwili jego powstania. Pomimo długotrwałego (często wieloletniego) procesu inwestycyjnego umowa o budowę lokalu nie kreuje jednak stosunku prawnego o charakterze ciągłym¹¹⁹. Stąd też wydaje się, że podniesiony w doktrynie postulat jest uzasadniony.

114 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 235.

115 Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*, 2007, s. 262.

116 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 305; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 235; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 492.

117 Odmienne Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 20, Nt 14.

118 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 307.

119 K. Grzesiowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2024, art. 3651 k.c., Nb 2.

1.11.1. Skutki wypowiedzenia

Skuteczne wypowiedzenie umowy o budowę lokalu powoduje rozwiązanie umowy i wygaśnięcie ekspektatywy własności. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie regulują jednak skutków wypowiedzenia umowy o budowę lokalu w odniesieniu do wniesionego przez członka wkładu budowlanego. Strony mogą tę kwestię uregulować w umowie, jak również regulacja ta może być zawarta w statucie¹²⁰. Jeżeli umowa o budowę lokalu nie zawiera postanowień w tym zakresie, to podstawę prawną roszczeń członka stanowić będą przepisy Kodeksu cywilnego. Należy przyjąć, że członek może dochodzić zwrotu wpłaconego wkładu budowlanego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.) bądź też na podstawie art. 494 k.c. stosowanego w drodze analogii¹²¹. *De lege ferenda* należy postulować wprowadzenie wyraźnej regulacji ustawowej w odniesieniu do zasad zwrotu wkładu budowlanego po rozwiązaniu umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m.

Z chwilą rozwiązania umowy o budowę lokalu ustaje również z mocy prawa członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 6 pkt. 6 u.s.m.).

1.11.2. Forma wypowiedzenia i sposób wypowiedzenia

Wypowiedzenie umowy o budowę lokalu, zgodnie z art. 77 § 2 k.c., powinno być dokonane co najmniej w formie dokumentowej. Przy czym jest to forma czynności prawnej zastrzeżona wyłącznie *ad probationem*¹²². Oświadczenie woli zawierające wypowiedzenie jest złożone z chwilą, gdy doszło do adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Może być ono odwołane, ale tylko wtedy, gdy odwołanie takiego oświadczenia doszło do adresata jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Z chwilą skutecznego złożenia wypowiedzenia, a przed upływem terminu wypowiedzenia, może być ono cofnięte za zgodą adresata¹²³.

1.12. Dopuszczalność zawierania innych umów zmierzających do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej

Trzeba rozważyć, czy umowa o budowę lokalu jest jedyną dopuszczalną prawną formą uzyskania prawa odrębnej własności lokalu w nowych inwestycjach

120 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 220.

121 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 306.

122 M. Załucki, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2024, art. 77, Nb 15.

123 Wyrok SN z 7 marca 2006 r., II PK 128/05, Legalis.

mieszkaniowych prowadzonych przez spółdzielnie. Według R. Dziczka spółdzielnie mieszkaniowe zawierają z członkami wyłącznie umowy o budowę w trybie art. 18 u.s.m., natomiast z osobami niebędącymi członkami spółdzielnie mogą zawierać inne umowy¹²⁴. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.s.m. z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o budowę lokalu. Jak już wyżej wspomniano, przepisy prawa spółdzielczego mają co do zasady charakter bezwzględnie wiążący¹²⁵, co mogłoby wskazywać, że z każdą osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest zawrzeć umowę o budowę lokalu w trybie art. 18 u.s.m. Bezwzględnie wiążący charakter normy prawnej nie oznacza jednak, że na podstawie innych norm nie jest możliwe osiągnięcie tego samego celu. Wydaje się, że instrumenty prawa spółdzielczego nie wyłączają innych instrumentów cywilnoprawnych, a skorzystanie z nich do osiągnięcia tego samego celu nie może być traktowane jako obchodzenie prawa¹²⁶. Raczej należy dopuścić konstruowanie na zasadzie swobody umów konkurencyjnych instrumentów prawnych, prowadzących do osiągnięcia tego samego celu co przepisy *ius cogens*. Treść normy odkodowanej z przepisu art. 18 u.s.m. nie zawiera zakazu uzyskania własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej w inny sposób. Norma ta wskazuje jedynie na przesłanki, jakie należy spełnić, aby uzyskać prawo własności lokalu w ten (wskazany w normie) sposób. Ani art. 18 u.s.m., ani żaden inny przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawierają normy zakazującej zawierania przez spółdzielnię mieszkaniową innych umów czy normy nakazującej zawieranie z osobą ubiegającą się o prawo własności lokalu wyłącznie umowy o budowę lokalu.

Kluczowa na gruncie prawa cywilnego zasada swobody umów dotyczy spółdzielni mieszkaniowych, w ramach której obowiązuje zasada swobody kształtowania treści umów. Oczywiście zasada swobody umów dotyczy umów zobowiązujących, a nie rozporządzających, choć przez funkcjonowanie w procedurze ustanawiania praw rzeczowych modelu umów zobowiązująco-rozporządzających pozwala to – przez element zobowiązania – sięgnąć do obligacyjnej zasady swobody umów¹²⁷. Jednakże, jak trafnie zauważył E. Gniewek,

124 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 216.

125 Stefaniak, *Prawo spółdzielcze...*, 2007, s. 249.

126 Aczkolwiek jest to sporne w doktrynie. Należy wskazać, że ważne argumenty przemawiają przeciwko tej tezie. Zgodnie z poglądem A. Olejniczaka, jeżeli regulacja prawna pewnej instytucji obejmuje przesłanki jej skuteczności, ujęte w normach bezwzględnie obowiązujących, to wówczas kreowana wolą stron nowa konstrukcja prawna, spełniająca podobne funkcje, powinna także przesłanki te spełniać, ponieważ w przeciwnym razie może dojść do obejścia prawa. Por. Olejniczak, *O koncepcji umów...*

127 Por. pogląd SN odnośnie do wykładni art. 36 prawa prasowego w wyroku z 18 stycznia 2007 r., I CSK 376/06, Legalis; E. Gniewek, *Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów*, SPP 2007/2.

w dziedzinie prawa rzeczowego zasada swobody umów jest znacznie ograniczona na skutek równoczesnego funkcjonowania konkurencyjnej zasady *numerus clausus* praw rzeczowych¹²⁸.

W świetle obowiązującego systemu prawnego w stosunku do spółdzielni obowiązuje wzorzec kompetencji generalnej do kształtowania treści umowy. Nie został on bowiem uchylony żadną normą prawną. Stąd też brakuje podstaw do przyjmowania poglądu, że w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych panuje wzorzec kompetencji szczególnej do kształtowania treści umów, tak jak to miało miejsce w obrocie społecznym w okresie funkcjonowania skrajnie centralistycznego modelu zarządzania gospodarką narodową pod rządami ustawy z 19 kwietnia 1950 r. o umowach planowych w gospodarce socjalistycznej (Dz.U. 1950, nr 21, poz. 180)¹²⁹. Nie ma również obecnie podstaw do przyjmowania, że w stosunkach spółdzielczych przewidziana jest wyłączność określonych typów umów uregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych¹³⁰. Oznacza to, że z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu spółdzielnia mieszkaniowa może zawrzeć umowę o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., jak i inną umowę nazwaną lub nienazwaną¹³¹.

Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu nabywa z mocy prawa członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 1 pkt. 4 w zw. z art. 3 ust. 3² pkt. 2 u.s.m.). Skutek ten, jak już wyżej zostało to wyjaśnione, dotyczy wyłącznie umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m.¹³² Dlatego też zawierając inne umowy, spółdzielnia mieszkaniowa powinna wyraźnie wskazać osobie ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, że nie jest to umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. Inne umowy będą bowiem podlegały regułom prawa cywilnego, a nie Prawa spółdzielczego¹³³. Trzeba podkreślić, że umowy zawierane przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 18 u.s.m. z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu skutkują automatycznym członkostwem tych osób w spółdzielni mieszkaniowej, stąd też powinny przewidywać nabycie własności lokalu na zasadach spółdzielczego rozliczenia wkładu

128 Gniewek, *Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych...*, *passim*.

129 Radwański, *Teoria umów...*, s. 112.

130 Tamże, s. 245.

131 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 73; Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 76; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 416.

132 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, Warszawa 2023, art. 18, Nt 8.1-8.2.

133 Wyrok SN z 9 kwietnia 1999 r., I CKN 1135/97, Legalis; L. Myczkowski, *Członkowie spółdzielni czy nabywcy? (artykuł dyskusyjny)*, *Palestra* 1998/9-10/41; Wrzosek-Romańczuk, *Członkowie spółdzielni czy nabywcy? – głos w dyskusji*, *Palestra* 1999/1-2/55.

budowlanego¹³⁴. Inne zapisy umowne są wówczas niedopuszczalne. Z uwagi na aktualnie obowiązujące nabycie *ex lege* członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej wydaje się niemożliwe zawarcie z „nowym” członkiem innej umowy niż uregulowanej w art. 18 u.s.m. Jeżeli osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu chce uzyskać członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, to może to nastąpić wyłącznie przez zawarcie umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. Natomiast w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu jest już członkiem spółdzielni mieszkaniowej (zgodnie z art. 3 ust. 8 u.s.m. posiada inny tytuł prawny do lokalu, będący podstawą uzyskania członkostwa, lub jest stroną innej umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m.), to wówczas z takim „starym” członkiem spółdzielnia mieszkaniowa może zawrzeć umowę o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. lub inną umowę prowadzącą do tego samego celu. Natomiast z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, której celem nie jest członkostwo w spółdzielni, można zawrzeć tylko inną umowę, ponieważ zawarcie umowy z art. 18 u.s.m. zawsze doprowadzi do automatycznego uzyskania członkostwa, niezależnie od woli stron.

Jeżeli „inna umowa” przewiduje jednak nabycie własności lokalu na zasadach spółdzielczego rozliczenia wkładu budowlanego, to brzmienie art. 18 u.s.m. przemawia za wykładnią zmierzającą do kwalifikacji każdej takiej umowy jako spółdzielczej umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. Natomiast jeżeli „inna umowa” zawarta przez spółdzielnię mieszkaniową nie odwołuje się do zasad spółdzielczych, to wówczas nie powinna być kwalifikowana jako umowa o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., lecz jako komercyjna umowa deweloperska zawarta przez spółdzielnię mieszkaniową¹³⁵. Odróżnić bowiem należy prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową inwestycji budowlanej na potrzeby zrzeszonych w niej członków od sytuacji, w której spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi inwestycję z zamiarem ustanowienia odrębnych własności lokali na rzecz osób, wobec których spółdzielnia mieszkaniowa realizuje zadanie budowlane w celu komercyjnej sprzedaży lokali mieszkalnych w tym budynku¹³⁶. Spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić działalność typowo komercyjną, obliczoną na osiąganie zysku, w ramach której kontrahenci spółdzielni płacą spółdzielni jako deweloperowi ustaloną cenę za wybudowanie lokalu i ustanowienie prawa odrębnej własności (art. 1 ust. 2 pkt. 5, art. 1 ust. 5 i 6 u.s.m.). Ta działalność gospodarcza spółdzielni może przynosić dochód i mieć charakter typowo deweloperskiej działalności, polegającej na budowie lokali mieszkalnych lub użytkowych dla nie-członków (osób trzecich)¹³⁷. W takim wypadku do spółdzielni mieszkaniowej jako dewelo-

134 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 18, Nt 41.1.

135 Tamże, Nt 53.

136 Tamże.

137 Wyrok SA w Warszawie z 17 sierpnia 2012 r., VI ACa 345/12, Legalis.

pera zastosowanie będą miały przepisy ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloper-skim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2024, poz. 695). Natomiast w przypadku ku podstawowej działalności spółdzielni, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, dostarczanie praw do lokali oparte jest na spółdzielczej metodzie kosztowej i koncepcji prowadzenia inwestycji (budowy) o charakterze bezwynikowym. Jak wyraźnie stanowi art. 1 ust. 1¹ u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa nie może bowiem odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Pomimo tego, że ustawowo określona w art. 18 u.s.m. wysokość wkładu budowlanego dotyczy umowy o budowę lokalu, to działalność zarobkowa spółdzielni mieszkaniowej jest dopuszczalna jedynie w stosunku do osób niebędących członkami spółdzielni¹³⁸. Wyłącznie w umowach z nie-członkami spółdzielni mieszkaniowa może dowolnie określić wysokość wynagrodzenia (ceny) otrzymywanego w zamian za wybudowanie lokalu i ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu. Jedynie w ramach komercyjnej działalności deweloperskiej spółdzielnia mieszkaniowa może zbywać nie-członkom lokale z zyskiem¹³⁹.

Na zasadę niezarobkowej (bezwynikowej) działalności spółdzielni mieszkaniowej, w stosunku do członków w realizacji głównego celu, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, wskazuje, poza przywołanym już art. 1 ust. 1¹ u.s.m., również art. 4 ust. 3 u.s.m., zgodnie z którym członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Przepis art. 4 ust. 3 u.s.m. w powiązaniu z art. 1 ust. 1¹ u.s.m. potwierdza zasadę bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do jej członków¹⁴⁰. W tej sytuacji spółdzielnia mieszkaniowa jest ustawowo ograniczona w możliwości kształtowania wysokości świadczenia uzyskiwanego w zamian za ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Na rzecz członków lokale mogą być zbywane jedynie po kosztach ich budowy, i to niezależnie od rodzaju zawartej umowy¹⁴¹. W przypadku umowy o budowę lokalu wysokość wkładu budowlanego wynika bezpośrednio z treści art. 18 u.s.m., natomiast w stosunku do innych umów zawieranych z członkami spółdzielni obowiązana jest ustalić wysokość wynagrodzenia zgodnie z art. 4 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 1 ust. 1¹ u.s.m., czyli udostępnić lokal po kosztach jego budowy. Zasada

138 Wyrok SN z 9 kwietnia 1999 r., I CKN 1135/97, Legalis.

139 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 82.

140 Podobnie co do bezwzględnie obowiązującego charakteru normy prawnej z art. 226 Prawa spółdzielczego wypowiedział się SN w wyroku z 8 maja 2003 r., II CKN 70/01, Legalis.

141 Jedliński, *Umowa o wybudowanie lokalu...*, *passim*; M. Wrzolek-Romańczuk, *Glosa do wyroku SN z 24.03.2004*, OSP 2005/3/39.

bezwynikowej działalności ogranicza więc zasadę swobody umów w stosunkach pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a członkami, narzucając ustawowo określoną wysokość świadczenia uzyskiwanego przez spółdzielnię w zamian za ustanowienie prawa własności lokalu. W związku z powyższym zasadne jest stwierdzenie, że w sytuacji ustanowienia własności lokalu dla członka na podstawie innych umów niż w wykonaniu spółdzielczej umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa nie może uwzględnić zysku. Odnoszenie przez spółdzielnię korzyści z transakcji dokonywanej z członkiem byłoby sprzeczne nie tylko z ideą spółdzielczości, ale i wyraźnym brzmieniem art. 1 ust. 1¹ u.s.m.¹⁴²

Podsumowując, zasadne jest przyjęcie poglądu, że członek spółdzielni, niezależnie od zawartej umowy, zawsze będzie zobowiązany do pokrycia pełnych kosztów budowy jego lokalu¹⁴³. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przełamuje więc zasady kosztowej, według której członkowie spółdzielni mieszkaniowej zobowiązani są ponieść rzeczywiste koszty realizacji inwestycji w częściach przypadających na ich lokale¹⁴⁴. Utrzymana została więc w stosunku do członków zasada bezwynikowej działalności spółdzielni mieszkaniowej, co oznacza, że w tym zakresie działalność spółdzielni nie jest obliczona na osiągnięcie nadwyżki bilansowej (zysku). W przypadku natomiast osób niebędących członkami spółdzielni będą miały zastosowanie postanowienia zawartej umowy i nie-członek będzie zobowiązany jedynie do uiszczenia ceny ustalonej w umowie, niezależnie od rzeczywistych kosztów budowy jego lokalu¹⁴⁵. W tym zakresie spółdzielnia mieszkaniowa funkcjonuje bowiem jako deweloper nastawiony na osiągnięcie zysku¹⁴⁶. W stosunku do nie-członków, z którymi spółdzielnia mieszkaniowa zawarła umowę deweloperską lub zwykłą umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 8 u.w.l.), nie jest dopuszczalne stosowanie w drodze analogii art. 17⁷ u.s.m. i nie ma podstaw do zmiany ustalonej ceny, analogicznie do rozliczenia wkładu budowlanego na zasadach spółdzielczych.

2. Ekspektatywa własności

2.1. Uwagi ogólne

Na wstępie rozważań należy zdefiniować używane w dalszej części pracy pojęcia „prawa podmiotowego”, „roszczenia” i „ekspektatywy”, ponieważ pojęcia te nie

142 K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 578.

143 Wrzołek-Romańczuk, *Glosa do wyroku...*, *passim*.

144 Tamże.

145 Wyrok SN z 9 kwietnia 1999 r., I CKN 1135/97, *Legalis*.

146 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 121.

są jednolicie rozumiane w doktrynie. Umożliwi to przeprowadzenie prawidłowej klasyfikacji instytucji uregulowanej w art. 19 u.s.m. Przez prawo podmiotowe rozumiem złożoną sytuację prawną, wyznaczoną podmiotom przez obowiązujące normy prawne i chroniącą prawnie uznane interesy tych podmiotów¹⁴⁷. Na sytuację tę składają się wolne zachowania psychofizyczne lub konwencjonalne podmiotu uprawnionego, z którym sprzężone są zawsze obowiązki innego podmiotu lub innych podmiotów, przy czym z reguły, gdy norma prawna tego nie wyłącza, uprawnionemu przysługuje również kompetencja do żądania, aby organ państwa dysponujący przymusem doprowadził do zrealizowania sprzężonych z prawem obowiązków¹⁴⁸. Roszczenie to skonkretyzowany pod względem podmiotowym (co do osoby) i przedmiotowym (co do treści) element prawa podmiotowego, który polega na tym, że uprawniony może żądać od konkretnej osoby, aby zachowała się w ściśle określony sposób¹⁴⁹. Autorzy poddający analizie prawa podmiotowe wyróżniają ekspektatywę¹⁵⁰. Jednakże jej określenie oraz proponowana lista desygnatów jest już niezwykle zróżnicowana w literaturze przedmiotu¹⁵¹. Stąd też podnosi się, że skonstruowanie ogólnego pojęcia jest raczej niemożliwe, aczkolwiek jednocześnie akcentuje się, że podejmowane wysiłki są przydatne¹⁵². Konstrukcję prawną praw podmiotowych tymczasowych proponował K. Gandor¹⁵³, wedle którego z ekspektatywą – prawem podmiotowym tymczasowym – mamy do czynienia wówczas, gdy ze zrealizowaniem pewnych, lecz nie wszystkich elementów stanu faktycznego ustawa łączy określone skutki prawne służące zabezpieczeniu nabycia określonego prawa w przyszłości. Ekspektatywa prawna pojawia się dopiero wtedy, gdy sukcesywnie urzeczywistniany stan faktyczny, wymagany do powstania prawa, podlega ochronie prawnej¹⁵⁴. Zdaniem S. Rudnickiego o uznaniu sytuacji prawnej za ekspektatywę prawa

147 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 78; S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997. Przy czym należy mieć na uwadze, że prawo podmiotowe jest podstawową, a jednocześnie najbardziej niejednoznacznie definiowaną instytucją prawa cywilnego.

148 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 78.

149 Tamże, s. 80.

150 K. Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1968, s. 88; Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 99; S. Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia własności nieruchomości w świetle orzecznictwa sądowego*, Rejent 2003/10/183; B. Błażejczak, *Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego*, Poznań 1979, s. 58.

151 Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 88; Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 99; Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia...*, *passim*; Błażejczak, *Lokatorskie prawo...*, s. 58.

152 M. Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe*, SPP 1/2006, s. 79; J. Gwiazdomorski, *Recenzja pracy K. Gandora, Prawa tymczasowe (ekspektatywy)*, PiP 1969/10/667; W. Czachórski, *Recenzja pracy K. Gandora, Prawa tymczasowe (ekspektatywy)*, NP 1969/4/625.

153 Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 13.

154 Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe...*, s. 79.

decyduje jej konkretyzacja w stopniu uzasadniającym przyjęcie, że uzupełnienie przez dodatkowy, brakujący element jest zdolne przekształcić ją w pełne definitywne prawo¹⁵⁵. Według Z. Radwańskiego prawo podmiotowe tymczasowe jest prawem podmiotowym, którego funkcja polega na przygotowaniu i zabezpieczeniu prawa przyszłego, prowadzącego do ostatecznego zaspokojenia określonych interesów podmiotu uprawnionego¹⁵⁶. Prawa te chronią więc oczekiwanie podmiotu na uzyskanie prawa ostatecznego. Ekspektatywa w ujęciu juretrycznym oznacza więc „oczekiwanie prawne” w znaczeniu tymczasowości sytuacji prawnej podmiotu, prowadzące do powstania prawa podmiotowego z chwilą ziszczenia się brakującego elementu określonego w treści normy prawnej¹⁵⁷. Ekspektatywa (oczekiwanie prawne) stwarza więc taką sytuację prawną, która powstaje na skutek wystąpienia niepełnego stanu faktycznego, prowadzącego do nabycia innego określonego prawa, a więc jednocześnie poprzedza to nabycie bezpośrednio w czasie. Źródłem ekspektatywy i prawa podmiotowego jest jeden i ten sam stan faktyczny w różnym stopniu zrealizowany, ale ekspektatywa jest prawem podmiotowym „oddzielnym” od prawa, które przygotowuje¹⁵⁸. Ekspektatywa jest więc jedną z postaci praw podmiotowych, która charakteryzuje się złożoną sytuacją prawną podmiotu oczekującego na powstanie innego prawa podmiotowego, które to dopiero zaspokoi interes podmiotu uprawnionego. Oznacza to, że system prawny chroni uprawnionego już w fazie oczekiwania, przyznając mu prawo podmiotowe odmienne od prawa definitywnego¹⁵⁹. Oczekiwanie prawne jest w stosunku do prawa podmiotowego, którego nabycie poprzedza i zabezpiecza, samoistnym prawem podmiotowym, mającym charakter majątkowy i mogącym stanowić co do zasady przedmiot obrotu prawnego¹⁶⁰. Konstrukcja prawna ekspektatywy towarzyszyć może tylko nabyciu takich praw podmiotowych, których przesłanki spełniane są sukcesywnie¹⁶¹. Ekspektatywę postrzega się więc jako sytuację prawną, w której przynajmniej jedna z przesłanek koniecznych do nabycia prawa podmiotowego została już spełniona, a przynajmniej jedna przesłanka spełniona jeszcze nie została¹⁶². Ekspektatywa powstaje wraz ze spełnie-

155 Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia...*, *passim*; S. Rudnicki, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2007, s. 203.

156 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 88.

157 Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 203.

158 Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 87.

159 Podmiot, któremu przysługuje ekspektatywa, można zasadnie nazywać uprawnionym, ponieważ chociaż nie jest prawnie uprawniony z prawa definitywnego, to jest z ekspektatywy.

160 Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 87.

161 J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006, s. 16.

162 Tamże.

niem pierwszej, trwa przez okres urzeczywistniania się przesłanek kolejnych i kończy się w momencie spełnienia się przesłanki ostatniej¹⁶³. Ekspektatywa nie powstanie w ogóle, jeśli przynajmniej jedna z przesłanek nabycia prawa nie będzie możliwa do spełnienia *ab initio*¹⁶⁴. Zakończeniem bytu ekspektatywy jest jej przekształcenie się w prawo podmiotowe, którego powstanie przygotowywała¹⁶⁵, bądź też wygaśnięcie z chwilą nabycia prawa, które poprzedzała¹⁶⁶.

Skutki prawne ekspektatywy służą urzeczywistnieniu dwóch podstawowych funkcji:

1. Po pierwsze ekspektatywa zabezpiecza interes polegający na ochronie nabycia prawa podmiotowego (funkcja ochronna).
2. Po drugie ekspektatywa zabezpiecza interes polegający na możliwości włączenia prawa przyszłego przed jego powstaniem do obrotu prawnego (funkcja dynamiczna)¹⁶⁷.

Znaczenie prawne ekspektatywy polega na uznaniu konkretnej sytuacji prawnej za rodzaj prawa tymczasowego, mogącego stanowić przedmiot obrotu prawnego, jeżeli oczekiwane prawo jest zbywalne, i podlegającego ochronie prawnej¹⁶⁸. Ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu jest zbywalna¹⁶⁹. Jednakże zbywalność ekspektatywy prawa, które powstaje z chwilą wpisu do księgi wieczystej, powstaje dopiero z momentem złożenia wniosku o taki wpis¹⁷⁰. Zbycie ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.)¹⁷¹.

Reasumując, ekspektatywa prawa powstaje w dwóch sytuacjach:

1. Po pierwsze są to przypadki, gdy składniki złożonego stanu faktycznego, od którego hipoteza normy prawnej uzależnia powstanie (nabycie) prawa

163 Tamże.

164 Tamże, s. 25.

165 Tamże, s. 16.

166 Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 62.

167 Kuropatwiński, *Ekspektatywa powstania wierzytelności...*, s. 46.

168 Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia...*, *passim*.

169 Postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, Legalis; A. Oleszko, *Pewność obrotu prawnego nieruchomościami*, Rejent 1998/6/111; Ł. Abramowicz, *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, PS 1999/7-8/33; R. Szytyk, *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rejent 1998/2/25; A. Oleszko, *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej własności lokalu oraz sprzedaż tegoż lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996/10/9.

170 Postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., I Ca 1/01, Legalis; Postanowienie SN z 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, Legalis.

171 Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 207; J. Kuropatwiński, *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2001, I CA 1/01, OSNC 2002/2/26*, Rejent 2002/7/133; Postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, Legalis.

podmiotowego, realizują się nie jednocześnie, lecz kolejno, a z elementami już powstałymi wiązą się pewne określone skutki prawne¹⁷².

2. Po drugie, z ekspektatywą mamy do czynienia w sytuacji, gdy wprowadzie stan faktyczny jest już kompletny, ale nabycie prawa zostało uzależnione od ziszczenia się określonego warunku zawieszającego lub od nadejścia terminu początkowego¹⁷³.

Sytuację oczekującego na prawo determinują takie elementy jak: możliwość jej zabezpieczenia; ochrona przed naruszeniem; dopuszczalność jej przeniesienia na inny podmiot i realność wypełnienia się stanu warunkującego nabycie oczekiwanego prawa¹⁷⁴. W ocenie M. Pyziak-Szafnickiej zasadnicze znaczenie ma okoliczność, czy nabycie prawa jest zależne od swobodnej decyzji innego podmiotu, czy też oczekujący dysponuje środkami prawnymi przeciwko stronie uchylającej się od podjęcia czynności ostatecznie przenoszących prawo¹⁷⁵. Obok ekspektatywy w powyższym rozumieniu wyróżnia się ponadto ekspektatywy faktyczne, zwane również oczekiwaniem czysto faktycznym, które charakteryzują się tym, że oczekiwanie na powstanie prawa podmiotowego uzasadnione jest określoną sytuacją faktyczną, lecz system prawny nie zabezpiecza powstania tego prawa¹⁷⁶.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego mowa jest natomiast o ekspektatywach maksymalnie ukształtowanych, co oznacza prawnie relewantną sytuację, cechującą się istnieniem wyraźnych związków przyszłego prawa podmiotowego, którego powstanie, a w konsekwencji realizacja mają nastąpić dopiero w przyszłości z chwilą zaistnienia określonych okoliczności¹⁷⁷. Ekspektatywy takie, obok praw podmiotowych, również podlegają ochronie konstytucyjnej, a ponadto odnoszą się do wszystkich dziedzin prawa.

2.2. Charakter prawny

Zgodnie z art. 19 ust. 1 u.s.m. z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności. Przed nowelizacją z 2017 r. (Dz.U. 2017, poz. 1596), która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r., przepis ten przewidywał *expressis*

172 Czyli ustawodawca tworzy ekspektatywę, określając sytuację prawną stron w fazie oczekiwania. Jeżeli tego nie czyni, to faza taka nie jest chroniona i ekspektatywy brak.

173 Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 88; P. Grabowski, *Przelew wierzytelności przyszłych*, MoP 2000/9/564; J. Kuropatwiński, *Cesja wierzytelności przyszłych*, PPH 1998/9/19; J. Kuropatwiński, *Dopuszczalność zajęcia wierzytelności przyszłej w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, Prawo Spółek 2006/10/31.

174 Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe...*, s. 80.

175 Tamże.

176 I. Komarnicki, *Prawo akcjonariusza do udziału w zysku*, Warszawa 2007, s. 11; Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe...*, s. 13–14.

177 Wyrok TK z 19 grudnia 2002 r., K 33/02, Legalis.

verbis powstanie ekspektatywy odrębnej własności lokalu. Zmiana treści art. 19 u.s.m. polega jedynie na zastąpieniu wyrażenia „ekspektatywa odrębnej własności lokalu” wyrażeniem „ekspektatywa własności”, co nie ma istotnego znaczenia merytorycznego¹⁷⁸. Obecnie szersze pojęcie „ekspektatywy własności” obejmuje zarówno lokale, jak i domy jednorodzinne, do których z mocy odesłania w art. 2 ust. 3 u.s.m. stosuje się przepisy dotyczące lokali.

Trzeba wskazać, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych po raz pierwszy wprowadziła do języka prawnego pojęcie ekspektatywy wypracowane w nauce prawa cywilnego. W związku z tym pojawia się pytanie, czy ekspektatywa z art. 19 u.s.m. jest prawem podmiotowym tymczasowym w dotychczasowym rozumieniu tej instytucji, czy też jest to nowa instytucja prawna nazwana tylko, i to błędnie, ekspektatywą. W doktrynie ustawowe uregulowanie instytucji ekspektatywy w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych spotkało się z różną oceną. Według M. Nazara wprowadzenie do języka ustawowego doktrynalnego terminu „ekspektatywa” było zbędne¹⁷⁹. Konstrukcja ekspektatywy tworzona była w doktrynie i w orzecznictwie w celu wyjaśnienia określonych w przepisach sytuacji prawnych podmiotu, zmierzającego do nabycia określonego prawa podmiotowego. Zdaniem autora termin ten może być niezrozumiały i obcy dla przeciętnego adresata. Według S. Rudnickiego „ekspektatywa” oznacza raczej istniejące uprawnienie, które ustawodawca zbędnie i błędnie nazwał ekspektatywą¹⁸⁰.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 19 precyzuje w sposób wyłączny elementy stanu faktycznego, które muszą się zrealizować dla powstania ekspektatywy, oraz wskazuje moment jej powstania. W ten sposób kreuje nowe prawo podmiotowe, które ma charakter tymczasowy, ponieważ poprzedza powstanie docelowego prawa własności. Wydaje się, że sytuację prawną członka z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu można określić mianem ekspektatywy, której elementem jest roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu¹⁸¹. Przy czym ekspektatywa własności z art. 19 u.s.m. jest ekspektatywą w dotychczas przyjętym rozumieniu tego terminu (składniki stanu faktycznego, od którego uzależnione jest nabycie prawa podmiotowego, realizują się kolejno, a z elementami powstałymi porządek prawny łączy określone skutki prawne, jest środkiem do celu zabezpieczającym interes oczekującego, ma wartość majątkową, może być samodzielnym przedmiotem obrotu prawnego, a uprawnionemu

178 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 19, Nt 1.

179 Nazar, *Prawa do lokali...*

180 Rudnicki, *Ekspektatywa nabycia...*, *passim*; Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 203.

181 Podobnie, i to odnośnie do określenia sytuacji prawnej członka oczekującego na uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wypowiedział się M. Nazar, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, KPP 2003/2/345.

przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu¹⁸². Jednocześnie przesłanki jej powstania oraz cechy zostały prawnie uregulowane¹⁸³. Samo określenie przez system prawny sytuacji prawnej członka po zawarciu umowy o budowę lokalu wystarczy więc, aby przypisać mu prawo podmiotowe tymczasowe¹⁸⁴. Warunkiem powstania prawa podmiotowego ostatecznego – odrębnej własności lokalu – której ekspektatywa poprzedza, jest spełnienie się kolejnych przesłanek: wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokalu i ujawnienie właściciela w księdze wieczystej¹⁸⁵.

Ekspektatywa własności z art. 19 u.s.m. jest prawem podmiotowym, majątkowym, zbywalnym, dziedzicznym i podlegającym egzekucji. Ponadto jest prawem związanym z wkładem budowlanym, co oznacza, że wkład budowlany dzieli los prawny ekspektatywy w przypadku sukcesji singularnej i generalnej¹⁸⁶. Zbycie ekspektatywy obejmuje także wkład budowlany. Nabywca ekspektatywy wstępuje *ex lege* w stosunek prawny wkładu¹⁸⁷. Konstrukcja praw związanych nie została dotychczas jednoznacznie zdefiniowana w literaturze cywilistycznej, co wymaga jej każdorazowego określenia¹⁸⁸. Za dominujący w tym zakresie jest pogląd, zgodnie z którym podmiotem prawa związanego może być tylko podmiot określonego prawa wolnego (czyli chodzi o związanie dwóch różnych praw przesłanką podmiotową¹⁸⁹), co w konsekwencji oznacza, że prawa związane nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu prawnego¹⁹⁰. Przez wkład budowlany, o którym stanowi art. 18 ust. 1 pkt. 1 u.s.m., rozumiemy roszczenie o zwrot wniesionego wkładu budowlanego lub jego części, bowiem relacja związania zawsze dotyczy praw podmiotowych¹⁹¹. Roszczenie to powstaje z chwilą wniesienia wkładu i nie stanie się wymagalne, jeśli nie nastąpi ustanie stosunku zobowiązaniowego wynikającego z umowy o budowę lokalu. Roszczenie to wygaśnie z chwilą wykonania umowy o budowę lokalu i uzyskaniem przez nabywcę prawa odrębnej własności lokalu¹⁹². Z ekspektatywą własności

182 Odmienne Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 19, Nt 4.

183 W. Chrzanowski, *Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1977, s. 83.

184 Tamże.

185 Tamże.

186 Tamże, s. 78.

187 Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo...*, Warszawa 1983, s. 158.

188 A. Jedliński, *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe (zagadnienia konstrukcji prawnej)*, PiP 1998/4/44.

189 Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe...*, s. 76.

190 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 85.

191 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 71.

192 Tamże.

związane jest również członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej (o czym była już mowa we wcześniejszej części pracy). Osoba uprawniona uzyskuje lub traci *ex lege* członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej z chwilą nabycia lub zbycia ekspektatywy własności¹⁹³.

Głównym elementem ekspektatywy jest roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu¹⁹⁴. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu dla swej skuteczności nie wymaga wpisu do księgi wieczystej, w odróżnieniu od umowy realizatorskiej z art. 9 u.w.l., ale może być wpisane do księgi wieczystej zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁹⁵. W wyniku wpisu roszczenie uzyska skuteczność *erga omnes* (art. 17), co może mieć znaczenie w przypadku zbycia nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową w trakcie procesu inwestycyjnego – przed dokonaniem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu. W takiej sytuacji uprawniony będzie mógł żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu od nabywcy nieruchomości spółdzielczej.

Roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu może być dochodzone w drodze powództwa opartego na art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Należy wskazać, że oprócz zmiany nazwy ekspektatywy i usunięcia z treści art. 19 u.s.m. wyraźnego sformułowania „roszczenie”, nadal obowiązują przepisy art. 18 i 20 u.s.m., określające treść umowy o budowę lokalu, która obejmuje zobowiązanie do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto sam ustawodawca kontynuuje określanie ekspektatywy własności jako roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, co jednoznacznie wynika z art. 3 ust. 1 pkt. 3 u.s.m.¹⁹⁶ Nie sposób zatem odmówić ekspektatywie własności z art. 19 u.s.m. charakteru roszczenia o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu¹⁹⁷.

2.3. Czas trwania

Ekspektatywa z art. 19 u.s.m. powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, a wygasa z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa ta wygasa również z chwilą upływu okresu wypowiedzenia umowy o budowę lokalu, rozwiązania umowy, czyli ogólnie rzecz ujmując, z chwilą ustania stosunku obligacyjnego, wynikającego z umowy o budowę lokalu. Wygasa ona również w przypadku ustania bytu prawnego spółdzielni

193 Podobnie odnośnie do zmian spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zob. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 633.

194 Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo...*, s. 84.

195 Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 214.

196 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 19, Nt 4.

197 Tamże.

mieszkaniowej. W momencie zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje nowa ekspektatywa, odmienna od ekspektatywy z art. 19 u.s.m. Różnica polega na tym, że osobie uprawnionej nie przysługuje już roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Nowa ekspektatywa wygasa z chwilą prawomocnego wpisu do księgi wieczystej nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i powstania nieruchomości lokalowej.

2.4. Zbycie ekspektatywy

Jak już wcześniej zostało to stwierdzone, ekspektatywa własności z art. 19 u.s.m. jest prawem zbywalnym. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego *ad solemnitatem* (art. 19 ust. 3 u.s.m.¹⁹⁸). Warto zauważyć, że forma zbycia ekspektatywy jest surowsza niż forma wymagana dla zawarcia umowy o budowę lokalu, stanowiącej źródło jej powstania. Jest to rozwiązanie atypowe w systemie prawa cywilnego, aczkolwiek moim zdaniem uzasadnione. Wprowadzenie formy pisemnej dla umowy o budowę lokalu ułatwia spółdzielniom mieszkaniowym obrót gospodarczy i obniża koszty inwestycji. Natomiast forma aktu notarialnego dla zbycia ekspektatywy zapewnia bezpieczeństwo prawne, co jest wskazane z uwagi na przedmiot, którego dotyczy. Skutkiem zbycia ekspektatywy jest bowiem zmiana strony umowy o budowę lokalu. Nabywca ekspektatywy wstępuje w prawa i obowiązki, czyli w całą sytuację prawną zbywcy wynikającą z umowy o budowę¹⁹⁹. Odpowiada to instytucji przelewu i przejęcia długu jednocześnie, przy czym następuje bez zgody spółdzielni, jaka byłaby wymagana przy instytucji przejęcia długu. Zbywalność ekspektatywy własności z art. 19 u.s.m. wyłącza więc instytucję przelewu i przejęcia długu przy zmianach podmiotowych, jakie mogą zajść przy umowie o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. Następstwo prawne w przedmiocie ekspektatywy skutkuje pełnym przejęciem praw i zobowiązań majątkowych dotychczasowego członka²⁰⁰. Nabywca ekspektatywy odrębnej własności lokalu ponosi zatem ryzyko wzrostu wymaganego wkładu budowlanego.

Ekspektatywa własności może być wielopodmiotowa²⁰¹. Skoro umowa o budowę lokalu może być zawarta z jedną lub kilkoma osobami, to ekspektatywa może być ukształtowana bądź jako prawo jednopodmiotowe, bądź jako wielopodmiotowe. Stąd też dopuszczalne jest to nawet przy konstytutywnym nabyciu

198 Co jest zgodne z poglądami doktryny, dotyczącymi formy zbycia ekspektatywy prawa własności nieruchomości. Zob. Rudnicki, *Własność nieruchomości...*, s. 207.

199 R. Dzięciek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2007, s. 258.

200 Dzięciek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 125.

201 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

ekspektatywy w wyniku zawarcia umowy o budowę lokalu²⁰². Ponadto przepisy ustawy nie zawierają żadnych ograniczeń co do wielopodmiotowości ekspektatywy. Dopuszczalne jest więc zbycie ekspektatywy kilku osobom, jak i udziału w ekspektatywie²⁰³. Przy czym należy zaznaczyć, że w przypadku gdy ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że członkostwo przysługuje wspólnie małżonkom (art. 3 ust. 5 u.s.m.).

2.5. Wymagalność roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu

Wymagalność, zgodnie z powszechnie przyjętymi poglądami, oznacza stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, zachodzi więc sytuacja, w której wierzytelność zostaje uaktywniona²⁰⁴. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu (art. 19 ust. 1 u.s.m.), a staje się wymagalne w terminie określonym w art. 21 ust. 1 u.s.m., zgodnie z którym spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Oznacza to, że roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu staje się wymagalne wraz z upływem tych terminów²⁰⁵. Z chwilą upływu wskazanych terminów rozpoczyna się bieg przedawnienia roszczenia, którego termin wynosi sześć lat (art. 120 k.c. i 118 k.c.). Do okresu przedawnienia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie ma zastosowania regulacja szczególna z art. 29 Prawa spółdzielczego, przewidująca trzyletni termin przedawnienia, ponieważ roszczenie to nie jest roszczeniem o wypłatę udziałów, udziału w nadwyżce bilansowej ani z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej.

Przez wybudowanie lokalu w doktrynie rozumie się odpowiednią czynność administracyjną, polegającą na zawiadomieniu właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (starosty) o zakończeniu budowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane²⁰⁶. Sytuacje wymagające

202 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 71.

203 Tamże, s. 72; Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 304; G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005, s. 292.

204 Wyrok SN z 12 lutego 1991 r., III CRN 500/9, Legalis; M. Lemkowski, *Glosa do wyroku SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 548/00, Lex 41038/3*, MoP 2003/22/1045; M. Lemkowski, *W sprawie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych*, PS 2005/4/52.

205 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 62.

206 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 494; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 237.

uzyskania pozwolenia na użytkowanie wynikają natomiast z art. 55 Prawa budowlanego. Odwołanie do tych przepisów umożliwia precyzyjne ustalenie terminu, z upływem którego roszczenie stanie się wymagalne.

Jeżeli spółdzielnia zwleka z zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, to osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, może wystąpić na drogę sądową i wnieść powództwo o nakazanie spółdzielni mieszkaniowej złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Należy podkreślić, że momentu wymagalności roszczenia o ustanowienie prawa odrębnej własności nowo wybudowanego lokalu nie wyznacza art. 49 ust. 1 u.s.m., który to przepis odnosi się wyłącznie do procesu przekształceń własnościowych istniejących już praw do lokali²⁰⁷. Podobnie art. 21 u.s.m. nie znajduje zastosowania do określania momentu wymagalności roszczeń o przekształcenie praw do lokali w odrębną własność²⁰⁸.

2.6. Przekształcenie ekspektatywy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w ekspektatywę odrębnej własności lokalu

Z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 24 kwietnia 2001 r. zaczął obowiązywać zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Zakaz ten został następnie zniesiony i z dniem 15 stycznia 2003 r. przywrócono możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale obowiązywało to tylko do dnia 31 lipca 2007 r., kiedy to znów na nowo wprowadzono zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Przez okres prawie dwóch lat po wejściu w życie ustawy istniał ustawowy zakaz konstytutywnego tworzenia powyższego prawa. W związku z tym powstały wątpliwości prawne dotyczące losu prawnego zawartych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umów w sprawie budowy i przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ponieważ przepisy przejściowe nie rozstrzygały tego problemu. W wyniku zawarcia takiej umowy powstała ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W doktrynie wskazano na dwie opcje²⁰⁹. Według pierwszej ekspektatywa wygasła z uwagi na niezawinioną niemożliwość

207 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 21, Nt 18.

208 Wyrok SN z 15 stycznia 2010 r., I CSK 203/09, Legalis.

209 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 165; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 191; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 489; Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

świadczenia po stronie spółdzielni (art. 475 k.c.)²¹⁰. A według drugiej ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* przekształciła się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Za tym drugim poglądem opowiedział się Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 16 listopada 2004 r. uznał, że z chwilą wejścia w życie ustawy roszczenie o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu²¹¹. Przy czym zaznaczono, że roszczenie to przysługuje uprawnionemu także po przywróceniu możliwości ustanowienia własnościowego prawa do lokalu.

W celu uniknięcia wyżej opisanych wątpliwości co do sytuacji osób, którym przysługiwała ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w ustawie z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873), która ponownie wprowadziła zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali – wprowadzono już wyraźną regulację, zgodnie z którą z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 4). Oznacza to, że z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przekształciły się *ex lege* w ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu.

2.7. Ekspektatywa własności a upadłość i likwidacja spółdzielni mieszkaniowej

Zgodnie z art. 54¹ ust. 1 u.s.m. przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości. Natomiast według art. 54¹ ust. 2 u.s.m. pisemne żądania, o których mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48, składane są do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni. Na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dopuszczalne jest ustanawianie w toku likwidacji lub upadłości spółdzielni mieszkaniowej prawa odrębnej własności lokalu w wykonaniu umów o budowę lokalu z art. 18 u.s.m.²¹² Umowy te zawierają w imieniu spółdzielni odpowiednio likwidatorzy lub syndyk masy upadłości.

210 A. Jedliński, J. Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 35.

211 Uchwała SN z 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, Legalis; Wyrok SN z 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99, Legalis.

212 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 541, Nt 2; Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 78.

3. Umowa o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu

3.1. Pojęcie i nazwa umowy

W wykonaniu umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m. zawierana jest umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Umowa ta w zasadzie nie jest uregulowana w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stąd też ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Umowa ta powinna określać w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, a także wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W razie wyodrębnienia lokalu właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Jeżeli budynek wzniesiony jest na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przedmiotem wspólności jest to prawo. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych *expressis verbis* stanowi o umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w przepisach odnoszących się do umowy o budowę lokalu (art. 18, 19, 21 i 22 u.s.m.). Przepisy te nie regulują jednak treści umowy ani jej skutków. Umowy o ustanowieniu własności lokali, zawierane przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie są odrębnym typem zdarzeń prawnych, powodującym powstanie odrębnej własności lokalu. Są to umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w rozumieniu ustawy o własności lokali, wobec czego podlegają ich reżimowi prawnemu²¹³. Umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali jako konstrukcyjne warianty umów przeniesienia własności (choć jest to sporne w doktrynie) podlegają również zasadom zawartym w prawie cywilnym dla przeniesienia własności nieruchomości²¹⁴. Odrębnej regulacji poddany jest jedynie sposób dochodzenia do zawarcia tej umowy, do którego dochodzi w wyniku wykonania umowy o budowę lokalu.

3.2. Strony umowy

3.2.1. Uwagi wstępne

Do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nie jest wymagane uzyskanie uchwały walnego zgromadzenia członków, wyrażającej zgodę na

213 M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 123.

214 Z. Radwański, *Powstanie odrębnej własności lokali*, RPEiS 1968/2/27; E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków 1974; S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.

zbycie nieruchomości, o której mowa w art. 38 § 1 pkt. 5 Prawa spółdzielczego. Zgodnie z art. 54² u.s.m. przepisu tego nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali.

Stronami umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawieranej w wykonaniu umowy o budowę lokalu, są co do zasady te same podmioty, które były stronami umowy o budowę lokalu, czyli spółdzielnia mieszkaniowa i osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Z uwagi na zbywalność ekspektatywy własności stroną umowy może być też jej nabywca. Umowę o budowę lokalu zawiera się z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, która nabywa członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej z mocy prawa w chwili zawarcia umowy. W tym momencie osoba ta nabywa roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności, z nabyciem którego wiąże się nabycie członkostwa w spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia zatem odrębną własność lokalu na rzecz osoby, która – co do zasady – jest członkiem spółdzielni. Jednakże członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej nie jest warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ponieważ ani ekspektatywa własności, ani prawo odrębnej własności lokalu nie są już związane z członkostwem. To członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej jest związane z określonym tytułem prawnym do lokalu (art. 3 u.s.m.).

Zgodnie z art. 21 ust. 2 u.s.m. ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić także na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa²¹⁵. Analiza przepisu art. 21 u.s.m. prowadzi do wniosku, że strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą być odmienne od stron umowy o budowę lokalu. Po stronie członka może dodatkowo występować jego małżonek lub inne osoby przez niego wskazane, które wspólnie z nim ubiegały się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawierana w wykonaniu umowy o budowę lokalu jest – co do zasady – podpisywana przez te same osoby, które zawarły umowę o budowę²¹⁶. W razie zbycia ekspektatywy własności dochodzi do przekształcenia podmiotowego stosunku prawnego wynikającego z umowy o budowę i w miejsce członka, jako pierwotnej strony umowy, wstępuje nabywca ekspektatywy²¹⁷. W tym przypadku umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest zawierana z nabywcą ekspektatywy jako następcą prawnym członka w wykonaniu obowiązującej umowy o budowę lokalu. Przepis art. 21 ust. 2 u.s.m. umożliwia natomiast zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie tylko ze stronami umowy o budowę lokalu, ale również na rzecz osób wskazanych przez członka spółdzielni, które

215 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 640.

216 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 21, Nt 28.

217 Tamże.

nie są stroną umowy o budowę lokalu²¹⁸. W świetle postanowień przepisu art. 21 ust. 2 u.s.m. wydaje się, że ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz tych innych osób, jeżeli taka jest wola członka – strony umowy o budowę lokalu²¹⁹. Pogląd ten umożliwia zawieranie umów o budowę lokalu jako umów na rzecz osoby trzeciej (art. 393 k.c.)²²⁰.

3.2.2. Łączna umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali

Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mogą być zawierane sukcesywnie lub też spółdzielnia może zawrzeć ze wszystkimi osobami uprawnionymi jedną umowę. Kwestię tę reguluje art. 22 u.s.m., według którego umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa, a nie zasada z art. 3 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którą udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Przepis art. 22 ust. 1 u.s.m. koresponduje więc z treścią art. 3 ust. 6 u.w.l.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.s.m. jedna nieruchomość spółdzielcza może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem²²¹. Odpowiada to regulacji z art. 3 ust. 5 u.w.l., według którego jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Poprawność i sens sformułowania przepisu art. 22 ust. 2 u.s.m. budzi w doktrynie zastrzeżenia²²². O tym, czy nieruchomość jest zabudowana jednym czy większą liczbą budynków, decydują okoliczności faktyczne, a nie umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali, zawierana przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa w danej nieruchomości. Literalna wykładnia przepisu prowadziłaby do wniosku, że dopiero umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawierana

218 Tamże.

219 Podobnie J. Pisuliński, *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Wybrane zagadnienia*, cz. I, MoP 2003/2/105.

220 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 21, Nt 25.1.

221 Przez jedną nieruchomość rozumie się nieruchomość złożoną nawet z kilku działek, ale objętych jedną i tą samą księgą wieczystą.

222 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 497.

w wykonaniu umowy o budowę lokalu ze wszystkimi osobami uprawnionymi, decydowałyby o tym, czy dana nieruchomość może być zabudowana kilkoma budynkami. Według poglądu R. Dziczka dopuszczalność wyodrębnienia lokali w nieruchomości zabudowanej więcej niż jednym budynkiem powinna wynikać z umowy o budowę lokalu²²³. W mojej ocenie, posiłkując się wykładnią funkcjonalną i celowościową, należy dojść raczej do wniosku, że sens tego przepisu jest taki, iż dopuszcza umowne określenie udziałów w nieruchomości wspólnej także w przypadku zabudowania nieruchomości kilkoma budynkami. W przypadku braku takiej umowy określenie udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpi stosownie do postanowień cytowanego wyżej art. 3 ust. 5 u.w.l. Natomiast według stanowiska E. Bończak-Kucharczyk regulacja z art. 22 u.s.m. dotyczy umowy o budowę lokalu, a nie, jak przepis ten stanowi, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu²²⁴. Przy przyjęciu takiej wykładni dopuszczalne byłoby zawarcie przez spółdzielnię jednej umowy o budowę lokali w danej nieruchomości ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokali w tej nieruchomości. W umowie tej strony mogłyby określić wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej w inny sposób, niż reguluje to art. 3 ust. 3 u.w.l. Jeżeli wielkość udziałów ustalona zostanie jednocześnie dla wszystkich lokali w umowie o budowę lokali zawartej ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, to następnie zawierana w jej wykonaniu umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu może być zawarta jednocześnie ze wszystkimi osobami uprawnionymi lub też sukcesywnie z poszczególnymi członkami. W mojej ocenie teza ta, przydatna z praktycznego punktu widzenia, nie jest tak jednoznaczna w świetle art. 22 u.s.m. Przepis ten wyraźnie stanowi o umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nie umowie o budowę lokalu. Bezsporne jest, że są to dwie odrębne umowy, z których umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawierana jest w wykonaniu umowy o budowę lokalu.

Swobodne kształtowanie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, przypadających właścicielom poszczególnych lokali, dopuszczalne jest wyłącznie w sytuacji uregulowanej w art. 22 ust. 1 u.s.m. Umowa o budowę lokalu nie może więc wskazywać sposobu ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z naruszeniem regulacji z art. 3 ust. 3 u.w.l. Przy sukcesywnym wyodrębnianiu lokali sposób obliczania udziału we wspólnej nieruchomości, wskazany w art. 3 ust. 3 u.w.l., ma charakter bezwzględnie obowiązujący²²⁵. Wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości zagrożone jest sankcją nieważności. Przy czym nieważnością dotknięte będą tylko te

223 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 231.

224 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 233.

225 Postanowienie SN z 14 marca 2002 r., IV KKN 896/00, Legalis.

postanowienia umowy, które są niezgodne z treścią art. 3 ust. 3 u.w.l., a w ich miejsce wejdą odpowiednie przepisy ustawy. Teza R. Dziczka, który dopuszcza sukcesywne wyodrębnianie lokali według umownej wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, z powołaniem się na art. 3 ust. 7 u.w.l., wydaje się więc nieuzasadniona²²⁶. W doktrynie przyjmuje się, że art. 3 ust. 7 u.w.l. ma charakter przepisu przejściowego²²⁷. Jest on wyjątkiem od zasady ustanowionej w art. 3 ust. 3 u.w.l. i jego zadaniem jest jedynie sanowanie wadliwie określonych udziałów w nieruchomości wspólnej, dokonanych w wyodrębnionych już lokalach.

3.3. Forma umowy

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego *ad solemnitatem* (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Umowa ta nie może być zawarta pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 k.c.). Dla skuteczności tej czynności prawnej wymagany jest konstytutywny wpis w księdze wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Stąd też skutek rozporządzający umowy pozostaje w zawieszeniu do chwili wyodrębnienia nieruchomości lokalowej w znaczeniu prawnym, co dokonuje się z chwilą wpisu do księgi wieczystej²²⁸.

3.4. Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest lokal, zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 2 u.s.m. Należy podkreślić, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu dotyczy lokalu, który ma być wyodrębniony, a którego wyodrębnienie następuje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Stąd też zdaniem E. Drozda umowa ta *de facto* dotyczy rzeczy przyszłej²²⁹. W ocenie M. Nazara przedmiotem umowy jest rzecz w chwili zawierania umowy nieistniejąca²³⁰. W doktrynie wskazuje się również, że konstytutywny wpis do księgi wieczystej jest elementem tej samej czynności prawnej, a tylko chronologicznie następuje później niż złożenie przez strony oświadczeń woli, przez co przedmiotem umowy nie jest rzecz przyszła²³¹. Umowa o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu musi zawierać elementy, o których mowa w art. 8 u.w.l., tzn. powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń przynależnych oraz wielkość udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej. Braki umowy w zakresie

226 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 230.

227 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 634; Bieniek, Marmaj, *Własność lokali...*, s. 47–48.

228 Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności...*, s. 123.

229 Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*

230 M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, PiP 1995/10-11/26.

231 A. Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu*, PS 2004/9/60.

określenia rodzaju, położenia i powierzchni lokalu powodują jej nieważność²³². Wadliwe natomiast określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia lokali, powoduje nieważność tylko postanowień dotkniętych wadą²³³. Niezakwalifikowanie w umowie danego pomieszczenia do pomieszczeń przynależnych danego lokalu skutkuje, że stają się one częściami składowymi nieruchomości wspólnej²³⁴.

3.5. Termin zawarcia umowy

Zgodnie z art. 21 ust. 1 u.s.m. spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie dwóch miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie dwóch miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Termin powyższy zostanie dochowany, jeżeli przed jego upływem strony zawrą umowę docelową w formie aktu notarialnego.

3.6. Charakter prawny umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu

3.6.1. Uwagi ogólne

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawierana w wykonaniu umowy o budowę lokalu, to umowa, której skutkiem jest powstanie prawa odrębnej własności lokalu i jego przejście na inną osobę (konstytutywne i pochodne nabycie prawa odrębnej własności lokalu)²³⁵. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu podlega zasadom określonym w prawie cywilnym dla przeniesienia własności nieruchomości, stąd też nie może być dokonane pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu²³⁶. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, o której mowa w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest odrębnym typem umowy nazwanej, a konstrukcyjnym wariantem umowy przeniesienia własności, z tym że w umowie tej dochodzi jednocześnie do wyodrębnienia nieruchomości lokalowej²³⁷. Przy przyjętym przeze mnie założeniu umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powoduje jednocześnie wyodrębnienie

232 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 666.

233 Postanowienie SN z 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, Legalis.

234 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 666.

235 Nazar, *Odrębna własność lokali...*, *passim*.

236 Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*.

237 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 45; Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej...*, *passim*.

lokalu jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności i przeniesienie tej własności na nabywcę. Ustanowienie odrębnej własności lokalu jest więc czynnością prawną kreującą nowe prawo podmiotowe²³⁸. Czynność ta ma charakter sukcesji konstytutywnej, stanowiącej sposób pochodnego nabycia prawa²³⁹.

Trzeba jednak wskazać, że charakter prawny umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest nadal kontrowersyjny. W doktrynie można wyróżnić kilka stanowisk²⁴⁰. Według części przedstawicieli nauki umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest nową umową nazwaną²⁴¹. Według innych autorów umowa ta nie jest odrębną umową nazwaną, a ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w trybie sprzedaży, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności²⁴². Zdaniem zaś M. Celichowskiego, w sytuacji gdy umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ma charakter nieodpłatny, jest darowizną, a gdy jest odpłatna, to umowy takiej nie można zakwalifikować jako żadnej ze znanych umów nazwanych, a jako nowy typ umowy nazwanej²⁴³. W ocenie A. Jedlińskiego natomiast umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nie może być traktowana jako odrębna umowa nazwana, lecz jako zbiorcza kategoria, obejmująca różnego rodzaju umowy, a wyodrębniana wyłącznie ze względu na ich skutek²⁴⁴. Na tle nieobowiązującego stanu prawnego S. Breyer uznał z kolei, że umowa o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu jest umową przeniesienia własności nieruchomości o szczególnym charakterze²⁴⁵.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawierana w wykonaniu umowy o budowę lokalu, ma charakter rozporządzający, ponieważ bezpośrednio wywołuje skutek prawny w postaci utworzenia i przeniesienia prawa podmiotowego, tj. odrębnej własności lokalu²⁴⁶. Przy czym skutek ten pozostaje zawieszony do czasu dokonania wpisu w księdze wieczystej. Należy podkreślić, że umowa z art. 21 u.s.m. zawierana jest w wykonaniu wcześniej istniejącego zobowiązania, wynikającego z umowy o budowę lokalu. Warto podkreślić, że w doktrynie

238 Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*.

239 Tamże.

240 M. Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu*, PS 1999/3/94.

241 Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności...*, s. 123; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 50; Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*, *passim*.

242 E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Poznań 1996, s. 203.

243 M. Celichowski, *Ustanowienie odrębnej własności lokali. Wybrane zagadnienia*, Rejent 1995/7-8/41.

244 Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej...*, *passim*.

245 Breyer, *Przeniesienie własności...*, s. 285.

246 Nazar, *Odrębna własność lokali...*, *passim*; Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 50; Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*.

prezentowany jest również pogląd, zgodnie z którym umowa o ustanowieniu odrębnej własności nie jest czynnością prawną rozporządzającą, ponieważ nie przenosi prawa, a je tworzy (kreuje)²⁴⁷. W ocenie M. Watrakiewicza umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nie można zaliczyć do żadnej z wyróżnianych przez doktrynę postaci czynności prawnych, z wyjątkiem czynności prawnych *inter vivos*²⁴⁸. Wydaje się jednak, że teza ta nie jest trafna, ponieważ ustanowienie prawa odrębnej własności bez jego przenoszenia następuje na podstawie jednostronnej czynności prawnej z art. 10 u.w.l. Stąd też celem i istotą umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest właśnie jego jednoczesne przeniesienie na rzecz nabywcy.

W doktrynie prezentowany jest również pogląd, że umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ma charakter realny, ponieważ dla jej skuteczności poza zawarciem umowy wymagany jest konstytutywny wpis do księgi wieczystej²⁴⁹. Zgodnie ze stanowiskiem Z. Radwańskiego czynności prawne realne to takie, które dla swej skuteczności, poza oświadczeniem woli, wymagają również faktycznego przeniesienia władztwa nad rzeczą lub innymi przedmiotami materialnymi²⁵⁰. Stąd też pogląd ten raczej należy uznać za błędny, ponieważ podobieństwo funkcjonalne stanowi zbyt słabą podstawę do przyjęcia zmiany koncepcji terminologicznej, a wpisy do ksiąg wieczystych nie łączą się z przeniesieniem posiadania²⁵¹.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest czynnością prawną przysparzającą, ponieważ nabywca uzyskuje prawo podmiotowe w postaci własności lokalu²⁵². Zdaniem części autorów czynności prawnej ustanowienia odrębnej własności lokalu nie można kwalifikować w kategoriach czynności przysparzających, gdyż skutek tej czynności nie polega na przesunięciu prawa między majątkami różnych podmiotów, lecz jedynie na powstaniu nowego prawa podmiotowego, a o przysporzeniu można mówić dopiero w sytuacji przeniesienia tego prawa na inną osobę niż dotychczasowy właściciel nieruchomości²⁵³. W mojej ocenie w analizowanej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu, zawieranej w wykonaniu umowy o budowę lokalu z art. 18 u.s.m., dochodzi

247 Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy...*, *passim*; Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*, *passim*.

248 Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy...*, *passim*.

249 J. Wasilkowski, *Prawo własności w PRL*, Warszawa 1969, s. 157; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 97–98, 197–198.

250 Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 1, s. 182.

251 Tamże, s. 183.

252 Nazar, *Odrębna własność lokali...*, *passim*; Ignatowicz, *Komentarz do ustawy...*, s. 50; Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*.

253 Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej...*, *passim*; Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności...*, s. 24; Watrakiewicz, *Charakter prawny umowy...*, *passim*.

do ustanowienia nowego prawa i jednocześnie jego przeniesienia na rzecz innego podmiotu, stąd też czynność ta może być rozpatrywana z punktu widzenia czynności przysparzających. Można ewentualnie twierdzić, że ustanowienie prawa poprzedza jego przeniesienie w sensie następstwa logicznego²⁵⁴.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest czynnością prawną kauzalną, której ważność zależy od istnienia prawidłowej przyczyny (*causae*)²⁵⁵. Ustanowienie odrębnej własności lokalu jest czynnością materialnie (art. 156 k.c.) i formalnie (art. 158 k.c.) kauzalną, stąd też określenie *causa* w treści umowy jest niezbędną przesłanką jej ważności. Ważność umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawieranej w celu wykonania zobowiązania, zależy od istnienia tego zobowiązania. Takie zobowiązanie powinno być wskazane w akcie notarialnym, obejmującym ustanowienie odrębnej własności lokalu. *Cause solvendi* umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu stanowi zwolnienie stron z istniejącego zobowiązania, wynikającego z umowy o budowę lokalu. Stąd też w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinno być odwołanie do umowy o budowę lokalu, w wykonaniu której zawierana jest ta umowa. Postawiona wcześniej teza o posiadaniu przez umowę o budowę cech *pactum de contrahendo* nie przeciwstawia się rozporządzającemu charakterowi umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowa o budowę lokalu nie jest umową przedwstępną, a jedynie obok cech umowy definitywnej ma również cechy *pactum de contrahendo*. Stąd też w przeciwieństwie do umowy przedwstępnej, która nie może bezpośrednio poprzedzać zawarcia umowy rozporządzającej, umowa o budowę lokalu zawiera *causae* dla umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ponieważ wyraża rzeczywisty cel przysporzenia²⁵⁶.

W doktrynie rozważany jest problem odpłatności umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu²⁵⁷. Według A. Jedlińskiego umowa ta ma charakter odpłatny²⁵⁸. W mojej ocenie odpłatność umowy czy jej nieodpłatność musi być analizowana wraz z umową o budowę lokalu, w wykonaniu której jest zawierana. A to oznacza, że umowa ta ma charakter odpłatny, ponieważ spółdzielnia otrzymuje ekwiwalent w postaci wkładu budowlanego.

254 Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej...*, *passim*.

255 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 168; Radwański, *Powstanie odrębnej własności...*, *passim*.

256 E. Gniewek trafnie podniósł, że umowa przedwstępna nie rodzi nigdy zobowiązania do zawarcia wprost umowy przenoszącej własność o skutkach czysto rozporządzających. Zob. E. Gniewek, *Przeniesienie własności a umowa przedwstępna*, NP 1979/7-8/52; E. Gniewek, *Realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej*, Acta UWr. Prawo 1983/105/65.

257 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 74.

258 Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej...*, *passim*.

3.6.2. Wpis w księdze wieczystej

Zgodnie z art. 7 ust. 2 u.w.l. do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, co oznacza, że ma on charakter konstytutywny. Przepis ten znajduje bezpośrednie zastosowanie do ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych. Trzeba podkreślić, że w literaturze przedmiotu nie ma zgodności poglądów w kwestii istoty wpisu konstytutywnego. Część przedstawicieli doktryny stoi na stanowisku, że wpis konstytutywny stanowi *conditio iuris*, czyli ustawową przesłankę skuteczności czynności prawnej (czyli przesłankę powstania prawa odrębnej własności lokalu)²⁵⁹. Według innego poglądu wpis do księgi wieczystej, następujący po zawarciu umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, stanowi ostatni element sekwencji zdarzeń, składających się na stan faktyczny czynności prawnej ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu²⁶⁰. Wpis konstytutywny jest więc elementem zdarzenia prawnego kreującego lokal jako odrębny od gruntu przedmiot własności wraz z prawem jego własności²⁶¹. Prawotwórczy charakter ma jedynie wpis pierwszego właściciela lokalu, a wpisy kolejnych właścicieli mają już charakter deklaracyjny.

Niejednoznaczna jest chwila, z którą powstaje lokal jako odrębna od gruntu nieruchomości, a tym samym prawo jego odrębnej własności. Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu (Dz.U. 2023, poz. 1984). Jak trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy, przepisy prawa materialnego, ustanawiające zasadę wpisu do księgi wieczystej, jako przesłankę powstania prawa wiążą zmianę stanu prawnego nieruchomości z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem²⁶². Zasada mocy wstecznej wpisu oznacza tylko to, że skutki prawne prawa powstałego w dacie wpisu cofają się do dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Natomiast zasada ta nie określa daty powstania prawa, gdyż została ona określona w przepisach prawa materialnego datą faktycznego dokonania wpisu w księdze wieczystej, i to wpisu nieprawomocnego²⁶³.

259 J. Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2024, art. 7, Nt 35; Postanowienie SN z 14 lutego 2003 r., IV CK 109/02, Legalis.

260 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 35.

261 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 58.

262 Postanowienie SN z 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98, Legalis.

263 Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej...*, *passim*; Wyrok SN z 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98, Legalis. W starym stanie prawnym SN w wyroku z 26 stycznia 1981 r. (III CRN 283/80, Legalis) wyraził pogląd, że ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w dniu złożenia wniosku o założenie dla niego księgi wieczystej. M. Kępiński (*Glosa do wyroku SN z 26.01.1981, III CRN 283/80, OSPiKA 1982/12/214*) natomiast stał na

Z powyższego wynika, że skutek prawny w postaci powstania nieruchomości lokalowej i ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu następuje z datą faktycznego dokonania nieprawomocnego wpisu w księdze wieczystej²⁶⁴. Stąd też dla oceny skutków ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej właściwe są przepisy materialne obowiązujące w tej dacie, tj. dacie dokonania wpisu w księdze wieczystej²⁶⁵. Wpis w księdze wieczystej, mimo jego konstytutywnego charakteru, nie przesądza, że nieruchomość lokalowa oraz prawo odrębnej własności tego lokalu powstały i istnieją w znaczeniu materialnoprawnym. Jeżeli umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu była nieważna (bezskuteczna), to wpis do księgi wieczystej nie sanuje tej wadliwości i nieruchomość lokalowa w sensie prawnym nie powstanie²⁶⁶. Będziemy mieli wówczas do czynienia z niezgodnością stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie przetargu

Zgodnie z art. 17¹¹ ust. 1 u.s.m. w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Jednakże przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię (art. 17¹² ust. 1 u.s.m.). Prawo do lokalu nabyte w ten sposób spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy (art. 17¹² ust. 2 u.s.m.). W doktrynie przyjmuje się, że powyższe przetargi dotyczą ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu²⁶⁷.

Na podstawie art. 11 ust. 2 u.s.m. w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest

stanowisku, że powstanie prawa własności lokalu w tych przypadkach, gdy wpis jest konstytutywny, następuje z chwilą uprawomocnienia się wpisu.

264 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 50.

265 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 59.

266 Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 51.

267 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 631.

wpłata wartości rynkowej lokalu²⁶⁸. Zgodnie z art. 11 ust. 2⁵ u.s.m. obowiązku ogłoszenia przetargu na zbycie lokalu nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może jedynie ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i to wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, o którym mowa w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeprowadzany jest przez spółdzielnię z zachowaniem przepisów Kodeksu cywilnego, regulujących zawarcie umowy w drodze przetargu (art. 70¹–70⁵ k.c.). Z uwagi na jednoznaczne brzmienie przepisów spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu w tych sytuacjach w trybie aukcji²⁶⁹. Naruszenie przez spółdzielnię mieszkaniową wskazanego trybu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu prowadzi do nieważności zawartej umowy, ponieważ wskazane przepisy mają charakter bezwzględnie obowiązujący (art. 58 § 1 k.c.)²⁷⁰.

268 A. Mączyński, *Prawa do lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Sztykowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.

269 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 631.

270 Podobnie wypowiedział się SN w wyroku z 7 września 2000 r., I CKN 298/00, Legalis, w którym uznał, że przepis art. 29 ust. 2 ustawy z 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 15 czerwca 1999 r. (Dz.U. 1999, nr 49, poz. 484), stwierdzający, że „nieruchomości, które nie zostały zbyte na zasadzie ust. 1 art. 29 bądź co do których nie ma zastosowania prawo pierwokupu, podlegają sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego” – jest normą bezwzględnie obowiązującą, a jej naruszenie skutkuje nieważnością z mocy ustawy (art. 58 § 1 k.c.), na którą może się powołać każdy.

Rozdział VI

Nabycie prawa odrębnej własności lokalu wskutek uwłaszczenia

1. Uwagi ogólne o uwłaszczeniu

1.1. Cel uwłaszczenia

Niezwykle ważnym (jak nie najważniejszym) celem (*ratio legis*) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest przyznanie spółdzielcom (i innym osobom uprawnionym) możliwości uzyskania prawa odrębnej własności lokalu w miejsce przysługujących im dotychczas praw spółdzielczych (tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) lub praw najmu. Ten tryb ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu powszechnie w literaturze przedmiotu nazywany jest uwłaszczeniem¹. Ustawodawca nie zdecydował się na przekształcenie *ex lege* praw spółdzielczych w prawo odrębnej własności lokalu, ale wprowadził mechanizmy i instytucje prawne umożliwiające osobom uprawnionym dobrowolne uzyskanie prawa własności.

W pracach nad projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozważano wprowadzenie przekształcenia z mocy prawa istniejących spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej ich własności. Z uwagi jednak na nieuregulowanie stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych zaniechano tego rozwiązania. Ustawodawca poprzestał na przyznaniu osobom uprawnionym roszczenia o przeniesienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu. Trzeba podkreślić, że przepisy dotyczące przekształceń własnościowych były wielokrotnie nowelizowane z przyczyn czysto politycznych i zmieniane były w zależności

1 M. Król, *Wykup spółdzielczego i zakładowego mieszkania na własność*, Warszawa 2001, s. 37; M. Nazar, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent 2001/6/42; S. Dmowski, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 2001, s. 261–262.

od koalicji rządzącej. Jednakże należy zaznaczyć, że ewentualne późniejsze pozbawienie przyznanego osobom uprawnionym uprzednio przez ustawodawcę prawa do przekształcenia byłoby zasadniczo niedopuszczalne. Tak więc próba uchylenia przepisów ustawy regulujących prawo do przekształcenia zostałaby z pewnością uznana przez Trybunał Konstytucyjny za sprzeczną z Konstytucją².

Wydaje się, że obecny model przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, mimo wielu podnoszonych w piśmiennictwie zastrzeżeń, jest słuszny i wpisuje się w szerszy proces przemian własnościowych, dokonujący się (w dalszym ciągu) w Polsce począwszy od 1989 r. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych realizuje w szerokim zakresie idee upowszechnienia własności lokali na nieruchomościach spółdzielczych³.

1.2. Podmioty uprawnione do uwłaszczenia

Ustawodawca przyznał osobom uprawnionym, zgodnie z brzmieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, żądanie przeniesienia własności lokalu. Do kręgu osób uprawnionych należą:

- a) członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 12 ust. 1 u.s.m.);
- b) członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17⁴ ust. 1 u.s.m.);
- c) członek spółdzielni mieszkaniowej albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu (art. 17¹⁵ ust. 1 u.s.m.);
- d) najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni (art. 39 ust. 1 u.s.m.);
- e) najemca lub osoba bliska w stosunku do najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej (art. 48 ust. 1 i 2 u.s.m.);
- f) spadkobiercy wyżej wymienionych osób (art. 48¹ u.s.m.);
- g) członek spółdzielni zamieszkujący w mieszkaniu rotacyjnym (art. 53 u.s.m.);
- h) członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,

2 P. Zakrzewski, *Przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych w świetle wyroku TK z 29.5.2001 r.*, MoP 2005/4/196.

3 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

w sytuacji gdy jemu bądź jego poprzednikowi prawnemu przysługiwało prawo własności tego lokalu i prawo to utracił z mocy przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873).

Wszystkie te przepisy regulują obowiązek spółdzielni mieszkaniowej do zawarcia z wymienioną w nich osobą umowy przeniesienia własności lokalu⁴. Pomimo jednak, że obecnie jedynie sytuacja uregulowana w art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. została określona przez ustawodawcę jako przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, a w powołanych przepisach mowa jest *expressis verbis* o żądaniu przeniesienia własności lokalu, to – jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie – wszystkie wymienione przepisy zawierają w istocie podstawę do przekształcenia spółdzielczych tytułów prawnych w prawo odrębnej własności lokalu (uwłaszczenie)⁵.

W celu przeprowadzenia procesu uwłaszczenia ustawodawca w przepisach przejściowych (art. 41–43 u.s.m.) wprowadził specjalny tryb poprzedzający wyodrębnianie odrębnej własności lokali w budynkach należących do spółdzielni mieszkaniowych oraz nałożył na spółdzielnie mieszkaniowe określone obowiązki, które winny być spełnione przed rozpoczęciem procesu przywłaszczania, których naruszenie obecnie zagrożone jest już wyłącznie sankcją cywilną (art. 49 i 49¹ u.s.m.)⁶.

1.3. Zakres zastosowania przepisów o uwłaszczeniu

Na wstępie rozważań należy ustalić zakres przedmiotowy, podmiotowy i czasowy zastosowania przepisów przyznających osobom uprawnionym żądanie przeniesienia własności lokalu. W mojej ocenie przyznane żądania dotyczą wszystkich osób uprawnionych, które spełniają wskazane w nich przesłanki. Dla uzyskania roszczenia nie ma znaczenia data powstania tytułu prawnego do lokalu, co oznacza, że przysługuje ono osobom, które uzyskały tytuł prawny zarówno przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i pod rządami tej ustawy. Stwierdzenie to jest bezsporne w stosunku do osób uprawnionych z tytułu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, jako że przyznane roszczenia znajdują się w przepisach regulujących dane prawo. Kwestia ta nie jest już tak jednoznaczna

4 K. Królikowska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 21, *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 644, Nb 486.

5 Tamże.

6 Do czasu wyroku TK z 17 grudnia 2008 r. (P 16/08) za naruszenie tych obowiązków groziła również sankcja karna (art. 272 u.s.m.).

w przypadku najemców, ponieważ przyznane im roszczenia znajdują się w rozdziale 5 zatytułowanym „Przepisy przejściowe i końcowe”. Moim zdaniem, pomimo umiejscowienia tych przepisów, mają one charakter powszechny, a nie przejściowy, co oznacza, że mogą dotyczyć także osób, które uzyskały prawo najmu po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wniosek taki uzasadniony jest wykładnią językową tych przepisów, których treść nie ogranicza przyznanego roszczenia do określonej kategorii najemców z uwagi na czas uzyskania tytułu prawnego do lokalu.

Ustawodawca w przepisach przejściowych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 41–43 u.s.m.) wprowadził szczególny tryb poprzedzający wyodrębnianie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Jak już zostało to wcześniej wyjaśnione, zakres zastosowania tych przepisów nie budzi już wątpliwości i za dominujący należy uznać pogląd, zgodnie z którym obowiązek podjęcia uchwały, o której mowa w art. 42 u.s.m., dotyczy nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej objętych procesem przekształceń własnościowych (uwłaszczeniem)⁷. Trzeba jednak wskazać na stanowisko K. Pietrzykowskiego⁸, który zasygnalizował problem co do zakresu podmiotowego i czasowego tych przepisów. Zdaniem autora art. 42 u.s.m. dotyczył wyłącznie sytuacji określonych w art. 39 u.s.m. i 48 u.s.m., czyli zakres jego zastosowania był ograniczony do przepisów zawartych w rozdziale 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁹. Jako argument wskazywał na umiejscowienie przepisów oraz ich treść, w których odnosiły się do „wniosku o wyodrębnienie własności lokalu” niewystępującego w innych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Faktem jest, że omawiane przepisy znajdują się w rozdziale 5 zatytułowanym „Przepisy przejściowe i końcowe”, przez co zdaje się, że winny być interpretowane w relacji do jednostek systematyzujących danego aktu¹⁰. Jednakże nie można zapomnieć, że przepisy te nie mogą być interpretowane w oderwaniu od pozostałych przepisów ustawy¹¹. Tym samym umiejscowienie przepisów art. 42–43 u.s.m. w części „Przepisy przejściowe i końcowe” nie może ograniczyć ich zakresu podmiotowego jedynie do najemców, o których mowa w art. 39 i 48 u.s.m. Dekodując normę prawną z przepisu 42 u.s.m., przy zastosowaniu wykładni językowej, wynika, że podmiotowo dotyczy wszystkich osób uprawnionych w spółdzielni mieszkaniowej. Przepis ten *expressis verbis* stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa określi

7 Królikowska, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 647, Nb 491; K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, (red.) B. Lackoroński, Warszawa 2023, art. 42, Nt 1.1.

8 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 356.

9 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 317.

10 M. Zieliński, *Wykładnia prawa*, Warszawa 2002, s. 121.

11 Tamże.

przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Powyższa treść nie nasuwa wątpliwości, że spółdzielnia mieszkaniowa ma podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości, a nie tylko lokali wynajmowanych przez osoby, o których mowa w przepisach przejściowych. W związku z powyższym, pomimo umiejscowienia przepisów art. 42–43 w rozdziale 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczą one wszystkich osób uprawnionych bez względu na tytuł prawny do lokalu (najem, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Za prawidłowe należy uznać umiejscowienie tych przepisów w ustawie z uwagi na przejściowy charakter procesu przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych. Proces wyodrębniania własności lokali w nieruchomościach spółdzielczych z założenia ma charakter terminowy, przy czym w zależności od sytuacji w poszczególnych spółdzielniach może to być proces długotrwały. W przepisie art. 42 u.s.m. ustawodawca faktycznie użył sformułowania „wniosek o wyodrębnienie własności lokalu”. Pojęcie takie nie występuje w innych przepisach ustawy. W związku z powyższym dla przedmiotowego zakresu przepisów 42–43 u.s.m. należy dokonać wykładni tego pojęcia. Zgodnie ze słownikiem języka polskiego „wniosek” oznacza „pisemne podanie”¹². W przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brakuje wyrażenia „pisemne podanie”, ale ustawa m.in. w art. 17¹⁴ i 12 u.s.m. posługuje się sformułowaniem „pisemne żądanie”. Stąd też wydaje się, że pod pojęciem „wniosek” ustawodawca rozumie „pisemne żądanie”. Jeżeli chodzi o całe wyrażenie „wniosek o wyodrębnienie lokalu”, to kierując się wykładnią celowościową, należy przyjąć, że dotyczy „pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu”, o którym mowa m.in. w art. 48¹ u.s.m. Przeniesienie własności lokalu poprzedza jej ustanowienie, które zamiennie w ustawie o własności lokali nazywane jest wyodrębnieniem. Stąd też w żądaniu przeniesienia własności lokalu zawarte jest *implicite* żądanie wyodrębnienia lokalu, ponieważ bez wyodrębnienia lokalu nie może dojść do przeniesienia jego własności¹³. Wyodrębnienie własności lokalu może nastąpić w drodze jednostronnej czynności spółdzielni mieszkaniowej (art. 10 u.w.l. i art. 9 ust. 8 oraz art. 17¹⁷ u.s.m.), która uczyni to dla siebie, a następnie przeniesie własność lokalu na rzecz osoby uprawnionej. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić także drogą umowy zawieranej przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą uprawnioną (art. 8 u.w.l.), która równocześnie wyodrębnia własność lokalu i ją przenosi. W związku z powyższym zakres zastosowania przepisów 42–43

12 *Uniwersalny słownik języka polskiego*, Tom 5, (red.) S. Dubisz, s. 153.

13 Podobnie wypowiedział się E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994/12/24, według którego zawarcie umowy o wyodrębnienie *implicite* mieści się w umowie mającej na celu przeniesienie własności.

u.s.m. nie powinien budzić wątpliwości, a przepisy te znajdują zastosowanie we wszystkich sytuacjach, w których osobie uprawnionej przysługuje w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej żądanie przeniesienia własności lokalu.

1.4. Charakter prawny uwłaszczenia

Uwłaszczenie, czyli przekształcenie własnościowe, jest efektem procesu mającego na celu uzyskanie przez osobę uprawnioną prawa odrębnej własności lokalu w miejsce dotychczas przysługującego jej prawa spółdzielczego lub prawa najmu. Jest to więc proces, który ma upowszechnić prawo odrębnej własności lokalu wśród spółdzielni mieszkaniowych. Pomimo że uwłaszczenie dotyczy różnego kręgu podmiotów (członków i osób niebędących członkami), uprawnionych z różnych tytułów prawnych (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo najmu), to charakteryzuje się pewnymi wspólnymi elementami, które mogą być omówione łącznie, co zapobiegnie niepotrzebnym powtórzeniom w dalszej części monografii. Natomiast kwestie właściwe dla poszczególnych roszczeń zostaną omówione oddzielnie.

W spółdzielniach mieszkaniowych, jak już wcześniej wspomniano, zarówno członek, jak i osoba niebędąca członkiem mogą korzystać z lokalu na podstawie różnych tytułów prawnych, które wiążą się z odmiennym zakresem uprawnień. O tym, jakie uprawnienie do lokalu przysługiwać będzie danej osobie, decyduje wyłącznie wola stron, determinowana sytuacją majątkową osoby ubiegającej się o uzyskanie tytułu prawnego do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Nabycie przez członka prawa słabszego nie pozbawia go jednak w przyszłości możliwości uzyskania prawa silniejszego. Instrumentem prawnym służącym takiemu rozwiązaniu jest przysługująca osobie uprawnionej instytucja roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, w wyniku której ma uzyskać prawo odrębnej własności lokalu. Pozwala to osobie uprawnionej, która dokonała wcześniej wyboru prawnej formy korzystania z lokalu, doprowadzić do zmiany swojej sytuacji prawnej w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego prawa stanie się ona podmiotem prawa odrębnej własności lokalu.

W tym miejscu należy zastanowić się nad istotą (charakterem prawnym) uwłaszczenia. Czy zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu prowadzi do powstania nowego prawa i wygaśnięcia dotychczasowego, czy też do przekształcenia istniejącego prawa przez zmianę jego treści? O umownym przekształceniu *expressis verbis* mowa jest w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873), zgodnie z którym na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę

o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ponadto z przekształceniem z mocy prawa mamy do czynienia w art. 17¹⁸ u.s.m., zgodnie z którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa. Instytucja umownego przekształcenia praw spółdzielczych uregulowana była w nieobowiązującym art. 219 Prawa spółdzielczego i już wówczas budziła spory co do charakteru prawnego tego zdarzenia prawnego. Część przedstawicieli doktryny¹⁴ uważała przekształcenie w rozumieniu art. 219 Prawa spółdzielczego za zmianę treści dotychczasowego prawa, a według pozostałych¹⁵ oznaczało to powstanie nowego prawa w miejsce istniejącego. Konstrukcja przyjęta w uchylonym art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego dała podstawę do wyrażenia poglądu, zgodnie z którym przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe polega na zmianie treści dotychczasowego prawa, nie zaś na powstaniu w jego miejsce nowego prawa podmiotowego¹⁶. Jako argument powoływano się na art. 248 k.c., dotyczący zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych. Oczywiście jest, że koncepcja ta nie może znaleźć zastosowania w aktualnej sytuacji, ponieważ osoba uprawniona w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu otrzymuje prawo własności, które jest całkowicie odmienne od dotychczas posiadanego. Fakt, że lokal oraz podmioty pozostają te same, nie ma znaczenia, ponieważ osoba uprawniona otrzymuje prawo własności, tj. prawo na własnej rzeczy w miejsce prawa na cudzej rzeczy. Stąd też należy przyjąć, że w procesie uwłaszczenia nie dochodzi do przekształcenia prawa polegającego na rozszerzeniu treści istniejącego prawa, a do zastąpienia dotychczasowego prawa do lokalu nowym prawem podmiotowym – prawem własności lokalu, w wyniku czego prawo dotychczasowe wygasa¹⁷. Również brak sformułowania „przekształcenie” w przepisach regulujących roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu jest wskazówką co do charakteru prawnego opisywanego zdarzenia. Pomimo braku wyraźnego użycia przez ustawodawcę wyrażenia „przekształcenie” co do procesu uzyskania prawa odrębnej własności

14 K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 124–125; H. Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe w świetle ustawy spółdzielczej*, [w:] *Z zagadnień cywilnego prawa materialnego i procesowego*, (red.) M. Sawczuk, Lublin 1988, s. 230; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 422.

15 L. Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu*, NP 1987/3/35; A. Burzak, *Charakter prawny przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu*, NP 1990/4-6/63.

16 K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 568.

17 Król, *Wykup spółdzielczego...*, s. 42 i 45.

lokalu w miejsce praw spółdzielczych lub prawa najmu, zasadne jest mówienie o procesie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych¹⁸. Sam termin „przekształcenie” nie jest określeniem znaczeniowo jednoznacznym. „Przekształcać”, zgodnie ze słownikiem języka polskiego, to „inaczej nadawać inny kształt, wygląd, inną postać, przeobrażać kogo, coś, zmieniać, jak również zastępować”¹⁹. Stąd też na gruncie prawnym przekształcenie prawa może polegać zarówno na jego „odmienieniu”, czyli zmianie treści prawa, jak i na jego „wymianie” na inne, czyli na zastąpieniu jednego prawa innym²⁰.

Na wstępie rozważań warto sprecyzować używane poniżej określenia „prawa podmiotowe”, „roszczenia” i „uprawnienia kształtującego” w celu zapewnienia wewnętrznej spójności pracy. Prawo podmiotowe jest złożoną sytuacją prawną, wyznaczaną podmiotom przez obowiązujące normy i chroniącą prawnie uznane interesy tych podmiotów. Na sytuację tę składa się wolne zachowanie psychofizyczne lub konwencjonalne podmiotu uprawnionego, z którymi sprzężone są zawsze obowiązki innego podmiotu lub innych podmiotów, przy czym z reguły uprawnionemu przysługuje również kompetencja do żądania, aby organ państwa dysponujący przymusem doprowadził do zrealizowania sprzężonych z prawem podmiotowym obowiązków²¹. Przez roszczenie rozumiemy uprawnienie (tj. wyróżniony element prawa podmiotowego), polegające na tym, że indywidualnie oznaczona osoba ma obowiązek wykonać świadczenie na rzecz uprawnionego, a więc że uprawniony może żądać, aby zachowała się ona w ściśle określony sposób²². Natomiast uprawnienie kształtujące charakteryzuje to, że osobie uprawnionej przysługuje kompetencja do zmiany lub zakończenia istniejącego stosunku prawnego przez jednostronną czynność prawną²³. Wykonanie uprawnienia kształtującego nie wymaga udziału drugiej strony stosunku prawnego, ale w przypadku skorzystania z uprawnienia kształtującego druga strona obowiązana jest uznać nową sytuację prawną i dostosować do niej swoje dalsze postępowanie²⁴.

18 Zakrzewski, *Przekształcenia własnościowe...*, *passim*; Król, *Wypuk spółdzielczego...*, s. 41; Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*; Dmowski, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami...*, s. 261–262; M. Wrzolek-Romańczuk, *Zmiany w ustawach spółdzielczych wprowadzone ustawą z 3.06.2005 r. – cz. II*, *Palestra* 2005/9–10/9.

19 *Uniwersalny słownik języka polskiego*, Tom 3, (red.) S. Dubisz, s. 999.

20 Burzak, *Charakter prawny przekształcenia...*, *passim*; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 223.

21 Z. Radwański, *Prawo cywilne, część ogólna*, Warszawa 1996, s. 78; M. Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe*, SPP 1/2006/41.

22 K. Grzesiowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2024, art. 353, Nb 8.

23 Tamże, Nb 9.

24 Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2021, s. 95.

Analiza przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje na potencjalny proces zastępowania spółdzielczych praw do lokali i prawa najmu prawem odrębnej własności lokalu. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają osobom posiadającym spółdzielcze prawa do lokalu i wskazanym kategoriom najemców prawo podmiotowe do żądania zastąpienia dotychczasowych praw prawem odrębnej własności lokalu²⁵, co można określić mianem prawa podmiotowego do przekształcenia. Jego wykonanie następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej osoby uprawnionej, polegającej na zgłoszeniu pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu, które można uznać za uprawnienie kształtujące²⁶. Skorzystanie z tego uprawnienia kształtującego zmienia istniejący stosunek prawny pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a osobą uprawnioną, ponieważ po stronie osoby uprawnionej powstaje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, a po stronie spółdzielni obowiązek jej zawarcia i podjęcia poprzedzających czynności umożliwiających wyodrębnienie lokalu. Wykonanie prawa podmiotowego do przekształcenia ma ostatecznie doprowadzić do zastąpienia istniejącego prawa do lokalu prawem odrębnej własności lokalu, do czego konieczne jest zawarcie umowy pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a osobą uprawnioną.

Prawo do żądania zastąpienia dotychczasowego prawa do lokalu prawem odrębnej własności lokalu nie ma charakteru samoistnego²⁷. Podmiotem jego może być tylko osoba, której przysługuje wskazany przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tytuł prawny do lokalu. Prawo to jest funkcjonalnie związane z prawem głównym, z którym – co do zasady – dzieli byt prawny. Razem z nim powstaje, razem z nim przechodzi w drodze dziedziczenia na następców prawnych (art. 48¹ u.s.m.) oraz – co do zasady – razem z nim też wygasa. Stąd też zasadne jest stwierdzenie, że prawo do żądania zastąpienia dotychczasowego prawa prawem odrębnej własności lokalu jest prawem związanym, co oznacza, że nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu²⁸. Celem jego jest wzmocnienie pozycji osoby uprawnionej w stosunkach ze spółdzielnią mieszkaniową. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prawo do przekształcenia jest niezbywalne, tak jak niezbywalne jest prawo do lokalu, ale – przy braku osób uprawnionych z art. 15 ust. 2 u.s.m. – przechodzi w drodze dziedziczenia na spadkobierców zgodnie z regulacją szczególną z art. 48¹ ust. 1 u.s.m.

25 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*. Na gruncie art. 213 Prawa spółdzielczego również uważano, że uprawnienie do przekształcenia ma normatywną postać prawa podmiotowego, zob. Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

26 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

27 Burzak, *Charakter prawny przekształcenia...*, *passim*; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

28 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 78 i 84.

Prawo do przekształcenia w stosunku do tytułów prawnych powstałych po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstaje z chwilą nabycia tych praw przez osobę uprawnioną, czyli z chwilą podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ewentualnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (w okresie, w którym dopuszczalne było konstytutywne ustanowienie tego prawa przez spółdzielnię mieszkaniową) lub wskazanych umów najmu lokalu. Natomiast w stosunku do tytułów prawnych, powstałych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo do przekształcenia powstało dla osób uprawnionych z chwilą wejścia w życie tej ustawy. Wbrew dotychczasowym poglądom, wyrażonym na gruncie art. 219 Prawa spółdzielczego, prawo do przekształcenia nie jest obecnie elementem stosunku członkostwa, ponieważ przysługuje również osobom niebędącym członkami spółdzielni mieszkaniowej²⁹. Wydaje się natomiast, że prawo do przekształcenia jest elementem treści spółdzielczych praw do lokalu i określonych praw najmu³⁰.

Osoba uprawniona wykonuje uprawnienie kształtujące przez zgłoszenie pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu. W doktrynie wskazuje się, że forma pisemna została zastrzeżona dla wywołania określonych skutków prawnych i zgłoszenie żądania ustnie jest prawnie bezskuteczne³¹. Żądanie przeniesienia własności lokalu można zgłosić również w formie elektronicznej, która jest równoważna formie pisemnej (art. 78¹ k.c.). Żądanie osoba uprawniona powinna skierować do spółdzielni mieszkaniowej. Zostaje ono złożone w chwili, gdy doszło do spółdzielni w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Z chwilą zgłoszenia powyższego żądania powstaje po stronie spółdzielni obowiązek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, a po stronie osoby uprawnionej skorelowane roszczenie o zawarcie tej umowy. W ten sposób dochodzi do konkretyzacji prawa podmiotowego i powstania roszczenia³². Roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu stanie się wymagalne z chwilą spełnienia przez osobę uprawnioną obowiązków szczegółowo określonych w przepisach regulujących poszczególne procesy przekształceń własnościowych oraz zaistnienia po stronie spółdzielni mieszkaniowej stanu bezczynności, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m. Roszczenie to wygaśnie z chwilą jego zaspokojenia (zawarcia stosownej umowy) lub cofnięcia żądania³³. Roszczenie to, tak

29 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233.

30 A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 140.

31 A. Jedliński, J. Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 72.

32 Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

33 Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233.

jak prawo do przekształcenia, jest również niesamodzielne³⁴. Jest ono związane z prawem do lokalu, z którym dzieli los prawny. Może być zbyte tylko łącznie z prawem do lokalu. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie to jest niezbywalne, tak jak niezbywalne jest prawo do lokalu³⁵. Roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu przechodzi na spadkobierców zgodnie z art. 48¹ u.s.m.

Prawo podmiotowe do żądania zastąpienia dotychczasowego prawa do lokalu prawem odrębnej własności lokalu (prawo podmiotowe do przekształcenia), przyznane osobom uprawnionym przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie ulega przedawnieniu. Także nie ulega przedawnieniu uprawnienie kształtujące do zgłoszenia pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu. Stąd też jego realizacja nie jest ograniczona żadnym terminem. Osoba uprawniona może więc wystąpić z tym żądaniem w każdym czasie. Przedawnieniu podlega bowiem jedynie roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, którego termin wynosi sześć lat (art. 118 k.c.)³⁶. Bieg przedawnienia tego roszczenia rozpoczyna się z chwilą początkową stanu beczynności spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m.

Podsumowując, skorzystanie z prawa podmiotowego do przekształcenia następuje przez zgłoszenie pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu, będącego uprawnieniem kształtującym, przysługującym osobie uprawnionej, którego wykonanie powoduje powstanie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. Roszczenie to przysługuje wyłącznie osobie uprawnionej, a nie spółdzielni mieszkaniowej, na której ciąży tylko obowiązek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Oznacza to, że osoby uprawnione mogą nadal jednostronnie decydować o sposobie wykonania nabytego roszczenia, w tym zrezygnować z docelowego uwłaszczenia³⁷. Nawet w sytuacji przygotowania przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomości do procesu przekształceń własnościowych, po złożeniu przez osobę uprawnioną pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu, spółdzielnia nie może domagać się zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, ponieważ prawo podmiotowe do przekształcenia nie służy wymuszaniu na osobach uprawnionych przekształcania praw spółdzielczych lub praw najmu w odrębną własność lokalu wbrew ich woli³⁸.

34 Burzak, *Charakter prawny przekształcenia...*, *passim*; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

35 Burzak, *Charakter prawny przekształcenia...*, *passim*; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

36 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

37 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 12, Nt 4.

38 Tamże, Nt 1.

1.5. Wymagalność roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu

1.5.1. Uwagi ogólne

Zagadnienie wymagalności roszczeń jest źródłem sporów w teorii i praktyce stosunków cywilnoprawnych, a ocena konkretnego przypadku zależy od tego, czy przyjmowana koncepcja stanowi użyteczne narzędzie dla rozwiązania praktycznego problemu stworzonego przez ustawodawcę. Jak już zostało to wcześniej wskazane, przez roszczenie rozumiemy uprawnienie polegające na tym, że jakaś indywidualnie oznaczona osoba ma obowiązek wykonać oznaczone świadczenie na rzecz określonego podmiotu, czyli uprawniony może żądać, aby zachowała się ona w ściśle sprecyzowany sposób³⁹. Przy czym roszczenie niewymagalne to takie, co do którego nie zaszyły jeszcze wszystkie okoliczności aktualizujące obowiązek świadczenia⁴⁰. Przez wymagalność rozumiemy stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Zachodzi więc sytuacja, w której wierzytelność zostaje uaktywniona⁴¹. W związku z tym powstanie roszczenia i jego wymagalność są odrębnymi terminami, które nie muszą się pokrywać. Roszczenie może stać się wymagalne jednocześnie z jego powstaniem bądź też może to nastąpić w okresie późniejszym. Przy czym oczywiste jest, że nie może nastąpić sytuacja odwrotna⁴². Prawna możliwość zaspokojenia wierzytelności oznacza, że wierzyciel może wystąpić na drogę sądową przeciwko dłużnikowi. W przypadku gdy roszczenie okaże się niewymagalne w chwili orzekania, sąd oddali powództwo jako przedwczesne.

W doktrynie poglądy co do chwili powstania roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, jak i jego wymagalności są podzielone. Zdaniem A. Doliwy osoby uprawnione z mocy prawa otrzymują roszczenie, które pierwotnie ma charakter warunkowy, ponieważ obowiązek spółdzielni mieszkaniowej aktualizuje się dopiero po spełnieniu dodatkowych warunków, o których mowa m.in. w art. 12 i 17¹⁴ u.s.m.⁴³ W ocenie K. Pietrzykowskiego roszczenie powstaje dopiero po spełnieniu tych dodatkowych warunków, czyli przed spłatą zobowiązań osobom uprawnionym w ogóle nie przysługuje roszczenie o zawarcie

39 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 80.

40 Tamże.

41 Grzesiowski, [w:] *Kodeks cywilny...*, art. 353, Nb 5; Wyrok SN z 4 grudnia 2024 r., II CSKP 2217/22, Legalis; M. Lemkowski, *Glosa do wyroku SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 548/00, Lex 41038/3, MoP 2003/22/1045*; M. Lemkowski, *W sprawie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych*, PS 2005/4/52.

42 Wyrok SN z 14 kwietnia 2002 r., V CKN 932/00, Legalis.

43 A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 468.

umowy przeniesienia własności lokalu⁴⁴. Natomiast R. Dziczek uważa, że osoby uprawnione z mocy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nabywają roszczenie, ale warunkiem jego realizacji jest spełnienie określonych przesłanek, tj. złożenie pisemnego wniosku i spłata zobowiązań, o których mowa w tych przepisach⁴⁵.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak już wyżej wykazałem, przyznają osobom uprawnionym prawo podmiotowe do przekształcenia, a roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu powstaje dopiero z chwilą skorzystania z uprawnienia kształtującego przez złożenie pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu skierowanego do spółdzielni mieszkaniowej. Przed zgłoszeniem tego żądania osobie uprawnionej nie przysługuje więc roszczenie o przeniesienie własności lokalu, a jedynie prawo podmiotowe. Przy czym roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu stanie się wymagalne dopiero po spełnieniu wskazanych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych świadczeń pieniężnych na rzecz spółdzielni oraz powstaniu po jej stronie stanu bezczynności, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m. Przed spełnieniem tych świadczeń roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu istnieje, ale jest niewymagalne, ponieważ przepisy *expressis verbis* nakładają na spółdzielnię mieszkaniową zobowiązanie do zawarcia umowy dopiero po wykonaniu przez osobę uprawnioną ciążących na niej obowiązków. Oczywiście jest, że spółdzielnia mieszkaniowa może zadośćuczynić roszczeniu niewymagalnemu i zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu przed spełnieniem świadczeń pieniężnych przez osobę uprawnioną. Jednakże w takiej sytuacji pozostawione jest to do swobodnego uznania spółdzielni mieszkaniowej z uwagi na niezaskarżalność roszczenia. Osoba uprawniona nie ma wówczas możliwości sądowego dochodzenia swojego roszczenia, ponieważ obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu zaktualizuje się dopiero z chwilą, gdy zostaną spełnione wszystkie przesłanki wymagalności roszczenia, o których mowa w poszczególnych przepisach kreujących prawo podmiotowe do przekształcenia.

1.5.2. Pozostałe przesłanki wymagalności roszczenia

Jak już wcześniej zasygnalizowałem, poza koniecznością spełnienia określonych świadczeń pieniężnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, na stan wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu ma wpływ również stan bezczynności spółdzielni, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m. Stan ten związany

44 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, Warszawa 2001, s. 121.

45 R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 203.

jest z zaniechaniem podjęcia przez spółdzielnię mieszkaniową czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu (brak uchwały zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 u.s.m.) i naruszeniem terminów wyznaczonych przez ustawodawcę na zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1¹ i art. 12 ust. 1² u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni. W związku z powyższym w przypadku osób uprawnionych z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu stanie się wymagalne po spełnieniu świadczeń na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i po upływie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku. Natomiast w stosunku do najemców roszczenie o przeniesienie własności lokalu stanie się wymagalne po wykonaniu przez osobę uprawnioną ustawowych obowiązków na rzecz spółdzielni i powstaniem po jej stronie stanu bezczynności, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m. Trzeba podkreślić, że w związku z licznymi nowelizacjami, jak i wyrokami Trybunału Konstytucyjnego, ustalenie tego stanu rodzi wiele problemów interpretacyjnych⁴⁶. Jak aktualnie podnosi się w doktrynie, określenie „bezczynności spółdzielni” jest na tyle pojemne, że obejmuje każdą postać bezczynności w wykonaniu przez spółdzielnię mieszkaniową jej obowiązków w realizacji wymagalnych roszczeń osób uprawnionych wskazanych w ustawie⁴⁷.

Na marginesie tylko należy wskazać, że przed uchYLENIEM art. 49 u.s.m.⁴⁸ powszechnie uważano, że roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu stawało się wymagalne z chwilą wejścia w życie uchwały zarządu spółdzielni, dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (art. 43 ust. 6 u.s.m.), bądź w chwili uprawomocnienia się wyroku sądu oddalającego powództwo o uchylenie takiej uchwały (art. 43 ust. 5), bądź po bezskutecznym upływie terminu 24 miesięcy do podjęcia tej czynności (art. 49 w zw. z art. 42 ust. 1 u.s.m.)⁴⁹. Po uchyleniu art. 49 u.s.m., a przed jego przywróceniem wskutek

46 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 12, Nt 12 i art. 491, Nt 8.

47 Tamże, art. 491, Nt 1.

48 Przepis art. 49 u.s.m. został uchylony z dniem 15 stycznia 2003 r. w wyniku nowelizacji z dnia 19 grudnia 2002 r., a następnie przywrócony z dniem 28 stycznia 2005 r. wskutek wyroku TK z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02), który uznał, że uchylenie tego przepisu było niezgodne z Konstytucją.

49 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2001, s. 124; K. Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2005/06 i MoP 2005/07.

wyroku TK z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02), powstał spór, czy upływ terminu z art. 42 ust. 1 u.s.m., wyznaczonego na podjęcie przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, jest niezbędny dla wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu⁵⁰. Przy przyjęciu poglądu, że dochodzenie roszczenia nie było uzależnione od upływu tego terminu, bezprzedmiotowe było wyznaczanie spółdzielni mieszkaniowej 24-miesięcznego terminu na podjęcie uchwały, ponieważ osoby uprawnione od razu z chwilą niespełnienia żądania przeniesienia własności lokalu mogłyby dochodzić swoich praw na drodze sądowej. Oznaczałoby to konieczność dublowania w procesie cywilnym czynności, które powinna podjąć spółdzielnia mieszkaniowa w ustawowo wyznaczonym terminie 24 miesięcy. Termin 24 miesięcy został wprowadzony w celu przygotowania spółdzielni mieszkaniowej do wyodrębnienia własności lokali. Był to czas na podjęcie niezbędnych czynności, bez których nie mogło dojść do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu. Stąd też termin 24 miesięcy z art. 42 u.s.m. miał, w mojej ocenie, istotne znaczenie dla wymagalności przedmiotowych roszczeń. Wskutek wyroku TK z dnia 28 kwietnia 2005 r. (K 42/02) termin ten należy liczyć już nie od daty pierwszego wniosku o wyodrębnienie lokalu, a od dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli termin 24 miesięcy upłynął w dniu 24 kwietnia 2003 r.⁵¹

W związku z upływem tego terminu, jeżeli w tym okresie nie została podjęta uchwała zarządu spółdzielni o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali, to – spółdzielnia mieszkaniowa – jest co do zasady w stanie bezczynności, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m., i osoba uprawniona, po spełnieniu pozostałych przesłanek wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, może wystąpić na drogę sądową z powództwem o nakazanie spółdzielni mieszkaniowej złożenia stosownego oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

Na zakończenie trzeba podkreślić, że w wyniku licznych nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i wyroków Trybunału Konstytucyjnego, przy ustalaniu wymagalności konkretnego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu należy sięgać do przepisów ustaw zmieniających, jak i uzasadnień wyroków, ustalając zakres czasowy zastosowania konkretnych przepisów regulujących proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych⁵².

50 Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49..., passim*.

51 Dzikzek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 282.

52 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1714, Nt 4; art. 12, Nt 10-13, art. 48, Nt 15-27.

1.6. Uwłaszczenie a ekspektatywa odrębnej własności lokalu

Zgodnie z art. 19 u.s.m. z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności, zamiennie nazywana przez ustawodawcę roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 3 ust. 1 pkt. 4 u.s.m.). W związku z powyższym należy rozważyć, czy osobie uprawnionej do uwłaszczenia również przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Zgodnie z powoływanymi wcześniej poglądami z ekspektatywą, jako prawem podmiotowym tymczasowym, mamy do czynienia wówczas, gdy ze zrealizowaniem pewnych, lecz nie wszystkich elementów stanu faktycznego ustawa łączy określone skutki prawne, służące zabezpieczeniu nabycia określonego prawa w przyszłości⁵³. Na gruncie art. 219 Prawa spółdzielczego reprezentowany był pogląd, że uprawnienie do przekształcenia ma postać ekspektatywy uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego⁵⁴. Zdaniem L. Steckiego można mówić o określonej sytuacji prawnej lub co najwyżej o wynikającym z ustawy uprawnieniu członka, które można traktować jako pewną postać (podmiotowego) prawa potencjalnego⁵⁵. W mojej ocenie pogląd ten zasługuje na uwagę w aktualnym stanie prawnym i na podstawie podanej argumentacji można postawić tezę, że osobom uprawnionym do uwłaszczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu o różnorodnym stopniu ukształtowania, w zależności od działań podjętych przez tę osobę⁵⁶. Najmniej ukształtowana ekspektatywa istnieje przed skorzystaniem przez osobę uprawnioną z przysługującego jej uprawnienia kształtującego, tj. przed zgłoszeniem pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu, a maksymalnie ukształtowana powstanie z chwilą zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Trzeba jednak zauważyć, że ekspektatywa ta ma odmienny charakter od ekspektatywy uregulowanej w art. 19 u.s.m. Jest ona prawem związanym z prawem głównym (odpowiednio ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem najmu)⁵⁷. Nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu prawnego i nie podlega egzekucji⁵⁸. Dzieli byt prawny prawa głównego, z którym jest związana, i co do zasady razem z nim powstaje i wygasa⁵⁹.

53 K. Gandor, *Prawo podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1968, s. 13.

54 W. Chrzanowski, *Spółdzielnia mieszkaniowa lokatorsko-własnościowa*, NP 1973/9/1270; T. Misiuk, *Sądowa ochrona praw członków spółdzielni*, Warszawa 1979, s. 187.

55 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

56 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 141; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 392.

57 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 141–142.

58 Tamże.

59 Tamże.

Dodatkowym argumentem za uznaniem sytuacji prawnej osób uprawnionych, którym przysługuje prawo podmiotowe do przekształcenia, za ekspektatywę odrębnej własności jest stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 20 marca 2004 r. uznał, że wprowadzone w pierwotnym brzmieniu art. 39 u.s.m. roszczenie o charakterze warunkowym, niezależne od statusu członkostwa, należy traktować jako ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną⁶⁰. Ustawodawca przesądził bowiem zarówno katalog podmiotów uprawnionych i obowiązanych, wskazał treść roszczenia oraz określił jego przedmiot, przy czym możliwość jego realizacji uzależnił od spełnienia przez osobę uprawnioną świadczeń pieniężnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

1.7. Charakter norm prawnych regulujących przekształcenia własnościowe

Normy prawne regulujące przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych mają charakter norm *iuris cogentis*⁶¹. Stąd też nie mogą być zmienione lub wyłączone w drodze umowy stron czy też statutu spółdzielni, chyba że przepisy prawa na to zezwalają, jak w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 12¹ u.s.m.).

1.8. Odmowa spółdzielni mieszkaniowej na dokonanie przekształcenia

W przypadku odmowy zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu lub bezczynności spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 49¹ u.s.m., osobie uprawnionej przysługuje prawo dochodzenia roszczenia na drodze sądowej, bez konieczności wyczerpania trybu wewnątrzspółdzielczego⁶². Szersze omówienie ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 49 lub art. 49¹ u.s.m. nastąpi w dalszej części pracy. Ponadto wydaje się, że spółdzielnia mieszkaniowa ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za zwłokę na podstawie art. 477 k.c.⁶³ Osoba uprawniona, niezależnie od żądania wykonania zobowiązania, może domagać się naprawienia szkody wynikłej z tego powodu⁶⁴. Spółdzielnia mieszkaniowa może skutecznie odmówić przekształcenia tylko w przypadku, gdy nie

60 Wyrok TK z 30 marca 2004 r., K 32/03, Legalis.

61 Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 421 na gruncie art. 213 Prawa spółdzielczego.

62 Już na gruncie art. 219 Prawa spółdzielczego SN wyraził taki pogląd w wyroku z 8 kwietnia 1976 r., I CR 84/76, Legalis; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

63 Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233.

64 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

zostały spełnione ustawowe przesłanki uwłaszczenia lub osoba uprawniona nie wykonała ciężących na niej obowiązków. Ponadto spółdzielnia w drodze wyjątku może odmówić przekształcenia z powołaniem się na art. 5 k.c., gdy żądanie osoby uprawnionej pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego⁶⁵. W razie ustąpienia przyczyny, która uzasadniała odmowę przekształcenia, osoba uprawniona może ponownie wystąpić z żądaniem⁶⁶.

1.9. Przekształcenie pomimo niespełnienia ustawowych przesłanek

Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu z chwilą spełnienia przesłanek uwłaszczenia. Przed ich wypełnieniem nie ma takiego obowiązku, ale umowa taka może być zawarta za zgodą obu stron. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa zawrze umowę przeniesienia własności lokalu pod wpływem błędu dotyczącego treści tej czynności prawnej (np. co do rzeczywistego spełnienia przez osobę uprawnioną ciężących na niej świadczeń pieniężnych względem spółdzielni), to następnie spółdzielnia będzie mogła uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli na zasadach ogólnych⁶⁷. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego spółdzielnia mieszkaniowa może uchylić się od swego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przekształcenie z powodu błędu, jeżeli złożenie takiego oświadczenia było spowodowane tym, że członek podał nieprawdziwe dane⁶⁸. Jednakże dla udzielenia właściwej odpowiedzi, czy spółdzielnia może uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia, w konkretnym przypadku zasadnicze znaczenie będzie miało ustalenie, czy okoliczność, której dotyczy błąd, mogłaby być w ogóle podstawą odmowy uwłaszczenia⁶⁹. Jeżeli okoliczność taka mogła być przyczyną odmowy, to spółdzielnia może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, w przeciwnym razie uchylenie się od skutków prawnych tej czynności nie jest możliwe⁷⁰.

65 Burzak, *Charakter prawny przekształcenia...*, *passim*; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*; K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu w świetle orzecznictwa SN*, PiP 1993/3/48. SN w wyroku z 24 maja 1983 r., II CR 115/83, Legalis, stwierdził, że realizacja roszczenia o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego na takie prawo typu własnościowego może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). B. Błażejczak, *Glosa do wyroku SN z 24.06.1983 r., IV CR 194/83*, OSpIKA 1984/149c.

66 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

67 Tamże; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 425.

68 Orzeczenie SN z 17 lutego 1979 r., I CR 20/79, Przegląd 1979/17.

69 Wyrok SN z 24 czerwca 1983 r., IV CR 194/83, Legalis.

70 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

1.10. Stosunki małżeńskie

Przekształcenie prawa do lokalu wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków w prawo odrębnej własności jest czynnością prawną wymagającą zgody obojga małżonków (art. 37 § 1 pkt. 2 k.r.o.)⁷¹. Stąd też umowa przeniesienia własności lokalu powinna być zawarta z obojgiem małżonków. Jednakże żądanie przeniesienia własności lokalu może być zgłoszone spółdzielni mieszkaniowej tylko przez jednego z małżonków⁷². Prawo odrębnej własności lokalu wejdzie w takiej sytuacji do majątku wspólnego⁷³. W tym miejscu powstaje pytanie o przynależność prawa odrębnej własności lokalu do majątku wspólnego lub osobistego w przypadku, gdy prawo do lokalu przed przekształceniem należało do majątku osobistego jednego z małżonków. Pod rządami art. 219 Prawa spółdzielczego powszechnie przyjmowano zarówno w doktrynie, jak i judykaturze, że przekształcone prawo do lokalu wchodzi do majątku wspólnego, a wartość dotychczasowego prawa stanowi nakład jednego z małżonków z majątku osobistego na majątek wspólny⁷⁴. W obowiązującym stanie prawnym (art. 31 i 33 k.r.o.) odpowiedź nie jest już tak oczywista. Zgodnie z art. 33 pkt. 10 k.r.o. do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego. Niewątpliwie prawo własności lokalu zostaje uzyskane w miejsce dotychczas przysługującego prawa do lokalu, co wypełnia dyspozycje powołanego przepisu. Stąd też można uznać, że prawo własności lokalu wejdzie do majątku osobistego małżonka. Jednakże pojawia się problem w sytuacji, gdy dodatkowe świadczenia pieniężne na rzecz spółdzielni mieszkaniowej związane z przekształceniem zostały pokryte z majątku wspólnego. Pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale jeszcze

71 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 159; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 390; M. Elias, *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, cz. I i II, MoP 2002/18/825 i 2002/19/883; J. Zrałek, *Zgoda jednego z małżonków na dokonanie czynności prawnej przez współmałżonka*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.

72 Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 390.

73 Postanowienie SN z 15 listopada 2002 r., III CKN1430/00, Legalis.

74 Postanowienie SN z 13 sierpnia 1993 r., I CRN 96/93, Legalis; Uchwała SN z 14 sierpnia 1985 r., III CZP 41/85, Legalis; Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 425; Cioch, *Przekształcenie lokatorskiego prawa...*, s. 233; M. Nazar, *Powstanie i charakter małżeńskiej wspólności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Z zagadnień cywilnego prawa materialnego i procesowego*, (red.) M. Sawczuk, Lublin 1998, s. 283–301; H. Ciepla, *Podział majątku dorobkowego małżonków, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego bądź ekspektatywa uzyskania takiego prawa w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 1992/7-8/31; M. Nazar, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, KPP 2003/2/345.

przed wejściem w życie zmian Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (co nastąpiło z dniem 20 stycznia 2005 r.), M. Nazar wyraził pogląd, że prawo odrębnej własności lokalu nabyte w wyniku przekształcenia może być uznane za składnik majątku osobistego małżonka tylko wtedy, gdy środki na nabycie tego prawa pochodziły w całości z majątku osobistego małżonka⁷⁵. Oznacza to, że w sytuacji gdy dodatkowe środki pochodziły z majątku wspólnego, to również uzyskane prawo odrębnej własności wejdzie do majątku wspólnego, a wartość prawa do tymczasowego będzie stanowiła nakład małżonka na majątek wspólny. Po zmianach w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym M. Nazar podtrzymał swój pogląd, aczkolwiek z uwagi na wprowadzenie powszechnej zasady surogacji w art. 33 pkt. 10 k.r.o. pogląd ten może być kwestionowany⁷⁶. Zgodnie ze stanowiskiem M. Nazara surogacja majątków osobistych może mieć postać przedmiotową lub wartościową. Surogacja przedmiotowa polega na zastąpieniu przedmiotu majątkowego przedmiotem majątkowym nabytym w zamian wskutek zdarzenia prawnego, którego jednoczesnymi skutkami jest wyłączenie z majątku osobistego jednego przedmiotu i nabycie innego przedmiotu. Surogacja wartościowa polega natomiast na zastąpieniu przedmiotów majątkowych roszczeniami o zwrot wydatków poczynionych na majątek wspólny małżonków. Zdaniem M. Nazara surogację przedmiotową należy uznać za spełnioną tylko w wypadku nabycia przedmiotu majątkowego przy użyciu wyłącznie środków pochodzących z majątku osobistego. W przeciwnym razie nabyty przedmiot majątkowy należy zaliczyć do majątku wspólnego, a do majątku osobistego, z którego pochodził wydatek, należy roszczenie o zwrot wydatku (surogacja wartościowa). Według innej koncepcji przedmiot majątkowy podlega zaliczeniu do tej masy majątkowej, z której pokryto przeważającą część wydatków na jego nabycie⁷⁷. W doktrynie rozpoznał trzy poglądy, zgodnie z którym powstaje ułamkowa wspólność nabytego przedmiotu majątkowego, w której jeden udział przypada małżonkowi wydatkującemu na nabycie podlegające surogacji środki majątku osobistego, drugi zaś staje się składnikiem majątku wspólnego⁷⁸. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 kwietnia 2015 r. (III CZP 13/15) opowiedział się za surogacją przedmiotową i zajął stanowisko, zgodnie z którym prawo odrębnej własności lokalu nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez

75 Nazar, *Małżeńska wspólność...*, *passim*.

76 M. Nazar, *Odpłatne nabycie własności do majątku wspólnego małżonków*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007; Nazar, *Małżeńska wspólność...*, *passim*.

77 A. Wolter, *Majątek wspólny i majątki odrębne małżonków na mocy wspólności ustawowej*, NP 1965/2/113; M. Sychowicz, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, (red.) K. Piasecki, Warszawa 2000, s. 169.

78 A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Wrocław 1985, s. 165.

pozostającego w małżeńskiej wspólności ustawowej członka spółdzielni, któremu przysługiwało stanowiące jego majątek osobisty spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, należy do majątku osobistego tego członka (art. 33 pkt. 10 k.r.o.). Z poglądem tym należy się zgodzić, a okoliczność, że przekształcenie prawa wymaga świadczeń pieniężnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, które mogą być poniesione z majątku wspólnego małżonków, jest dla oceny przynależności powstałego prawa odrębnej własności lokalu do majątku osobistego bez znaczenia. Wydatki te podlegają bowiem rozliczeniu jak nakład z majątku wspólnego na majątek osobisty na podstawie art. 45 k.r.o.

W tym miejscu pojawia się kolejne pytanie dotyczące przynależności do majątku wspólnego prawa podmiotowego do przekształcenia w związku z uchyleniem przepisów Prawa spółdzielczego, regulujących przymusową wspólność spółdzielczych praw do lokalu, nabywanych przez małżonków w sposób konstytutywny, powstającą bez względu na istniejące między małżonkami stosunki majątkowe i pochodzenie środków, z których został zgromadzony wkład budowlany lub mieszkaniowy. Zgodnie z poglądem M. Nazara, który podzielam, wspólność ta została utrzymana po uchyleniu wspomnianych przepisów⁷⁹. Przy czym w przypadku ustania wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa, zgodnie z zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy, wspólność łączna spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego uległa przekształceniu we wspólność ułamkową⁸⁰. Jeżeli wspólność małżeńska ustała przed uchyleniem powyższych przepisów, to wspólność ułamkowa powstała z chwilą uchylenia tych przepisów, natomiast w przypadku ustania wspólności majątkowej po wejściu w życie nowych przepisów, to wspólność ułamkowa powstanie z chwilą ustania wspólności majątkowej. Los prawny prawa podmiotowego do przekształcenia będzie więc zależeł od przedstawionej przynależności do majątku wspólnego spółdzielczego prawa do lokalu.

1.11. Wielopodmiotowość prawa do przekształcenia

Prawo do przekształcenia może należeć do kilku osób tak jak prawo główne, z którym jest związane. W takiej sytuacji do wzajemnych stosunków pomiędzy współuprawnionymi należy stosować w drodze analogii przepisy o współwłasności. Przekształcenie dotychczasowego prawa w prawo własności, w mojej ocenie, należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagających zgody wszystkich współuprawnionych. Dotyczy to zarówno zgłoszenia żądania, jak i zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

79 Nazar, *Małżeńska wspólność...*, *passim*; Wyrok SN z 29 listopada 1991 r., III CZP 123/91, Legalis.

80 Nazar, *Małżeńska wspólność...*, *passim*.

1.12. Skutek uwłaszczenia

W wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu osoba uprawniona nabywa własność lokalu w sposób pochodny i konstytutywny. W przypadku gdy własność lokalu została już wcześniej ustanowiona na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w drodze jednostronnej czynności prawnej, to nabycie ma charakter pochodny i translatywny. Skutkiem uwłaszczenia jest uzyskanie przez osobę uprawnioną prawa odrębnej własności lokalu w miejsce dotychczas przysługującego prawa do lokalu, które wygasa. Prawo dotychczasowe wygasa z chwilą wpisania nabywcy do księgi wieczystej, ponieważ w tym momencie powstaje odrębna od gruntu nieruchomości lokalowa i prawo odrębnej własności lokalu (konstytutywny wpis do księgi wieczystej – art. 7 ust. 2 u.w.l.). Natomiast w przypadku, gdy prawo odrębnej własności lokalu było już wcześniej ustanowione, dotychczasowe prawo wygasa z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, ponieważ wpis do księgi wieczystej ma wówczas charakter deklaratywny. Podstawę prawną wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym, stanowi stosowany wprost art. 247 k.c., zgodnie z którym ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Przepis ten w drodze analogii *a simili* może być zastosowany do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i stosunku najmu. Ponadto podstawę prawną wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanowi *a contrario* art. 9 u.s.m., zgodnie z którym prawo to może obciążać jedynie własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej. Stąd też w przypadku przejścia własności lokalu na osobę uprawnioną prawo to wygaśnie.

1.13. Samodzielność lokalu

Do umowy przeniesienia własności lokalu, zawieranej w celu zadośćuczynienia roszczeniu osoby uprawnionej, ma zastosowanie art. 2 ust. 3 u.w.l. Stwierdzenie samodzielności lokalu następuje więc w zaświadczeniu starosty. W literaturze przedmiotu pojawił się pogląd A. Jedlińskiego, według którego na nieruchomościach spółdzielczych istnieje szczególny tryb stwierdzania samodzielności lokali na podstawie uchwały zarządu spółdzielni, podjętej zgodnie z art. 42 u.s.m.⁸¹ Jednakże jest to pogląd nieuprawniony, ponieważ żaden przepis nie wyłączył zastosowania art. 2 ust. 3 u.w.l. i nie można tego wnioskować z „odpowiedniego” stosowania przepisów ustawy o własności lokali (art. 27 u.s.m.). Zaświadczenie

81 A. Jedliński, *Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu*, PS 2004/9/60.

starosty o spełnieniu przesłanek samodzielności lokalu jest niezbędne również dla umów zawieranych w wyniku przekształceń własnościowych, a uchwała zarządu tego nie zastępuje⁸².

1.14. Obowiązki spółdzielni związane z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Wyodrębnienie własności lokali związane jest często z dokonaniem określonych czynności geodezyjnych, bez których proces uwłaszczenia nie mógłby się toczyć. W celu przygotowania spółdzielni do przeprowadzenia przekształceń własnościowych ustawodawca nałożył na nie określone obowiązki.

Zgodnie z art. 41 u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa po wejściu ustawy w życie była obowiązana:

1. Wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielania nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni.
2. podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

Zasadą jest, że podział nieruchomości może nastąpić tylko wówczas, jeśli jest to zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednakże ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza wyjątek i dopuszcza podział nieruchomości niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podział nieruchomości nie jest jedynie dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielania działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości oraz z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym również koszty uzasadnionych prac geodezyjnych, refunduje Skarb Państwa. Koszty te są refundowane z budżetu państwa na wniosek spółdzielni. Wniosek o refundację kosztów spółdzielnia składa do wojewody właściwego ze względu na siedzibę spółdzielni, dołączając rachunki lub inne dowody poniesienia tych kosztów. W związku z uchyleniem art. 41 ust. 8 u.s.m. na skutek nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. realizacja prawa do refundacji kosztów z budżetu państwa nie jest ograniczona w czasie. Przy wyborze wykonawcy prac spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych. Obowiązek refundacji nie dotyczy kosztów sądowych związanych z połączeniem

82 Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 226.

ksiąg wieczystych w trybie art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁸³. Refundacji podlegają tylko uzasadnione koszty, a ich ocena należy do wojewody. Koszty te mogą być różnego rodzaju i obejmują np. koszty postępowania administracyjnego i koszty wynagrodzenia osób wykonujących prace geodezyjne. Przedmiotem refundacji są także koszty dzielenia nieruchomości zabudowanych wieloma budynkami na mniejsze⁸⁴. W przypadku sporu spółdzielnia może dochodzić roszczeń na drodze sądowej przed sądami powszechnymi⁸⁵. Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej wobec Skarbu Państwa o refundację poniesionych kosztów, wynikające z art. 41 ust. 5 w zw. z ust. 7 u.s.m., nie jest roszczeniem związanym z działalnością gospodarczą spółdzielni i przedawnia się z upływem sześciu lat, zgodnie z zasadą ogólną wyrażoną w art. 118 k.c. (zob. Wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2017 r., II CSK 480/16, Legalis).

1.15. Uwłaszczenie a upadłość i likwidacja spółdzielni mieszkaniowej

Członek może skorzystać z prawa do przekształcenia także w przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa znajduje się w likwidacji lub w upadłości. W takiej sytuacji pisemne żądanie przeniesienia własności lokalu osoba uprawniona kieruje do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni (art. 54¹ u.s.m.).

2. Umowa przeniesienia własności lokalu jako instrument uwłaszczenia

2.1. Pojęcie i nazwa umowy

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzają jako instrument uwłaszczenia umowę przeniesienia własności lokalu⁸⁶. Przekształcenia własnościowe w spółdzielni mieszkaniowej następują więc w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Przepisy art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 39 ust. 1 oraz art. 48 ust. 1 u.s.m. stanowią *expressis verbis* właśnie o takiej umowie. Jedynie w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873) mowa jest o roszczeniu o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie własności tego lokalu, co zdaje się wskazywać na umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z art. 8 u.w.l. W związku z powyższym

83 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 309.

84 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 41, Nt 14.

85 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 310.

86 S. Stelmachowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 3, *Prawo rzeczowe*, (red.) T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 321.

w drodze wykładni należy dojść do wniosku, że ustawodawca pod pojęciem „umowy przeniesienia własności lokalu” rozumie też umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ponieważ w taki właśnie sposób najczęściej będzie dochodziło do zaspokojenia roszczenia osoby uprawnionej⁸⁷. To właśnie określenie, nawiązujące do terminologii ustawy o własności lokali, jest prawidłowe⁸⁸. Natomiast określenie „umowa przeniesienia własności lokalu” może prowadzić do błędnego wniosku, że spółdzielnia najpierw ustanawia własność lokalu dla siebie, a następnie przenosi ją na osobę uprawnioną⁸⁹. Oczywiście w przypadku, gdy spółdzielnia ustanowiła wcześniej odrębną własność lokalu dla siebie, co w świetle ustawy o własności lokali i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest możliwe, pomiędzy stronami dojdzie wówczas do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Podsumowując, umowa przeniesienia własności lokalu jako instrument uwłaszczenia obejmuje swoim zakresem również umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, w przypadku gdy nie doszło do uprzedniego wyodrębnienia lokalu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w drodze jednostronnej czynności prawnej. Jeżeli natomiast lokal został wyodrębniony i stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności (nieruchomość lokalową), to umowa przeniesienia własności lokalu stanowi typ (rodzaj) umowy przeniesienia własności uregulowanej w przepisach Kodeksu cywilnego (art. 156 k.c.).

2.2. Strony umowy

Stronami umowy przeniesienia własności lokalu są spółdzielnia mieszkaniowa i osoba, której przysługuje prawo podmiotowe do przekształcenia, czyli:

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 12 ust. 1 u.s.m.).
2. Członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17⁴ ust. 1 u.s.m.).
3. Członek spółdzielni mieszkaniowej albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu (art. 17¹⁵ ust. 1 u.s.m.).
4. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni (art. 39 ust. 1 u.s.m.).

87 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 641.

88 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 198; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 389.

89 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 198.

5. Najemca lub osoba bliska w stosunku do najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej (art. 48 ust. 1 i 2 u.s.m.).
6. Spadkobiercy wyżej wymienionych osób (art. 48¹ u.s.m.).
7. Członek spółdzielni zamieszkujący w mieszkaniu rotacyjnym (art. 53 u.s.m.).
8. Członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, w sytuacji gdy jemu bądź jego poprzednikowi prawnemu przysługiwało prawo własności tego lokalu i prawo to utracił z mocy przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873).

Umowa ta nie może być zawarta przez spółdzielnię mieszkaniową z inną osobą, nawet za zgodą osoby uprawnionej, ponieważ brak będzie wówczas przyczyny (*causae*) dla takiego przysporzenia.

2.3. Sposoby zawarcia umowy

Umowa przeniesienia własności lokalu zawierana jest w wyniku złożenia oferty przez członka (pisemnego żądania, o którym mowa w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i jej przyjęcia przez spółdzielnię. Artykuł 66 k.c. konstruuje zawarcie umowy jako dwa odrębne oświadczenia woli. Jedno z nich wyraża wolę osoby uprawnionej zawarcia ze spółdzielnią umowy, określając jej istotne postanowienia, drugie zaś obejmuje przyjęcie przez spółdzielnię tej oferty, dzięki której, jeśli przyjęcie jest prawidłowe, umowa dochodzi do skutku przy zachowaniu wymaganej formy czynności prawnej⁹⁰. Ta wymiana oświadczeń może być dokonana jednocześnie lub w różnym czasie.

2.4. Forma umowy

Umowa przeniesienia własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego *ad solemnitatem* (art. 158 k.c.). Umowa ta nie może być zawarta pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 k.c.). Dla skuteczności tej czynności prawnej nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej, który w tym wypadku ma charakter deklaratoryjny, chyba że z umową tą połączone jest jednoczesne

90 S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 62.

ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wówczas, jak już była o tym mowa wyżej, wpis ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Przesłanką skuteczności zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu jest przysługiwanie tej własności spółdzielni mieszkaniowej w chwili zawierania umowy⁹¹.

Na podstawie regulacji szczególnej z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę uprawnioną, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Jest to postanowienie odmienne od regulacji powszechnej, przewidującej solidarną odpowiedzialność stron czynności notarialnej (art. 89 § 1 Prawa o notariacie). Ustawowe wskazanie podmiotu obowiązane do uiszczenia kosztów należy uznać za prawidłowe, ponieważ w przeciwnym wypadku mogłoby to prowadzić do sporów pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a osobą uprawnioną. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu również zostało określone ustawowo i wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. 2002, nr 200, poz. 1679). Kwota ta stanowi wynagrodzenie za ogół czynności notarialnych związanych z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, czyli obejmuje wynagrodzenie za sporządzenie aktu notarialnego, jak i wypisów. Nie obejmuje ona jednak kosztów sądowych pobieranych przez notariusza, a związanych z założeniem księgi wieczystej i wpisaniem nabywcy jako właściciela. Koszty te są pobierane obok wynagrodzenia notariusza.

2.5. Przedmiot umowy

Przedmiotem umowy jest lokal objęty dotychczas spółdzielczym prawem do lokalu lub najmem. Do zawarcia tej umowy konieczna jest tożsamość tych przedmiotów. Niezwykle istotne jest również prawidłowe oznaczenie przedmiotu w umowie. Ze względu na to, że z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości, umowa przenosząca własność lokalu musi jednocześnie obejmować przeniesienie własności tego udziału. Gdy budynek, w którym znajduje się odrębny lokal, znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, stanowi odrębną od gruntu nieruchomość budynkową. Wówczas to przedmiotowa umowa powinna obejmować przeniesienie udziału we współwłasności budynku i udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu. Zgodnie ze stanowiskiem SN umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, niezawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.)⁹².

91 Tamże.

92 Wyrok SN z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, Legalis.

2.6. Charakter prawny umowy przeniesienia własności lokalu

Umowa przeniesienia własności lokalu nie jest nową umową nazwaną, a jedynie typem (rodzajem) umowy przeniesienia własności nieruchomości uregulowanej w Kodeksie cywilnym⁹³. Do umowy tej stosuje się bezpośrednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, bowiem wyodrębniany lokal jest (będzie) nieruchomością. Umowa przeniesienia własności lokalu, jak już zostało to wcześniej wyjaśnione, może być zastąpiona umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu, jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa uprzednio nie wyodrębniła lokalu dla siebie⁹⁴.

Umowa przeniesienia własności lokalu, zawierana w wyniku realizacji prawa do przekształcenia, tj. prawa osoby uprawnionej do żądania zastąpienia dotychczasowego prawa do lokalu prawem odrębnej własności lokalu, ma charakter rozporządzający, ponieważ bezpośrednio wywołuje skutek prawny w postaci przeniesienia prawa podmiotowego, tj. odrębnej własności lokalu, ewentualnie – jeżeli prawo to wcześniej nie zostało ustanowione na rzecz spółdzielni mieszkaniowej – tworzy i jednocześnie przenosi prawo podmiotowe⁹⁵. Umowa ta stanowi realizację ustawowo przyznanego osobie uprawnionej prawa podmiotowego, które ulega konkretyzacji, stając się roszczeniem o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu w wyniku złożenia pisemnego żądania. Przy czym skutek prawny pozostaje zawieszony do czasu dokonania wpisu w księdze wieczystej, który ma charakter konstytutywny w przypadku jednoczesnego ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu. Natomiast w sytuacji, gdy własność lokalu była już wcześniej wyodrębniona, wpis do księgi wieczystej ma charakter jedynie deklaracyjny. Trzeba podkreślić, że rzeczowa umowa przeniesienia własności nieruchomości jest zasadniczym sposobem przeniesienia własności w prawie polskim wtedy, gdy zobowiązanie do przeniesienia własności nie wynika z umowy zobowiązującej, lecz z innego zdarzenia prawnego⁹⁶.

Umowa przeniesienia własności lokalu, jeżeli prawo to wcześniej nie zostało ustanowione, jak i w przypadku gdy własność ta była już wcześniej wyodrębniona, ma zawsze charakter konsensualny, ponieważ z mocy samej umowy własność przechodzi na nabywcę, a wymóg konstytutywnego wpisu jedynie

93 M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, PiP 1995/10-11/26; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 92.

94 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

95 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 165; Nazar, *Odrębna własność lokali...*, *passim*; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 50; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 390 i 469.

96 E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków 1974, s. 51.

odsuwa ten skutek prawny w czasie⁹⁷. Wpis konstytutywny przy umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie zmienia charakteru prawnego umowy, która pozostaje w dalszym ciągu umową konsensualną, a nie realną. Umowa przeniesienia własności lokalu jest czynnością prawną przysparzającą, ponieważ nabywca uzyskuje prawo podmiotowe w postaci odrębnej własności lokalu⁹⁸. Dotyczy to również umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w wyniku której dochodzi do powstania prawa odrębnej własności i przeniesienia jej na rzecz osoby uprawnionej. Umowa ta ma charakter odpłatny, o czym szczegółowo będzie mowa przy poszczególnych przypadkach przekształceń⁹⁹. Umowa przeniesienia własności lokalu jest czynnością prawną kauzalną, której ważność zależy od istnienia prawidłowej przyczyny (*causae*)¹⁰⁰. Zobowiązanie spółdzielni do przeniesienia własności lokalu wynika z innego zdarzenia w rozumieniu art. 156 k.c., tj. z realizacji ustawowo przyznanego osobie uprawnionej prawa do przekształcenia¹⁰¹. Przeniesienie własności lokalu jest czynnością materialnie (art. 156 k.c.) i formalnie (art. 158 k.c.) kauzalną, stąd też określenie przyczyny (*causae*) w treści umowy jest niezbędną przesłanką jej ważności¹⁰². Konsekwencją niewymienienia w akcie notarialnym zobowiązania, w wykonaniu którego zawarto umowę przenoszącą własność, jest nieważność tej umowy¹⁰³. Ponadto ważność umowy zawieranej w celu wykonania zobowiązania zależy od istnienia tego zobowiązania¹⁰⁴. *Causa* jest prawidłowa, jeśli zobowiązanie do przeniesienia własności istnieje, przy czym musi istnieć to zobowiązanie, w wykonaniu którego strony zawarły umowę przenoszącą własność, a nie jakiegokolwiek zobowiązanie mające za przedmiot tę samą rzecz¹⁰⁵. Takie zobowiązanie powinno być wyraźnie wymienione w akcie notarialnym (należy więc wskazać źródło zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej, wynikające ze zgłoszenia pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu przez osobę uprawnioną, co stanowi konkretyzację prawa do przekształcenia, wynikającego z właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). *Causae solvendi* umowy o przeniesienie własności lokalu stanowi zwolnienie spółdzielni z tego zobowiązania. Umowa przeniesienia

97 Breyer, *Przeniesienie własności...*, s. 62.

98 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 167.

99 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, k. 70; Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 105.

100 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 168.

101 To inne zdarzenie musi być zdarzeniem, z którym ustawa łączy powstanie zobowiązania. Drozd, *Przeniesienie własności...*, s. 114.

102 Breyer, *Przeniesienie własności...*, s. 128.

103 Drozd, *Przeniesienie własności...*, s. 112.

104 Tamże, s. 111.

105 Tamże.

własności lokalu, o której mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega więc w pełnym zakresie reżimowi Kodeksu cywilnego. Odrębnej regulacji poddany jest jedynie proces dojścia do zawarcia tej umowy, do której dochodzi w wyniku zaspokojenia przez spółdzielnię mieszkaniową przysługującego osobie uprawnionej roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

3. Uwłaszczenie podmiotu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

3.1. Uwagi wstępne

Podstawa prawna przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu zawarta jest w art. 12 u.s.m. Osobą uprawnioną jest członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Prawo do przekształcenia przysługuje tylko członkowi spółdzielni, ponieważ stosunek członkostwa jest *ex lege* związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego.

3.2. Przesłanki

Pierwszą czynnością niezbędną do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu jest złożenie przez członka pisemnego żądania skierowanego do spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą jego złożenia powstaje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Roszczenie to stanie się wymagalne z chwilą powstania stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m., oraz po spełnieniu przez członka na rzecz spółdzielni mieszkaniowej enumeratywnie wskazanych świadczeń pieniężnych, tj.:

1. Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa (tzw. stare kredyty) lub do Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego (tzw. nowe kredyty)¹⁰⁶.
2. Spłaty zadłużenia z tytułu tzw. opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

106 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 12, Nt 15.

Jeżeli członek nie wykona tych obowiązków, to spółdzielnia mieszkaniowa nie będzie zobowiązana do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu¹⁰⁷. Jednakże członek i spółdzielnia mogą zawrzeć taką umowę na zasadzie dobrowolności, nawet bez spełnienia przez członka powyższych świadczeń¹⁰⁸. Ponadto wskutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02) statut spółdzielni mieszkaniowej może przewidywać korzystniejsze dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasady rozliczeń z tytułu nabycia prawa odrębnej własności lokalu, co oznacza, że przepis art. 12 u.s.m. ma charakter semiimperatywny.

Głównym zobowiązaniem członka jest konieczność spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Jeżeli jednak spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to członek zobowiązany jest jedynie do spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa (art. 12 ust. 1 pkt. 1 u.s.m.) lub do Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego (art. 12 ust. 1³ u.s.m.). Przy czym wpływy z tych wpłat spółdzielnia mieszkaniowa przeznacza na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego ten lokal (art. 46¹ u.s.m.).

Z przepisu art. 12 ust. 1 pkt. 1 u.s.m. wynika, że członek spółdzielni uczestniczy w spłacie w odpowiedniej części zobowiązań spółdzielni mieszkaniowej, które są pochodną zobowiązań ciążących na spółdzielni mieszkaniowej wobec osób trzecich¹⁰⁹. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu uzależnione jest od wcześniejszego spłacenia przez członka nieuiszczonych dotąd, a przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni mieszkaniowej, związanych z realizacją zadania inwestycyjnego (budowy), niepokrytych w całości przez wniesienie wkładu mieszkaniowego. Trzeba podkreślić, że przepis art. 12 ust. 1 pkt. 1 i 2 u.s.m. kładzie nacisk nie na konieczność wniesienia wkładu mieszkaniowego, lecz na konieczność zwrócenia spółdzielni mieszkaniowej wszystkich poniesionych przez nią wydatków na budowę lokalu, a także pokrycia odpowiedniej części ciążących na spółdzielni zobowiązań kredytowych, wynikających z kredytów zaciągniętych na tę budowę. Nie ma natomiast podstaw do interpretowania art. 12 u.s.m. jako uzależniającego możliwość przeniesienia własności lokalu od uprzedniego

107 E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003, s. 160.

108 Tamże, s. 164.

109 Wyrok SN z 26 listopada 2021 r., II CSKP 40/21, Legalis.

uiszczenia wkładu mieszkaniowego¹¹⁰. Przy ustaleniu wysokości należnej spłaty spółdzielnia mieszkaniowa powinna mieć na uwadze zasadę z art. 1 ust. 1¹ u.s.m., zgodnie z którą nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków z tytułu przekształceń praw do lokali. Wkład mieszkaniowy jest świadczeniem przeznaczonym na poniesienie kosztów budowy w przeliczeniu na lokal, a w art. 12 ust. 1 u.s.m. nie chodzi natomiast o wniesienie wkładu, lecz o sprawdzenie, czy pozostały obciążające spółdzielnię mieszkaniową niespłacone koszty i zobowiązania związane z lokalem, których wkład nie pokrył. Jeżeli więc nieruchomości została przekazana spółdzielni w drodze darowizny, czyli w sposób, który włączył do majątku spółdzielni gotowy budynek, bez konieczności ponoszenia przez nią kosztów budowy, a tym bardziej zaciągania na ten cel kredytów, to nie ma podstaw, aby spółdzielnia mieszkaniowa mogła domagać się od członka wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, ponieważ nie wynika to z art. 12 u.s.m. W przeciwnym wypadku spółdzielnia mieszkaniowa osiągnęłaby korzyść majątkową kosztem swoich członków, ponieważ otrzymałaby wkład mieszkaniowy (budowlany) bez ponoszenia kosztów zadania inwestycyjnego, co stanowiłoby naruszenie zasady wyrażonej w art. 1 ust. 1¹ u.s.m. Jak wynika jednoznacznie z treści art. 12 ust. 1 u.s.m., wymienione w nim świadczenia pieniężne są jedynymi opłatami, jakie powinien uiścić członek spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu. Ustawodawca nie uzależnił bowiem realizacji prawa do przekształcenia od spełnienia innych wymogów, w tym uiszczenia jeszcze innych, niewymienionych w tym przepisie opłat, a tym bardziej od uiszczenia opłaty stanowiącej równowartość wartości rynkowej lokalu¹¹¹.

Jak rozstrzygnięto w judykaturze, koszt nabycia prawa do gruntu stanowi koszt budowy, w sytuacji gdy inwestor najpierw nabywa prawo do gruntu, a następnie wznosi na tym gruncie budynek. Natomiast w przypadku, gdy proces budowlany został zakończony przed nabyciem gruntu, to koszt jego nabycia nie stanowi już kosztu budowy i nie mieści się w przypadającej na lokal członka części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 12 ust. 1 u.s.m.¹¹²

3.3. Zmiany warunków uwłaszczenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego

Należy przypomnieć, że warunki finansowe przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu ulegały

110 Wyrok SN z 18 stycznia 2017 r., V CSK 202/16, Legalis.

111 Wyrok SA we Wrocławiu z 9 grudnia 2015 r., I ACa 1491/15, Legalis.

112 Wyrok SA w Katowicach z 5 lipca 2017 r., I ACa 140/17, Legalis.

kilkukrotnym zmianom od czasu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co było skutkiem – przede wszystkim – wyroków Trybunału Konstytucyjnego chroniącego własność spółdzielni mieszkaniowej. Zmiany te, ogólnie podsumowując, stopniowo pogarszały warunki finansowe uwłaszczenia. W doktrynie skrytykowano w szczególności wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r. (K 5/2001), który wstrzymał proces taniego wykupu mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych¹¹³. Natomiast za konstytucyjnością rozwiązań korzystnych dla członków opowiedział się wyraźnie K. Pietrzykowski, według którego pozbawienie spółdzielni mieszkaniowych nieuzasadnionych dochodów z tytułu przekształceń spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego nie godziło we własność spółdzielczą¹¹⁴. Trzeba podkreślić, że pomimo wielu zmian warunków przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego zawarte umowy przeniesienia własności lokalu zachowały moc prawną zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych¹¹⁵.

3.4. Ograniczenia przekształceń

Przesłanki negatywne, których wystąpienie nie kreuje obowiązku spółdzielni mieszkaniowej do przekształcenia prawa przysługującego członkowi, można podzielić na statutowe i ustawowe¹¹⁶. Zgodnie z art. 12¹ ust. 1 u.s.m. statut spółdzielni może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Regulacja statutowa oznacza umowne pozbawienie członka prawa do przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu¹¹⁷. Członek może oczywiście zgłosić pisemne żądanie, jednakże nie zrodzi to po stronie spółdzielni obowiązku dokonania przewłaszczenia. Z uwagi na brak roszczenia członek nie będzie mógł też skutecznie dochodzić swoich praw na drodze sądowej. Jednakże statutowe ograniczenia nie stoją na przeszkodzie zawarciu umowy ustanowienia własności lokalu, jeżeli taka będzie wola stron. Stąd też, pomimo że statut spółdzielni przewiduje ograniczenia możliwości przeniesienia przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych, strony mogą zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, która będzie

113 Zakrzewski, *Przekształcenia własnościowe...*, *passim*.

114 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 646; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 284.

115 Tamże.

116 Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*.

117 Burzak (*Charakter prawny przekształcenia...*) na gruncie art. 219 Prawa spółdzielczego uważał, że statutowe wyłączenie przekształcenia oznacza rezygnację członka z wykonywania prawa do przekształcenia w określonych sytuacjach.

ważna. Umowa taka, w przeciwieństwie do umowy przeniesienia własności lokalu zawieranej w wykonaniu prawa do przekształcenia z art. 12 u.s.m., musiałaby być umową zobowiązująco-rozporządzającą, ponieważ nie istniałoby uprzednie zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu. Należy zaznaczyć, że wyliczenie zawarte w art. 12¹ ust. 1 u.s.m. ma charakter wyczerpujący. Spółdzielnia nie może wprowadzić w statucie innych ograniczeń w procesie przekształceń własnościowych¹¹⁸.

Większe znaczenie ma art. 9² ust. 2 u.s.m., zgodnie z którym wyodrębnienie na własność lokali wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie może nastąpić przed upływem pięciu lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. W tej sytuacji ustawowo czasowo wyłączono prawo do przekształcenia. Naruszenie tego przepisu skutkuje nieważnością umowy (art. 58 k.c.). W okresie tym niedopuszczalne jest również ustanowienie przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu dla siebie samej w drodze jednostronnej czynności prawnej.

3.5. Dziedziczenie prawa do przekształcenia

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 48¹ ust. 1 wprowadziła dziedziczość nabytego przez członka przed śmiercią roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, mimo że samo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niedziedziczne. Zastosowano tu konstrukcję warunkowego dziedziczenia roszczenia, ponieważ spadkobiercy członka nabywają roszczenie dopiero wówczas, gdy brak jest uprawnionych osób bliskich, które mogą wystąpić do spółdzielni z roszczeniem o zawarcie z nimi umowy o ustanowienie nowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu¹¹⁹. Do osób bliskich, zgodnie z art. 2 ust. 5 u.s.m., zaliczamy zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z członkiem. Przez „brak osób bliskich” należy rozumieć także wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji niedochowania warunków, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m.¹²⁰ W przypadku śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest

118 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 143.

119 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 481, Nt 2.

120 Tamże, Nt 3.

członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni. Warunkiem dziedziczenia jest powstanie roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, czyli aby członek spółdzielni za życia wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w art. 12 u.s.m. Spadkobiercy nie muszą wówczas składać we własnym imieniu nowego żądania przeniesienia własności lokalu.

Warto wskazać, że pod rządami Prawa spółdzielczego kwestia dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo nie była tak jednoznaczna. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 grudnia 2004 r. stwierdził, że uprawnienie do przekształcenia przysługujące członkowi spółdzielni nie podlega dziedziczeniu przez jego spadkobierców, nawet jeśli spadkodawca przed śmiercią złożył wniosek o przekształcenie¹²¹. Jednakże w uchwale siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r. Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie członka spółdzielni mieszkaniowej o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wynikające z art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego, podlegało dziedziczeniu, jeżeli nie było osób uprawnionych na podstawie art. 221 § 1 tej ustawy¹²². W doktrynie stanowisko judykatury o dziedziczności roszczenia spotkało się z krytyczną oceną, sprowadzającą się do twierdzenia, że skoro samo prawo lokatorskie, traktowane jako prawo główne, wygasa wraz ze śmiercią uprawnionego i jest niedziedziczne, to nie można przyjąć, żeby podlegało dziedziczeniu prawo do przekształcenia związane z nim na zasadzie podrzędności¹²³. Dlatego też należy pozytywnie ocenić obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące dziedziczenia roszczenia o przeniesienie własności lokalu, ponieważ rozwiewają wcześniejsze wątpliwości prawne¹²⁴.

3.6. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu ma charakter odpłatny, ponieważ członek zobowiązany jest do określonych świadczeń pieniężnych na rzecz spółdzielni

121 Wyrok SN z 21 grudnia 2004 r., I CK 343/04, Legalis.

122 Uchwała SN z 13 lipca 2006 r., III CZP 33/06, Legalis; Wyrok SN z 27 kwietnia 1983 r., I CR 432/82, Legalis.

123 Burzak, *Charakter prawny przekształcenia...*, *passim*; Stecki, *Przekształcenie spółdzielczego prawa...*, *passim*; Gersdorf, Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, 1985, s. 422–423.

124 Dzikiek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 292.

mieszkaniowej¹²⁵. Również umowa przeniesienia własności lokalu, na podstawie której członek nabywa prawo odrębnej własności lokalu, będzie odpłatna, niezależnie od ekwiwalentności świadczeń.

4. Uwłaszczenie podmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

4.1. Uwagi wstępne

Podstawa prawna przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu zawarta jest w art. 17¹⁴ u.s.m. Osobą uprawnioną jest członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4.2. Przesłanki

Pierwszą czynnością niezbędną do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu jest złożenie przez osobę uprawnioną pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu skierowanego do spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą jego złożenia powstaje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Roszczenie to stanie się wymagalne z chwilą powstania stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m., oraz po spełnieniu przez osobę uprawnioną na rzecz spółdzielni mieszkaniowej enumeratywnie wskazanych świadczeń pieniężnych, tj.:

- spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- spłaty zadłużenia z tytułu tzw. opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

Należy podkreślić, że spółdzielnia mieszkaniowa z tytułu przekształcenia nie może pobierać żadnych dodatkowych opłat poza wyraźnie wymienionymi w ustawie¹²⁶. Jeżeli osoba uprawniona nie wykona tych obowiązków, to spółdzielnia nie będzie miała obowiązku zawrzeć umowy przeniesienia własności lokalu. Jednakże osoba uprawniona i spółdzielnia mogą zawrzeć taką umowę na zasadzie dobrowolności, nawet bez spełnienia przez członka powyższych

125 Zakrzewski, *Przekształcenia własnościowe...*, *passim*.

126 K. Zawada, *Niedopuszczalność pobierania przez spółdzielnie mieszkaniowe opłat od umów o przeniesienie własnościowego prawa do lokalu*, [w:] *Studia z prawa cywilnego i gospodarczego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesor Czesławie Żuławskiej*, (red.) R. Szostak, Kraków 2000, s. 249.

obowiązków, ponieważ norma ta ma charakter semiimperatywny¹²⁷. Należy postulować, aby w takiej sytuacji strony w umowie przeniesienia własności lokalu uregulowały kwestie wykonania przez osobę uprawnioną ciążących na niej obowiązków, o których mowa w art. 17¹⁴ u.s.m.

Zasadniczym zobowiązaniem osoby uprawnionej jest konieczność spłaty przypadających na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową. Postanowienie to nawiązuje do rozwiązań stosowanych pod koniec lat 80. XX wieku, kiedy kredyty na budownictwo mieszkaniowe były udzielane spółdzielniom mieszkaniowym, a nie członkom, których nie wiązały z bankami żadne stosunki prawne¹²⁸. Dopiero na podstawie regulacji wewnątrzspółdzielczej członkowie byli zobowiązani uczestniczyć w spłacie zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów wraz z odsetkami w częściach przydających na ich lokale¹²⁹. Warto podkreślić, że przepis art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 1 u.s.m. nie dotyczy wszelkich zobowiązań kredytowych spółdzielni, lecz tylko tych zobowiązań kredytowych spółdzielni, które są związane z budową¹³⁰. Ponadto obowiązek spłaty z art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 1 u.s.m. nie dotyczy przedawnionych zobowiązań z tytułu wkładu budowlanego, jak i kosztów budowy lokalu¹³¹. Przy ustaleniu wysokości należnej spłaty spółdzielnia mieszkaniowa powinna mieć na uwadze zasadę z art. 1 ust. 1¹ u.s.m., zgodnie z którą nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków z tytułu przekształceń praw do lokali.

Drugim zobowiązaniem osoby uprawnionej jest spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Przy czym zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego¹³² podstawy do odmowy dokonania ustanowienia odrębnej własności lokalu nie może stanowić zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 2 u.s.m. Ustawodawca uznał bowiem, że tylko niespłacenie przez osobę uprawnioną zadłużenia z tytułu opłat wskazanych w art. 4 ust. 1 u.s.m. uzasadnia odmowę zawarcia umowy, a przepis ten obejmuje jedynie zadłużenie z tytułu opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni¹³³. Tylko z tak ustawowo określonych opłat może powstać zadłużenie, którego niespłacenie stanowi przeszkodę do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu.

127 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 287; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 225; Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 642.

128 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 286.

129 Tamże.

130 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1714, Nt 17.1.

131 Tamże, Nt 21.

132 Wyrok SN z 15 listopada 2012 r., V CSK 530/11, Legalis.

133 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1714, Nt 22.

4.3. Ograniczenia przekształceń

Ustawa nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przekształcania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokali. Dlatego też nie jest dopuszczalne wprowadzanie jakichkolwiek ograniczeń w tym zakresie w statucie spółdzielni mieszkaniowej. Odmowa ze strony spółdzielni zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu może mieć podstawę tylko w art. 5 k.c., aczkolwiek trudno podać nawet hipotetyczny przykład takiej sytuacji¹³⁴.

4.4. Dziedziczenie prawa do przekształcenia

Roszczenie o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności lokalu podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych, jako że jest to cywilnoprawne roszczenie majątkowe niezwiązane ściśle z osobą spadkobiercy¹³⁵. W tej sytuacji regulacja zawarta w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ma jedynie charakter porządkujący. Zgodnie z art. 48¹ ust. 2 u.s.m. po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności tego lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez zmarłego członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4.5. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu ma charakter nieodpłatny. Osoba uprawniona nie jest zobowiązana do uzupełnienia różnicy pomiędzy wartością ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a prawem odrębnej własności lokalu, a spółdzielnia nie ma podstaw do formułowania takiego roszczenia¹³⁶. Jednakże sama umowa przeniesienia własności lokalu jest raczej odpłatna¹³⁷. Odpłatne czynności prawne charakteryzują się tym, że każda ze stron

134 SN w wyroku z 24 maja 1983 r., II CR 115/83, Legalis, stwierdził, że realizacja roszczenia o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego na takie prawo typu własnościowego może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu w świetle...*

135 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 374.

136 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 223.

137 Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 105.

uzyskuje jakąś korzyść majątkową, przy czym nie muszą być one ekwiwalentne¹³⁸. W procesie uwłaszczenia członek otrzymuje prawo odrębnej własności lokalu w miejsce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, za które to spółdzielnia mieszkaniowa otrzymała wkład budowlany. Stąd też nie są trafne poglądy o nieodpłatnym charakterze umowy przeniesienia własności lokalu¹³⁹.

Wydaje się, że spełnienie świadczeń pieniężnych, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 1 i 2 u.s.m., może być uznane za ekwiwalent, za który spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia na rzecz osoby uprawnionej prawo odrębnej własności zajmowanego lokalu¹⁴⁰. W istocie bowiem przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymagają wypełnienia do końca zobowiązań do wniesienia pełnego wkładu budowlanego oraz wniesienia należnych kwot zwalniających spółdzielnię mieszkaniową z zadłużenia z tytułu kosztów utrzymania i eksploatacji zajmowanego przez osobę uprawnioną lokalu spółdzielczego¹⁴¹. Nie można więc zrównywać przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności tego lokalu z jednostronnym przysporzeniem, gdyż warunkiem przekształcenia jest pokrycie pełnych kosztów związanych z budową i dotychczasową eksploatacją lokalu¹⁴².

4.6. Konsekwencje ustanowienia odrębnej własności lokali w zakresie ksiąg wieczystych i hipotek

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być prowadzona księga wieczysta (art. 1 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości lokalowej, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża tę nieruchomość lokalową. Podobna regulacja zawarta jest w art. 45 u.s.m., która w zasadzie powiela oraz częściowo wyjaśnia skutki prawne wskazanego art. 24¹

138 Radwański, *Prawo cywilne...*, 1996, s. 125; A. Brzozowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, (red.) E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 411.

139 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 288; Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 70; K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego w okresie przemian ustrojowych*, [w:] *Iustitia civitatis fundamentum. Księga pamiątkowa ku czci profesora Wiesława Chrzanowskiego*, (red.) H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2000, s. 30.

140 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1714, Nt 18.

141 Tamże.

142 Wyrok SA w Warszawie z 11 czerwca 2014 r., I ACa 1623/13, Legalis.

ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece¹⁴³. Zgodnie z art. 45 ust. 1 u.s.m. z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteki ustanowione na tym ograniczonym prawie rzeczowym obciążają nieruchomości lokalową powstałą w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu powstałego w wyniku zawarcia tej umowy (art. 45 ust. 2 u.s.m.).

4.7. Garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych

Korzystanie z garażu wolno stojącego, garażu będącego lokalem lub miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych mogło być przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Garaż jako lokal o innym przeznaczeniu mógł być przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (uchylny art. 17¹ u.s.m.), natomiast do garaży wolno stojących oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu stosowało się odpowiednio (art. 17¹⁹ u.s.m.).

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jako lokalu o innym przeznaczeniu podlega przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu na omówionych wcześniej zasadach, wynikających z art. 17¹⁴ u.s.m. Natomiast uprawnionemu z tytułu prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym przysługuje wobec spółdzielni roszczenie o przeniesienie na niego udziału we współwłasności tego garażu na podstawie art. 17¹⁵ u.s.m. Przy czym zasady przekształcenia są takie same jak przy przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego przepis ten odsyła w zakresie ustalenia należnych spłat.

Żądanie przeniesienia udziału we współwłasności garażu przysługuje samodzielnie każdemu z uprawnionych. W takiej sytuacji spółdzielnia mieszkaniowa w pierwszej kolejności powinna – w trybie jednostronnej czynności prawnej – ustanowić odrębną własność lokalu garażowego dla siebie, a następnie przenieść udziały we współwłasności lokalu garażowego na rzecz osób uprawnionych¹⁴⁴. W przypadku zgłoszenia żądania przez wszystkich uprawnionych (łącznie lub sukcesywnie) spółdzielnia mieszkaniowa będzie mogła ustanowić prawo odrębnej własności lokalu garażowego na rzecz wszystkich osób uprawnionych w drodze jednej umowy. Jeżeli statut spółdzielni mieszkaniowej nie stanowi inaczej, to

143 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 45, *passim*.

144 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 77; Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

udziały wszystkich osób uprawnionych we współwłasności lokalu garażowego są równe. Należy zwrócić uwagę, że art. 17¹⁵ u.s.m. nie reguluje sytuacji, gdy wielostanowiskowy garaż nie spełnia przesłanki samodzielności lokalu. W takiej sytuacji zgłoszone przez osobę uprawnioną żądanie nabycia ułamkowej części własności garażu będzie mogło być zrealizowane dopiero po takiej przebudowie, która sprawi, że garaż stanie się samodzielnym lokalem w rozumieniu ustawy o własności lokali¹⁴⁵. Należy postulować, aby spółdzielnie mieszkaniowe w umowie przenoszącej udział we współwłasności garażu ustalały jednocześnie sposób korzystania z miejsc parkingowych przez przyznanie prawa do ich wyłącznego korzystania poszczególnym współwłaścicielom, stosownie do korzystania z dotychczasowych praw spółdzielczych (podział *quad usum*)¹⁴⁶.

W przypadku garaży wolno stojących art. 17¹⁹ u.s.m. nie odsyła do odpowiedniego stosowania art. 17¹⁴ u.s.m., co nie oznacza jednak, że nie jest możliwe przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu wolno stojącego w prawo własności¹⁴⁷. Osobom uprawnionym z tego tytułu też przysługuje prawo do uwłaszczenia. Przeniesienie własności garażu wolno stojącego następuje po spełnieniu przesłanek przekształcenia z art. 17¹⁴ u.s.m. stosowanego w drodze analogii. Osoba uprawniona, w zależności od okoliczności faktycznych, otrzyma bądź prawo odrębnej własności lokalu obejmującego budynek wolno stojącego garażu, w przypadku zabudowania gruntu kilkoma garażami (Wyrok SN z 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, Legalis), bądź prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej tym garażem wolno stojącym (stosowany *per analogiam* art. 52 u.s.m.). Trzeba bowiem pamiętać, że w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu (Uchwała SN z 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, Legalis).

5. Uwłaszczenie najemców z art. 39 u.s.m.

5.1. Uwagi wstępne

Podstawa prawna przekształcenia prawa najmu w prawo odrębnej własności lokalu zawarta jest w art. 39 u.s.m. Osobami uprawnionymi są najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je ich poprzednicy prawni. Stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie ma wpływu na przysługiwanie najemcy prawa do żądania zastąpienia prawa najmu prawem

145 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 226.

146 Dzik, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2003, s. 207.

147 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1719, Nt 3.

własności lokalu. Prawo do przekształcenia nie przysługuje byłym najemcom ani najemcom lokali mieszkalnych, którzy pokryli pełny koszt wybudowania swoich lokali¹⁴⁸. Prawo to nie przysługuje również osobom, które poniosły jedynie część kosztów budowy¹⁴⁹. Fakt poniesienia przez najemcę lub jego poprzednika prawnego pełnych kosztów budowy lokalu może być dowodzony za pomocą wszelkich dopuszczalnych środków dowodowych¹⁵⁰.

Poniesienie kosztów budowy przez najemcę ma miejsce zarówno wtedy, gdy wybudował on własnym staraniem lokal w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, oddany mu następnie do korzystania na podstawie umowy najmu, jak i wtedy, gdy zwrócił spółdzielni wyłożone przez nią koszty budowy takiego lokalu¹⁵¹. Oznacza to, że w istocie rzeczy spółdzielnia otrzymała ekwiwalentne świadczenie wzajemne bądź od obecnego najemcy, bądź od jego poprzednika prawnego¹⁵².

Przepis art. 39 ust. 1 u.s.m. ma na celu wynagrodzenie ekonomicznej nierówności stron umowy najmu, która została ukształtowana w przeszłości z uwagi na obowiązujące restrykcyjne rozwiązania prawne¹⁵³. Jak trafnie zauważył Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 maja 2001 r. (K 5/01, Legalis), przed 1990 r. często spotykana była praktyka budowania lokali o charakterze użytkowym w budynkach spółdzielczych na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową, która w zamian za partycypację określonej osoby w kosztach budowy budynku zobowiązywała się zawrzeć z nią w przyszłości umowę najmu położonego w nim lokalu. Jak łatwo zauważyć, umowy spółdzielni z przyszłymi najemcami trudno nazwać ekwiwalentnymi, skoro w zamian za przekazanie spółdzielni środków finansowych o znacznej nieraz wartości osoba uzyskiwała tylko status najemcy lokalu. Uprawnienia najemcy z uwagi na ich obligacyjny i ograniczony czasowo charakter mają niewątpliwie wartość niewspółmierną w stosunku do prawa własności, a nawet do ograniczonych praw rzeczowych. Poza tym zainteresowane osoby były faktycznie zmuszone do zawierania takich niekorzystnych dla siebie umów, głównie z uwagi na obowiązujące regulacje prawne, wprowadzające dominującą pozycję spółdzielni mieszkaniowych¹⁵⁴.

Trzeba podkreślić, że szczególne znaczenie ma uwłaszczenie najemców garaży spółdzielczych, ponieważ dotychczasowa regulacja pozostawała w rażącej

148 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle...*, s. 259–261; Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 450.

149 Uchwała SN z 17 września 1992 r., III CZP 83/92, Legalis.

150 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 338.

151 Wyrok SN z 15 maja 2015 r., V CSK 504/14, Legalis.

152 Wyrok TK z 29 maja 2001 r., K 5/01, Legalis; Zakrzewski, *Przekształcenia własnościowe...*, *passim*.

153 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 39, Nt 4.

154 Uzasadnienie wyroku TK z 29 maja 2001 r., K 5/01, Legalis.

dysproporcji do unormowania zamieszczonego w art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które przyznawało najemcy garażu znajdującego się na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy i wybudowanego ze środków własnych najemcy lub jego poprzednika prawnego roszczenie o przeniesienie własności garażu i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste¹⁵⁵.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.s.m. terminy „lokal użytkowy i garaż” oznaczają samodzielne lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali. Pojęcie „lokalu użytkowego i garażu” może jednak obejmować, na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, również lokal wypełniający cały budynek, zarówno wolno stojący, jak i w zabudowie szeregowej, co umożliwia najemcy skorzystanie z prawa do przekształcenia z art. 39 u.s.m.¹⁵⁶

5.2. Przesłanki

Pierwszą czynnością niezbędną do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu jest złożenie przez najemcę pisemnego żądania skierowanego do spółdzielni. Z chwilą jego złożenia powstaje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Roszczenie to staje się wymagalne z chwilą powstania stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m., oraz po spełnieniu przez najemcę na rzecz spółdzielni mieszkaniowej enumeratywnie wskazanych świadczeń pieniężnych, tj.:

- spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Jeżeli najemca nie wykona tych obowiązków, to spółdzielnia mieszkaniowa nie będzie zobowiązana do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Jednakże najemca i spółdzielnia mogą zawrzeć taką umowę na zasadzie dobrowolności, nawet bez spełnienia przez członka powyższych świadczeń. Należy przyjąć, że norma prawna z art. 39 u.s.m. ma charakter jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa może wyrazić zgodę na spłatę przez najemcę ciężących na nim zobowiązań po zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu. Najemca powinien uiścić jedynie rynkową wartość udziału w nabywanym prawie do nieruchomości wspólnej, czyli prawie własności gruntu lub użytkowania wieczystego.

155 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 585.

156 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 39, Nt 1.

5.3. Ograniczenia przekształceń

Ustawa nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przekształcania prawa najmu w prawo odrębnej własności lokalu. Dlatego też nie jest dopuszczalne wprowadzanie jakichkolwiek ograniczeń w tym zakresie w statucie. Odmowa ze strony spółdzielni zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu może mieć podstawę tylko w art. 5 k.c.

5.4. Dziedziczenie prawa do przekształcenia

Zgodnie z art. 48¹ ust. 3 u.s.m. w przypadku śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, jeżeli brakuje osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. Wówczas uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez zmarłego najemcę. Przepis art. 691 k.c. odnosi się wyłącznie do wstąpienia *ex lege* w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, czyli w zakresie regulacji art. 39 u.s.m. będzie dotyczył jedynie najmu pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, która na podstawie art. 2 ust. 2 u.s.m. w rozumieniu ustawy uważana jest za lokal mieszkalny.

Jeżeli w zakresie stosunku najmu pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki znajdzie zastosowanie art. 691 k.c., to w miejsce zmarłego najemcy wejdą jego następcy prawni (małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci). Skutkiem tego będzie utrzymanie istniejącego stosunku najmu ze zmienionym podmiotem po stronie najemcy, z którym spółdzielnia będzie zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. W sytuacji, gdy art. 691 k.c. nie znajdzie zastosowania, to z mocy art. 691 § 3 k.c. stosunek najmu wygaśnie. Jednakże, stosownie do art. 48¹ ust. 3 u.s.m., roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu podlegać będzie dziedziczeniu i spadkobiercy zmarłego najemcy będą mogli domagać się przeniesienia na nich własności lokalu. Spadkobierca, który wstąpił w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c., może oczywiście dochodzić roszczenia o przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego¹⁵⁷.

W przypadku najmu lokalu użytkowego lub garażu roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu przejdzie od razu na spadkobierców zmarłego najemcy, którzy będą mogli domagać się przeniesienia na nich własności lokalu.

157 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 649.

5.5. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu

Wydaje się, że przekształcenie prawa najmu w prawo odrębnej własności lokalu ma charakter odpłatny¹⁵⁸. Uwłaszczenie to wymaga bowiem poniesienia przez najemcę (lub jego poprzedników prawnych) kosztów budowy i dopłaty za prawo do gruntu. Stąd też umowa przeniesienia własności lokalu będzie odpłatna, ponieważ spółdzielnia mieszkaniowa otrzymuje ekwiwalent w zakresie spłaty przez najemcę rynkowej wartości udziału w nieruchomości wspólnej. Należy podkreślić, że w procesie uwłaszczenia najemca otrzymuje prawo odrębnej własności lokalu, którego koszty budowy poniósł w całości bezpośrednio lub zwrócił je spółdzielni mieszkaniowej, co niewątpliwie jest świadczeniem ekwiwalentnym.

5.6. Umowa dzierżawy a art. 39 u.s.m.

Zgodnie z jednolitym stanowiskiem judykatury przepis art. 39 ust. 1 u.s.m. nie znajduje zastosowania do osoby, która jest jedynie dzierżawcą gruntu spółdzielczego, ale nie jest jednocześnie najemcą lokalu użytkowego lub garażu znajdującego się w budynku, który ta osoba jako dzierżawca gruntu wniosła na wydzierżawioną nieruchomość¹⁵⁹. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 2011 r. (III CSK 66/11, Legalis), dzierżawcy gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje, na podstawie art. 39 ust. 1 u.s.m., roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na tym gruncie przez dzierżawcę, nawet jeśli nastąpiło to z jego środków za zgodą spółdzielni. Rozszerzenie zastosowania art. 39 u.s.m. na dzierżawców gruntu nie jest zgodne z *ratio legis* jego wprowadzenia. Roszczenie o przeniesienie własności jest uprawnieniem wyjątkowym, zaś sam przepis ma charakter *lex specialis*, a zatem rozszerzanie jego zastosowania na inne stany faktyczne i prawne nie może opierać się wyłącznie na zasadzie analogii¹⁶⁰. Z cytowanego wyroku Sądu Najwyższego zdaje się wynikać wniosek, że w razie objęcia umową dzierżawy także budynku znajdującego się na dzierżawionym gruncie w dalszym ciągu wykluczone jest stosowanie art. 39 ust. 1 u.s.m. w drodze analogii, mimo że dzierżawca takiego budynku poniósł jego koszty budowy w całości¹⁶¹. Trzeba jednak zaznaczyć, że wykładnia umowy może doprowadzić do wniosku, że zgodną wolą stron było powołanie stosunku najmu, a nie dzierżawy, co

158 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 39, Nt 9 i 10.

159 Tamże, Nt 14.

160 Wyrok SA z 15 czerwca 2016 r., I ACa 1787/15, Legalis.

161 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 39, Nt 15.

umożliwiłoby skorzystanie dzierżawcy gruntu, będącego jednocześnie najemcą budynku, z prawa do przekształcenia, o którym mowa w art. 39 u.s.m.¹⁶²

6. Uwłaszczenie najemców z art. 48 u.s.m.

6.1. Uwagi wstępne

Podstawa prawna przekształcenia prawa najmu „mieszkania zakładowego” w prawo odrębnej własności lokalu zawarta jest w art. 48 u.s.m. Osobami uprawnionymi są najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie ma wpływu na przysługiwanie najemcy prawa do żądania zastąpienia prawa najmu prawem odrębnej własności lokalu. Prawo przekształcenia przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy (art. 48 ust. 2 u.s.m.), którą jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu (art. 2 ust. 5 u.s.m.). Prawo do przekształcenia nie przysługuje byłemu najemcy, czyli z żądaniem przeniesienia własności lokalu może wystąpić wyłącznie osoba, którą łączy ze spółdzielnią umowa najmu.

Przepis art. 48 ust. 1 u.s.m. dotyczy wyłącznie „spółdzielczych lokali mieszkalnych”, czyli lokali będących własnością spółdzielni mieszkaniowej w chwili kierowania do niej żądania przeniesienia własności lokalu. Prawo do przekształcenia przysługuje najemcy wyłącznie wtedy, gdy wynajmowany lokal był, przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową, mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, czyli chodzi wyłącznie o lokale wybudowane przez te podmioty, a następnie przejęte przez spółdzielnię mieszkaniową¹⁶³. Pod pojęciem „przejęcia” należy rozumieć jakąkolwiek formę prawną uzyskania prawa własności lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową¹⁶⁴.

Przepis art. 48 ust. 1 u.s.m. literalnie nie wymaga, aby przejmowany przez spółdzielnię mieszkaniową lokal był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej w chwili jego przejęcia. Wydaje się więc, że może dotyczyć także najemców lokali, które kiedykolwiek w przeszłości miały status mieszkania przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, ale

162 Tamże.

163 Tamże, art. 48, Nt 1.

164 Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2008, s. 458.

zanim zostały przejęte przez spółdzielnię mieszkaniową, znalazły się przez pewien czas w majątku innej osoby. Jednakże w sądowej wykładni podkreśla się, że ze względu na swój szczególnie preferencyjny charakter art. 48 ust. 1 u.s.m. należy wyklądać ściśle i lokalem podlegającym przekształceniu jest jedynie ten lokal mieszkalny, który został przejęty przez spółdzielnię bezpośrednio od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej¹⁶⁵. Wyrażenie „mieszkanie przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej” nie wymaga, aby w chwili przejmowania przez spółdzielnię mieszkaniową lokal ten stanowił własność tych jednostek. Za wystarczające należy przyjąć, że w chwili przejęcia przez spółdzielnię lokal był w ich dyspozycji, nawet jeśli od samego początku znajdował się formalnie we własności spółdzielni mieszkaniowej¹⁶⁶.

Przepis art. 48 ust. 1 u.s.m. dotyczy wyłącznie najemców, którzy byli uprawnieni do korzystania z lokalu w dniu jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową. Oznacza to, że najemca, występując z żądaniem do spółdzielni, powinien wykazać, że w chwili przejmowania budynku przez spółdzielnię przysługiwał mu tytuł prawny do mieszkania (w szczególności prawo najmu wynikające z umowy zawartej z zakładem pracy lub na podstawie wstąpienia w istniejący stosunek najmu)¹⁶⁷. Roszczenie z art. 48 ust. 1 u.s.m. o zawarcie umowy przeniesienia własności wynajmowanego lokalu przysługuje też małżonkowi jako osobie bliskiej najemcy (art. 48 ust. 2 u.s.m.). Ewentualnie współmałżonek najemcy jest uprawniony do uwłaszczenia zgodnie z art. 48 ust. 1 u.s.m., gdyż był najemcą uprawnionym do korzystania z lokalu w dniu jego przejęcia przez spółdzielnię (art. 680¹ § 1 k.c.)¹⁶⁸.

6.2. Przesłanki

Pierwszą czynnością niezbędną do uzyskania prawa własności lokalu jest złożenie przez najemcę pisemnego żądania skierowanego do spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą jego złożenia powstaje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Roszczenie to staje się wymagalne z chwilą powstania stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w art. 49¹ u.s.m., oraz po spełnieniu przez najemcę na rzecz spółdzielni mieszkaniowej enumeratywnie wskazanych świadczeń pieniężnych, tj.:

165 Wyrok SN z 28 marca 2012 r., V CSK 129/11, Legalis; Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 48, Nt 6.

166 Wyrok SN z 27 marca 2013 r., V CSK 181/12, Legalis; Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 48, Nt 8.

167 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 48, Nt 12.

168 Tamże.

- a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- b) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu, oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Przy czym wysokość tak ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.

Jeżeli najemca nie wykona tych obowiązków, to spółdzielnia mieszkaniowa nie będzie zobowiązana do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Jednakże najemca i spółdzielnia mogą zawrzeć taką umowę na zasadzie dobrowolności, nawet bez spełnienia przez członka powyższych świadczeń. Należy przyjąć, że norma prawna z art. 48 u.s.m. ma charakter jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa może wyrazić zgodę na spłatę przez najemcę ciężących na nim zobowiązań po zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu.

Głównym zobowiązaniem najemcy jest konieczność uiszczenia wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni, zarówno w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek odpłatnie, jak i nieodpłatnie. Sposób nabycia budynku ma wpływ jedynie na wysokość wkładu budowlanego. W przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa uzyskała budynek odpłatnie, wówczas wkład budowlany odpowiada zwaloryzowanej cenie nabycia budynku w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania. Natomiast w sytuacji nieodpłatnego nabycia budynku wkład budowlany odpowiada kosztom dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu, powiększonych o koszty poniesione przez spółdzielnię w postępowaniu wieczystoksięgowym i na poczet wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego przez najemcę mieszkania. Przy czym wysokość tak

ustalonego wkładu budowlanego nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę, występującego z żądaniem przeniesienia własności lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się najemcy kaucje mieszkaniowe, których wysokość waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu (art. 48 ust. 4 i 5 u.s.m.).

Rada nadzorcza spółdzielni mieszkaniowej może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty ustalonego wkładu budowlanego (art. 48 ust. 1² u.s.m.). W związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02, Legalis), który uznał, że art. 12 ust. 1 pkt. 5 u.s.m. w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa do ich lokali, jest niezgodny z art. 21 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, należy przyjąć, że również w stosunku do najemców będących członkami spółdzielni mieszkaniowej dopuszczalne jest w statucie spółdzielni uregulowanie wysokości należnego świadczenia z tytułu wpłaty wkładu budowlanego, o którym mowa w art. 48 u.s.m., w sposób korzystniejszy od pozostałych najemców¹⁶⁹.

6.3. Ograniczenia przekształceń

Ustawa nie przewiduje żadnych ograniczeń w zakresie przekształcania prawa najmu w prawo odrębnej własności lokalu. Dlatego też nie jest dopuszczalne wprowadzanie jakichkolwiek ograniczeń w tym zakresie w statucie. Odmowa ze strony spółdzielni zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu może mieć podstawę tylko w art. 5 k.c.

6.4. Dziedziczenie prawa do przekształcenia

Zgodnie z art. 48¹ ust. 3 u.s.m. w przypadku śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jeżeli brak jest osób, które wступują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 k.c., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Wówczas uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez zmarłego najemcę. Jeżeli art. 691 k.c. znajdzie zastosowanie, to w miejsce zmarłego najemcy wejdą jego następcy prawni (małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci). Skutkiem czego będzie utrzymanie istniejącego stosunku

169 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 201.

najmu ze zmienionym podmiotem po stronie najemcy, z którym spółdzielnia mieszkaniowa będzie obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. W sytuacji gdy art. 691 k.c. nie znajdzie zastosowania, to z mocy art. 691 § 3 k.c. stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygaśnie. Jednakże z mocy art. 48¹ ust. 3 u.s.m. roszczenie o przeniesienie własności lokalu podlegać będzie dziedziczeniu i spadkobiercy zmarłego najemcy będą mogli domagać się przeniesienia na nich własności lokalu pomimo wygaśnięcia stosunku najmu¹⁷⁰.

6.5. Odpłatność przekształcenia i umowy przeniesienia własności lokalu

Przekształcenie prawa najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu ma zawsze charakter odpłatny. Spółdzielnia mieszkaniowa w zamian za przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na najemcę uzyskuje wkład budowlany, którego wysokość jest zróżnicowana, w zależności od tego, czy spółdzielnia uzyskała wcześniej budynek odpłatnie lub nieodpłatnie. Wkład ten stanowi więc świadczenie ekwiwalentne. W takiej sytuacji również umowa przeniesienia własności lokalu będzie odpłatna¹⁷¹.

7. Uwłaszczenie osób zajmujących mieszkania rotacyjne

Członek spółdzielni mieszkaniowej, który w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. w dniu 24 kwietnia 2001 r.) zamieszkiwał w mieszkaniu rotacyjnym należącym do tej spółdzielni, stał się z tym dniem z mocy prawa najemcą tego mieszkania, ale jeżeli przed tym dniem wniósł również wymagany wkład mieszkaniowy, to zamiast najemcą stał się osobą uprawnioną z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 53 u.s.m.). Osobie takiej przysługuje więc prawo do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania rotacyjnego w prawo odrębnej własności lokalu bezpośrednio na podstawie art. 12 u.s.m.¹⁷²

Natomiast najemca lokalu rotacyjnego w budynku spółdzielni mieszkaniowej nie ma prawa do uwłaszczenia na tym lokalu, ponieważ nie jest objęty dyspozycją normy z art. 48 u.s.m., dotyczącego wyłącznie najemców tzw. mieszkań zakładowych. Nabycie prawa odrębnej własności zajmowanego mieszkania rotacyjnego jest możliwe, lecz wymaga zgody spółdzielni mieszkaniowej i uzgodnienia warunków finansowych takiego zbycia lokalu¹⁷³.

170 Tamże, s. 372.

171 Tamże, s. 370.

172 Tamże, s. 383; Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 154.

173 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 53, Nt 27.

8. Uwłaszczenie z ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873) wprowadziła w art. 5 nowy przypadek uwłaszczenia, odmienny od dotychczas istniejących, wprowadzający korzystniejsze przesłanki w porównaniu z regulacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁷⁴. Osobą uprawnioną jest jedynie członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu. W drodze analogii należy stosować to również do osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu¹⁷⁵.

Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu i o przeniesienie własności tego lokalu lub garażu powstało z chwilą wejścia w życie nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r., tj. z dniem 31 lipca 2007 r. Przysługuje w przypadku, gdy osoba uprawniona lub jej poprzednik prawny był już właścicielem lokalu, ale prawo to następnie utracił w wyniku przekształcenia na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach w ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu (Dz.U. 1961, nr 12, poz. 61). W takiej sytuacji osoba uprawniona może domagać się przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych na tym lokalu i nieruchomości gruntowej z nim związanej. Jeżeli osoba uprawniona złożyła już wniosek o wyodrębnienie własności lokalu przed wejściem w życie nowelizacji, a spełnia wymagania określone w tym przepisie, to uwłaszczenie następuje na nowych zasadach. Należy podkreślić, że w takim przypadku koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej ponosi Skarb Państwa. Powyższa regulacja stanowi swego rodzaju zadośćuczynienie dla osób, którzy utraciły prawo odrębnej własności lokalu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej z powodu zmian ustrojowych w okresie PRL. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub garażu i o przeniesienie własności tego lokalu lub garażu podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych¹⁷⁶.

174 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 635.

175 K. Pietrzykowski, *Komentarz do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2010, art. 5, Nt 2.

176 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, 2006, s. 288.

Rozdział VII

Inne sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu

1. Jednostronna czynność prawna spółdzielni mieszkaniowej

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić również w wyniku jednostronnej czynności prawnej spółdzielni mieszkaniowej. Możliwość taką reguluje art. 10 u.w.l., na mocy którego do takiej czynności stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie ogranicza spółdzielni w prawie do bycia podmiotem tak ustanowionej odrębnej własności lokalu¹. Taka czynność prawna spółdzielni podlega reżimowi ustawy o własności lokali.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odwołują się do wyodrębnienia własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej spółdzielni mieszkaniowej w dwóch przypadkach, w art. 9 ust. 8 u.s.m. oraz art. 17¹⁷ u.s.m. W myśl powołanych przepisów, jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Powyższe przepisy wprowadzają ograniczenie w dysponowaniu przez spółdzielnię mieszkaniową własnością lokali wyodrębnionych na podstawie jednostronnej czynności prawnej, zgodnie z którym prawo odrębnej własności lokalu objętego spółdzielczym prawem do lokalu może być przeniesione tylko na rzecz osoby uprawnionej z tego

1 A. Jedliński, J. Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003, s. 79; A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 87.

tytułu². Przepisy te mają charakter imperatywny. Naruszenie ograniczeń w dysponowaniu prawem odrębnej własności lokalu z art. 9 ust. 8 u.s.m. lub art. 17¹⁷ u.s.m. skutkuje więc nieważnością czynności prawnej (art. 58 k.c.). *Ratio legis* powyższych przepisów polega na umożliwieniu osobom uprawnionym realizacji przysługującego im prawa do przekształcenia³. Ponadto *ratio* tych przepisów stanowi również fakt, że przedmiotem spółdzielczych praw do lokalu mogą być tylko nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni mieszkaniowej⁴. *De lege ferenda* identyczne racje przemawiają za rozciągnięciem omawianego zakazu na rozporządzanie przez spółdzielnię mieszkaniową odrębną własnością lokalu zajmowanego przez najemcę, któremu przysługuje prawo do przekształcenia (art. 39 u.s.m. i art. 48 u.s.m.)⁵. Trzeba podkreślić, że przepisy art. 9 ust. 8 u.s.m. oraz art. 17¹⁷ u.s.m. nie zawierają normy zezwalającej spółdzielni mieszkaniowej, jako właścicielowi nieruchomości, na wyodrębnienie lokali na własność przez dokonanie jednostronnej czynności prawnej⁶. Taka kompetencja przysługuje spółdzielni jako właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 10 u.w.l. Wskazane przepisy jedynie potwierdzają uprawnienie spółdzielni mieszkaniowej do wyodrębnienia lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej.

Zgodnie z ustawą o własności lokali jednostronna czynność prawna spółdzielni mieszkaniowej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego, a do powstania tej własności niezbędny jest konstytutywny wpis w księdze wieczystej (art. 10 w zw. z art. 7 ust. 2 u.w.l.). Do dokonania takiej czynności prawnej nie jest wymagana zgoda walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej, ponieważ ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej nie jest zbyciem nieruchomości w rozumieniu art. 38 § 1 pkt. 5 Prawa spółdzielczego.

2. Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa (*ex lege*)

W przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znajduje się wyjątek od ogólnych, uregulowanych w ustawie o własności lokali, sposobów kreowania

2 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 80; Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 87; R. Dzięciek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2003, s. 210.

3 A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 476; M. Nazar, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent, 2001/6/42.

4 Nazar, *Prawa do lokali...*, *passim*.

5 Tamże.

6 K. Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, (red.) B. Lacko-
roński, Warszawa 2023, art. 1717, Nt 2.

prawa odrębnej własności lokalu. Zgodnie z art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu. *A contrario*, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku będzie spółdzielnia mieszkaniowa, to wówczas spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowuje swój charakter prawny i nie ulega przekształceniu⁷.

Prawo odrębnej własności powstaje *ex lege* z chwilą spełnienia następujących przesłanek:

1. Osobie uprawnionej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Wobec spółdzielni mieszkaniowej prowadzone jest postępowanie likwidacyjne, upadłościowe lub egzekucyjne z nieruchomości stanowiących własność spółdzielni.
3. Nabywcą budynku albo udziału w budynku w toku tych postępowań nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Osoby uprawnione nabędą prawo odrębnej własności lokalu z mocy prawa, bez konieczności dokonywania wpisów w księdze wieczystej, które w tej sytuacji są deklaratywne⁸. Powstanie odrębnej własności z mocy prawa nie wymaga więc konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, ale właściciel lokalu jest obowiązany do ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej⁹. Przekształcenie następuje w postępowaniu likwidacyjnym lub upadłościowym z chwilą zawarcia z nabywcą umowy przeniesienia własności nieruchomości lub też z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, gdy sprzedaż następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości¹⁰. Zgodnie z art. 1000 § 4 k.p.c. przepisu przewidującego wygaśnięcie wszelkich obciążeń nie stosuje się w odniesieniu do ciążących na nieruchomości spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Prawa te bowiem z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności przekształcają się w prawo odrębnej własności lokalu. Powstałe *ex lege* prawo odrębnej własności lokalu

7 Tamże, art. 1718, Nt 1.

8 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 84.

9 R. Dzikczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006, s. 77.

10 Jedliński, Mędrzecka, *Odrębna własność lokalu...*, s. 86; J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 238; Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 479; G. Bieniek, *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*, Rejent 2003/9.

będzie dotyczyło lokalu objętego dotychczas spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Stąd też przedmiot tych praw będzie tożsamy. Udział w nieruchomości wspólnej przysługujący właścicielom lokali będzie wyznaczony natomiast zgodnie z postanowieniami ustawy o własności lokali. Osiągnięcie prawidłowych wpisów w księdze wieczystej będzie możliwe w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową następuje *ex lege* przekształcenie podmiotowe stosunku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a stroną tego stosunku zamiast dotychczasowej spółdzielni staje się nowa spółdzielnia, zaś byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej nowej spółdzielni mieszkaniowej¹¹. Przez byłego członka należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17¹⁸ ust. 2 i 3 u.s.m.). Aczkolwiek w świetle art. 3 ust. 1 u.s.m. i koncepcji związania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z posiadaniem określonego tytułu prawnego do lokalu, wydaje się, że regulacja ta jest zbyt sztywna. Osoba uprawniona, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest bowiem *ex lege* członkiem spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ust. 1 pkt. 2 u.s.m.). Z chwilą nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoba uprawniona nabywa więc z mocy prawa członkostwo w tej spółdzielni¹².

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa w trybie art. 17¹⁸ u.s.m. w prawo odrębnej własności lokalu to zdarzenie prawne, które nie może być kwalifikowane jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Oznacza to, że osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa *ex lege* odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej¹³. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* w prawo odrębnej własności lokali księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a hipoteka obciążająca to prawo staje się hipoteką na nieruchomości lokalowej (art. 24¹ § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W doktrynie¹⁴ prezentowany jest pogląd, że w przypadku uregulowanym w art. 17¹⁸ u.s.m. nie mamy do czynienia z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego

11 K. Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 4, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 526.

12 Odmienne Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1718, Nt 12.

13 Postanowienie SN z 14 września 2022 r., I NSNc 50/22, Legalis.

14 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 1718, Nt 18.

prawa do lokalu i nabyciem nowego prawa odrębnej własności lokalu, tak jak to następuje przy uwłaszczeniu, ale z przekształceniem i kontynuacją tego samego tytułu prawnego, w przypadku którego nie dochodzi do wygaśnięcia dotychczasowego tytułu. Prawo do lokalu nie wygasa, ale ulega przekształceniu przez rozszerzenie jego treści z ograniczonego prawa rzeczowego w prawo własności.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ulega przekształceniu w prawo odrębnej własności również w przypadku wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z art. 25e ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. 2024, poz. 979) Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym podmiocie. Nabycie to następuje dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia sądu o wykreśleniu podmiotu z KRS¹⁵. W przypadku gdy podmiotem wykreślonym jest spółdzielnia mieszkaniowa, z chwilą nabycia przez Skarb Państwa mienia spółdzielni mieszkaniowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu (art. 25e ust. 8 cyt. ustawy). Na wniosek osoby, która nabyła odrębną własność lokalu, sąd stwierdza deklaratywnie nabycie prawa własności w postępowaniu nieprocesowym. W postanowieniu tym sąd ustala również wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, zgodnie z podjętą wcześniej uchwałą zarządu spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 42 u.s.m., a przypadku jej braku zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. (art. 25e ust. 9 cyt. ustawy).

Analogiczne rozwiązanie obowiązuje w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, które były wpisane do (starego) rejestru sądowego i które do dnia 31 grudnia 2015 r. nie złożyły wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnie takie uznaje się za wykreślone z dniem 1 stycznia 2016 r., a ich mienie z tym dniem nabył z mocy prawa nieodpłatnie Skarb Państwa (art. 9 ust. 2a i 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym – Dz.U. 1997, nr 121, poz. 770). Z chwilą nabycia przez Skarb Państwa mienia spółdzielni mieszkaniowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu (art. 9 ust. 2g cyt. ustawy). Przekształcenie to nastąpiło więc z dniem 1 stycznia 2016 r. Na wniosek osoby, która nabyła odrębną własność lokalu, sąd stwierdza deklaratywnie nabycie prawa własności w postępowaniu nieprocesowym, w którym to ustala jednocześnie wielkość udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, zgodnie z podjętą wcześniej uchwałą zarządu spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 42 u.s.m., a przypadku jej braku zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. (art. 9 ust. 2h cyt. ustawy).

15 T. Szczurowski, [w:] *Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym. Komentarz*, (red.) K. Osajda, Warszawa 2023, art. 25e, Nt 18.

3. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu na drodze sądowej

3.1. Uwagi wprowadzające

Zgodnie z art. 7 ust. 1 u.w.l. prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione również w wyniku konstytutywnego orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Dopuszczalne jest to także w postępowaniu o podział majątku wspólnego i dział spadku, ponieważ do tych postępowań stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności. W przypadku spółdzielni mieszkaniowej ustanowienie odrębnej własności lokalu w tym trybie może nastąpić na nieruchomościach stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, jak i w przypadku nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową spadku, w skład którego wchodzi nieruchomość. Należy podkreślić, że sąd w powyższych postępowaniach może ustanowić odrębną własność jedynie wszystkich lokali łącznie, co oznacza wykluczenie sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali w tym trybie¹⁶. Ustanowienie odrębnej własności lokalu jest również możliwe w drodze orzeczenia sądu, stwierdzającego obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.), a katalog sposobów ustanowienia odrębnej własności lokalu, określony w art. 7 ust. 1 u.w.l., nie wyklucza tej możliwości¹⁷. Przemawia za tym przede wszystkim argument dotyczący natury zdarzenia prawnego kreującego stosunek prawny. Otóż w przypadku uwzględnienia powództwa opartego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. nie dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu na mocy orzeczenia sądu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.w.l. W takim przypadku sąd stwierdza jedynie obowiązek strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli określonej treści jako elementu umowy. W związku z tym prawo odrębnej własności lokalu powstaje w wyniku umowy, w której oświadczenie woli jednej ze stron zostaje zastąpione orzeczeniem sądu. Źródłem powstania własności lokalu nie jest więc konstytutywne orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.w.l.

W doktrynie¹⁸ oraz judykaturze¹⁹ za dominujące należy uznać stanowisko, zgodnie z którym wyliczenie sposobów powstania prawa odrębnej własności lokalu w ustawie o własności lokalu ma charakter wyczerpujący (zamknięty)²⁰.

16 Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 236.

17 Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, Warszawa 2003, s. 231; Dzięczek, *Własność lokali...*, Warszawa 2003, s. 67.

18 M. Berek, J. Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom 3, *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 538.

19 Wyrok SN z 26 lipca 2000 r., I CKN 869/00, Legalis; Postanowienie SN z 14 listopada 2006 r., II CSK 221/06, Legalis.

20 A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 257.

Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r. (I CKN 869/00, Legalis), w którym wykluczono dopuszczalność ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku uwzględnienia przez sąd powództwa zmierzającego do realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. Ze stanowiskiem tym można jednak polemizować²¹. Wbrew temu pogładowi można przyjąć, że art. 7 u.w.l. nie kreuje zamkniętego katalogu zdarzeń prawnych, które mogą być źródłem powstania odrębnej własności lokalu, a jedynie reguluje sposoby ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu przewidziane w ustawie o własności lokali²². Inne tryby powstania tego prawa mogą wynikać z innych przepisów. Ustawa o własności lokali rozróżnia bowiem instytucję „ustanowienia własności lokalu” (art. 7 ust. 1, art. 7 ust. 2 *in principio*, art. 7 ust. 3, art. 8 ust. 1, art. 8 ust. 3 i art. 10) od instytucji „powstania własności lokalu” (art. 7 ust. 2 *in fine* i art. 9 ust. 1)²³. Pojęcie „powstanie” ma szersze znaczenie językowe i obejmuje „ustanowienie” oraz zdarzenia prawne skutkujące zaistnieniem własności lokalu, które nie wynikają z jej ustanowienia w rozumieniu art. 7 ust. 1 o własności lokali²⁴. Jak już zostało to wcześniej przedstawione, istnieje możliwość nabycia prawa odrębnej własności lokalu *ex lege* w wyniku przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu (art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy²⁵ o spółdzielniach mieszkaniowych; art. 25e ust. 8 ustawy²⁶ o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz art. 9 ust. 2g ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym²⁷)²⁸. Powszechnie²⁹ dopuszcza się również powstanie prawa odrębnej własności lokalu (*ex lege*) wskutek realizacji zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁰). Stąd też omawiany pogląd o zamkniętym katalogu sposobów powstania prawa odrębnej własności lokalu należy odrzucić³¹. Prawo odrębnej własności lokalu może więc

21 K. Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego, czyli nowe spojrzenie na instytucję zasiedzenia nieruchomości lokalowych*, Nieruchomości@ 2024/1/31–52.

22 Tamże.

23 T. Barański, [w:] *Własność lokali. Komentarz*, (red.) H. Izdebski, Warszawa 2023, art. 7, Nb 3; Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

24 Tamże.

25 Dz.U. 2024, poz. 558.

26 Dz.U. 2024, poz. 979.

27 Dz.U. 1997, nr 121, poz. 770.

28 A. Sikorska-Lewandowska, *Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa*, Rejent 2019, nr 7.

29 Wyrok SN z 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08, Legalis; Wyrok SN z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, Legalis; J. Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, (red.) B. Lাকorowski, Warszawa 2024, art. 7, Nb 28; Berek, Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 525; Barański, [w:] *Własność lokali...*, art. 7, Nb 13.

30 Dz.U. 2023, poz. 1984.

31 Grzesiowski, *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu...*, s. 31–52.

powstać w drodze ustanowienia, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.w.l., lub na podstawie innych zdarzeń prawnych wynikających z ogólnych regulacji (zasiedzenie czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych), lub regulacji szczególnych (przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)³².

W przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 49 i art. 49¹ u.s.m.) zostało odmiennie (uzupełniając) uregulowane zarówno ustanowienie odrębnej własności w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, jak i wskutek orzeczenia zastępującego oświadczenie woli (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.). Te sposoby nabycia prawa odrębnej własności lokalu nie naruszają katalogu trybów powstania prawa odrębnej własności lokalu uregulowanych w ustawie o własności lokalu, a jedynie modyfikują ich zastosowanie do specyficznego (swoistego) procesu przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych.

3.2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art. 49 u.s.m.

3.2.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z art. 49 u.s.m., jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39–43 u.s.m. Postępowanie toczy się według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625, a koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia. Przepis ten został uchylony z dniem 15 stycznia 2003 r. ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz.U. 2002, nr 240, poz. 2058), co spotkało się z aprobatą przedstawicieli środowiska naukowego³³. Jednakże Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02, Legalis) uznał uchylenie art. 49 u.s.m. za niezgodne z Konstytucją. W konsekwencji tego „reaktywującego” orzeczenia została przywrócona *ex tunc* moc obowiązująca art. 49 u.s.m.³⁴

32 Tamże.

33 K. Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2005/06 i MoP 2005/07.

34 K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 375.

Przepis art. 49 u.s.m. dotyczy *expressis verbis* tylko członków spółdzielni mieszkaniowej, ale w drodze analogii można stosować go do pozostałych osób uprawnionych. Przepis ten określa termin, po upływie którego członek spółdzielni może dochodzić przysługującego mu roszczenia na drodze sądowej. Ponadto reguluje tryb dochodzenia roszczenia, które podlega rozpoznaniu przez sąd według przepisów postępowania nieprocesowego o zniesieniu współwłasności. Przepis art. 49 u.s.m. nie stanowi natomiast podstawy prawnej roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, które przysługuje osobie uprawnionej z mocy właściwych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 12 u.s.m., art. 17⁴ u.s.m., art. 17¹⁵ u.s.m., art. 39 u.s.m., art. 48 u.s.m., art. 48¹ u.s.m., art. 53 u.s.m. i art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw)³⁵. Trzeba wyraźnie podkreślić, że art. 49 u.s.m. nie wprowadza ani nie ogranicza możliwości dochodzenia roszczeń na drodze sądowej. Jak trafnie wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02, Legalis), regulacja ta była (jest) skutecznym instrumentem wymuszenia na spółdzielni mieszkaniowej realizacji obowiązku przekształceń własnościowych.

3.2.2. Postępowanie nieprocesowe

Wiele kontrowersji w doktrynie wzbudził tryb postępowania przewidziany w art. 49 u.s.m., a więc rozpatrywanie spraw o przeniesienie własności lokali w trybie nieprocesowym na podstawie przepisów o zniesieniu współwłasności³⁶. Stwierdzano wręcz, że jest to nieporozumienie, ponieważ w sprawach pomiędzy członkiem a spółdzielnią nie chodziło o zniesienie współwłasności, a ustanowienie odrębnej własności lokalu dla członka, który dopiero ubiegał się o to prawo³⁷. Wbrew wskazanej krytyce rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę miało (ma) pozytywne aspekty. Odwołanie się przez ustawodawcę do trybu nieprocesowego należy uznać za trafne, ponieważ w tym postępowaniu działanie sądu z urzędu ma większe znaczenie niż w trybie procesowym, co przy niskiej świadomości prawnej społeczeństwa i trudnym charakterze sprawy należy uznać wręcz za wskazane³⁸. Ponadto zastosowanie przepisów o zniesieniu współwłasności wynika z faktu, że zgodnie z art. 7 ust. 1 u.w.l. odrębna własność lokalu może być ustanowiona w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność³⁹. Przez

35 K. Pietrzykowski, *Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2003/12/543; E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003, s. 333; Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 293.

36 Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 156.

37 Tamże.

38 Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylecia art. 49..., passim*.

39 Tamże.

nawiązanie do przepisów o zniesieniu współwłasności ustawodawca chciał się odwołać do sposobów ustanowienia odrębnej własności lokalu przewidzianych w tym przepisie⁴⁰. Okoliczność, że pomiędzy członkiem a spółdzielnią nie dochodzi do zniesienia współwłasności, ponieważ wyłącznym właścicielem gruntu jest spółdzielnia, a członkowi przysługuje jedynie spółdzielcze prawo do lokalu wraz z roszczeniem o przeniesienie własności lokalu, nie wyłącza *ipso iure* możliwości stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności⁴¹. Wskazanie przez ustawodawcę przepisów o zniesieniu współwłasności miało jedynie uregulować tryb dochodzenia przed sądem roszczeń o przeniesienie własności lokali⁴². Ustawodawca, nie chcąc tworzyć nowych przepisów szczególnych, odwołał się do przepisów o zniesieniu współwłasności, mających ugruntowane orzecznictwo i doktrynę⁴³. Sądem rzeczowo właściwym do rozpoznania wniosku w trybie art. 49 u.s.m. jest Sąd Rejonowy, niezależnie od wartości przedmiotu postępowania, ponieważ sprawy rozpoznawane w trybie nieprocesowym co do zasady należą do właściwości sądów rejonowych (art. 507 k.p.c.). Natomiast sądem miejscowo właściwym będzie sąd położenia rzeczy, czyli nieruchomości gruntowej, w której znajduje się lokal objęty żądaniem (art. 606 k.p.c.). Z uwagi na tryb nieprocesowy ustalenia wymaga krąg osób zainteresowanych, których sąd obowiązany jest wezwać od udziału w sprawie. Zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c. zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania. Stąd też uczestnikiem postępowania prowadzonego na podstawie art. 49 u.s.m. będzie członek spółdzielni będący wnioskodawcą, spółdzielnia mieszkaniowa oraz pozostałe osoby uprawnione, które złożyły pisemne żądania przeniesienia własności lokalu znajdującego się w tym samym w budynku⁴⁴. Sąd dopuści te osoby do udziału w sprawie lub wezwie je do udziału w sprawie w charakterze uczestnika. Zainteresowanymi nie będą więc osoby uprawnione, które nie złożyły pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu.

Sąd, stosując art. 49 u.s.m., mógł (może) orzec o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu na zasadach określonych dla zarządu spółdzielni z art. 39–43 u.s.m., jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa w okresie 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dokonała regulacji stanu nieruchomości gruntowych i budynkowych, określonej w art. 41 u.s.m., ani nie określiła w uchwale zarządu przedmiotu odrębnej własności lokalu na

40 Tamże.

41 Tamże.

42 Tamże.

43 Tamże.

44 Dzikiek, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 317; Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49..., passim*.

podstawie art. 42–43 u.s.m.⁴⁵ Przy czym zaskarżenie uchwały zarządu spółdzielni do sądu na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. uniemożliwia zakończenie sprawy toczącej się na podstawie art. 49 u.s.m., która w takiej sytuacji winna ulec zawieszeniu do czasu zakończenia tego postępowania (art. 177 §1 pkt. 1 k.p.c.)⁴⁶. Orzeczenie sądu wydane w trybie art. 49 k.p.c. ma charakter konstytutywny, tak jak wyodrębnienie własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Co do charakteru prawnego wpisu do księgi wieczystej tak ustanowionego prawa odrębnej własności zdania doktryny są już podzielone. Pierwszy pogląd⁴⁷ zakłada prawotwórczy charakter takiego wpisu, natomiast drugi pogląd⁴⁸ stoi na stanowisku, że wpis do księgi wieczystej ma skutek jedynie deklaratoryjny, a prawo odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r. (III CZP 152/07, Legalis) opowiedział się za pierwszym z przywołanych poglądów i uznał, że wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości, ma charakter konstytutywny.

3.2.3. Kwestie związane z uchyleniem art. 49 u.s.m. i jego „reaktywacją”

Uchylenie art. 49 u.s.m. w 2003 r., a następnie jego przywrócenie w 2005 r. do porządku prawnego wskutek orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego spowodowało liczne komplikacje w toczących się wówczas sprawach sądowych⁴⁹. Uchylenie art. 49 u.s.m. pozbawiało możliwości kontynuowania trwających spraw w trybie nieprocesowym, ponieważ do rozpoznania sprawy w tym postępowaniu wymagana jest wyraźna podstawa prawna (art. 13 § 1 k.p.c.). Skoro przepis regulujący rozpoznanie sprawy w postępowaniu nieprocesowym został uchylony, to sprawy te winny być kontynuowane w trybie procesowym, ponieważ obowiązaniem norm postępowania cywilnego w czasie rządu zasada bezzwłocznego (natychmiastowego, bezpośredniego) stosowania przepisu procesowego, który oznacza, że przepisy procesowe wchodzą w życie bezzwłocznie i znajdują zastosowanie we

45 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 49, *passim*.

46 Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49...*, *passim*.

47 A. Hajczuk, *Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości*, Rejent 2009, nr 10; Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nb 43; Berek, Pisuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 536.

48 A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, art. 7, Nb 16; Diczek, *Własność lokali...*, s. 96–97.

49 Grzesiowski, *Praktyczne problemy uchylenia art. 49...*, *passim*.

wszystkich sprawach, bez względu na chwilę wszczęcia postępowania⁵⁰. Uchylene art. 49 u.s.m. nie mogło być jednak podstawą do oddalenia wniosku członka spółdzielni, ponieważ wyłączenie trybu nieprocesowego nie oznacza, że roszczenie nie istnieje. Sąd ma bowiem możliwość zmiany z urzędu trybu rozpoznawania sprawy (art. 201 § 2 k.p.c.). W tej sytuacji w przypadku rozpoznawania wniosku członka spółdzielni na podstawie art. 49 u.s.m. w trybie nieprocesowym sąd powinien był wydać postanowienie o zmianie trybu i podjęciu rozpoznawania sprawy w trybie procesowym, ponieważ odpadła podstawa prawna do rozpoznawania sprawy w tym trybie, a jej istnienia wymaga art. 13 k.p.c.

3.3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art. 49¹ u.s.m.

3.3.1. Uwagi ogólne

Zgodnie z art. 49¹ u.s.m. osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Przepis ten został wprowadzony na skutek nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r., która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. (Dz.U. 2007, nr 125, poz. 873), co spotkało się z aprobatą w doktrynie⁵¹. Regulacja ta stanowi bowiem potwierdzenie poglądów, zgodnie z którymi roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu powinno być dochodzone przed sądem w trybie procesowym w drodze powództwa o nakazanie spółdzielni mieszkaniowej złożenia oznaczonego oświadczenia woli.

Przepis ten dotyczy wszystkich osób uprawnionych, którym na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje wymagalne roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W stosunku do regulacji ogólnej przepis ten wprowadził dodatkowy wymóg wymagalności roszczenia w postaci stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej. W związku z powyższym, pomimo odesłania do stosowania wprost art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., przepis art. 49¹ u.s.m. stanowi jednak *lex specialis* względem art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c., ponieważ uzależnienia skuteczne wniesienie powództwa od zaistnienia stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej⁵². Ponadto pierwotnie zawierał również modyfikację zasad ponoszenia kosztów procesu,

50 Tak SN w uzasadnieniu uchwały z 17 stycznia 2001 r., III CZP 49/00, Legalis; E. Łętowska, K. Gonera, *Artykuł 190 Konstytucji i jego konsekwencje w praktyce sądowej*, PiP, 2003/9/3-27.

51 Pietrzykowski, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, s. 656.

52 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 491, *passim*.

którymi – niezależnie od wyniku procesu – obciążona była spółdzielnia mieszkaniowa (art. 49¹ zd. 2 brzmiał „Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia”). Wyrokiem z dnia 27 lipca 2012 r. Trybunał Konstytucyjny (P 8/12, Legalis) uznał jednak tę regulację dotyczącą kosztów procesu za niezgodną z Konstytucją i zdanie drugie art. 49¹ u.s.m. utraciło moc z dniem 3 sierpnia 2012 r.

Należy pamiętać, że przepis art. 64 k.c. nie jest samoistną podstawą do kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli⁵³. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli. Przepis art. 64 k.c. określa więc jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak istniejące stosunki prawne. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej. Natomiast przepis art. 1047 k.p.c. reguluje procesowe skutki prawomocnych orzeczeń sądu, zobowiązujących dłużnika do złożenia oznaczonego oświadczenia woli⁵⁴.

Podstawę prawną do wystąpienia z powództwem w trybie art. 49¹ u.s.m. stanowi przysługujące osobie uprawnionej wymagalne roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, wynikające ze złożonego pisemnego żądania przeniesienia własności lokalu, które powinno znajdować oparcie w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidujących prawo do przekształcenia (art. 12 u.s.m., art. 17⁴ u.s.m., art. 17¹⁵ u.s.m., art. 39 u.s.m., art. 48 u.s.m., art. 48¹ u.s.m., art. 53 u.s.m. i art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw). Komentowany przepis reguluje przede wszystkim problematykę sądowej wymagalności roszczeń o przekształcenie praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych⁵⁵. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2011 r. (III CSK 94/10, Legalis), pojęcie „bezczynności” spółdzielni mieszkaniowej jest na tyle pojemne, że obejmuje każdą postać bezczynności, której skutkiem jest brak podjęcia czynności prowadzących do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na osobę uprawnioną. Bezczynność spółdzielni mieszkaniowej nie jest objęta domniemaniem, co oznacza, że osoba uprawniona, występująca z powództwem w trybie art. 49¹ u.s.m., powinna przytoczyć i udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (art. 6 k.c.)⁵⁶. Jako przykłady bez-

53 M. Kępiński, *Orzeczenia stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli w obrocie nieruchomościami (art. 64 k.c., 1047 k.p.c.)*, RPEiS 1983/2/59; K. Korzan, *Podstawy i skutki orzeczeń ustanawiających odrębną własność lokali*, NP 1981/3/14.

54 Wyrok SN z 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Legalis.

55 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 491, *passim*.

56 Wyrok SA w Gdańsku z 7 lutego 2017 r., I ACa 594/16, Legalis.

czynności spółdzielni mieszkaniowej wskazuje się: brak regulacji stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych, niepodjęcie przez zarząd spółdzielni uchwały z art. 42–43 u.s.m., określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, niedochowanie ustawowych terminów na zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu lub nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu⁵⁷.

3.3.2. Postępowanie procesowe

Roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu ma charakter majątkowy i powództwo o zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do złożenia oświadczenia woli będzie rozpoznawane w procesie przez właściwy rzeczowo sąd rejonowy lub sąd okręgowy w zależności od wartości przedmiotu sporu, którą może stanowić wartość prawa odrębnej własności lokalu lub różnica pomiędzy wartością prawa przekształcanego a wartością prawa odrębnej własności lokalu. Wydaje się, że należy przychylić się do drugiej koncepcji, ponieważ osoba uprawniona ma uzyskać prawo odrębnej własności lokalu w miejsce przysługującego dotychczas prawa do lokalu. Stąd też różnica w wartości pomiędzy prawem odrębnej własności lokalu a przekształcanym prawem do lokalu powinna stanowić podstawę do określenia wartości przedmiotu sporu w sprawach rozpoznawanych w trybie art. 49¹ u.s.m.⁵⁸

Na podstawie art. 49¹ u.s.m. sąd może uwzględnić powództwo, gdy zarząd spółdzielni nie podjął w ogóle uchwały w trybie art. 42–43 u.s.m. W takim przypadku sąd powinien oprzeć się na zaświadczeniu starosty o samodzielności lokalu lub opinii biegłego sądowego. Jeżeli natomiast zarząd spółdzielni podjął prawomocną uchwałę zgodnie z art. 42–43 u.s.m., to sąd jest związany jej treścią, a wydany wyrok powinien określać przedmiot odrębnej własności lokalu zgodnie z tą uchwałą⁵⁹. Nie wchodząc w spory doktrynalne, można przyjąć, że wyrok stwierdzający obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli jest wyrokiem konstytucyjnym, ponieważ z chwilą uprawomocnienia zastępuje to oświadczenie woli⁶⁰. Przy czym wyrok zastępujący oświadczenie woli ma charakter konstytucyjny tylko z przyczyn formalnych, ponieważ stwierdza, że po stronie spółdzielni mieszkaniowej istnieje obowiązek zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu i zobowiązuje ją do złożenia oświadczenia woli będącego

57 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 491, *passim*.

58 Postanowienie SN z 18 maja 1982 r., I CZ 49/82, Legalis.

59 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 491, Nt 5.

60 K. Grzesiowski, [w:] *System Postępowania Cywilnego*, Tom 4, *Orzeczenia sądowe*, (red.) A. Góra-Błaszczkowska, P. Osowy, Warszawa 2025; K. Korzan, *Orzeczenia zastępujące oświadczenie woli w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1977, s. 104; K. Korzan, [w:] *System Prawa Procesowego Cywilnego. Postępowanie rozpoznawcze przed sądami pierwszej instancji*, (red.) Z. Resich, Warszawa 1987, t. II, s. 356.

elementem tej umowy⁶¹. Co do zasady wyrok sądu zastępuje oświadczenie woli tylko spółdzielni mieszkaniowej, a do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu wymagane jest jeszcze złożenie oświadczenia woli przez osobę uprawnioną⁶². Wydaje się, że wskutek prawomocnego wyroku zobowiązującego spółdzielnię mieszkaniową do złożenia oświadczenia woli odrębna własność powstaje w wyniku umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a nie orzeczenia sądu (jeżeli oczywiście spółdzielnia mieszkaniowa uprzednio nie dokonała wyodrębnienia lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej). Trzeba jednak zaznaczyć, że w doktrynie wyrażono pogląd, że wyrok sądu nakazujący właścicielowi nieruchomości złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jej na uprawnionego można uznać za osobne zdarzenie kreujące odrębną własność lokalu⁶³. Niezależnie od przyjętego stanowiska, w przypadku wyroku wydanego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. w procesie wszczętym w oparciu o art. 49¹ u.s.m., wpis do księgi wieczystej będzie miał zawsze charakter konstytutywny, jeżeli lokal nie był wcześniej wyodrębniony⁶⁴. Wpis będzie natomiast deklaratywny w przypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa dokonała wcześniej ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej.

3.4. Podsumowanie

Aktualnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązują dwie normy prawne zawarte w art. 49 i 49¹, regulujące sposób (tryb) nabycia prawa odrębnej

61 K. Grzesiowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2024, art. 353, Nb 14.

62 Zgodnie z uchwałą SN z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, Legalis, prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę. Zdaniem Kępińskiego, *Orzeczenia stwierdzające obowiązek...*, w obrocie nieruchomościami wyrok sądu nie może zastępować umowy, a jedynie oświadczenie woli pozwanego, a to z uwagi na obowiązek zachowania formy aktu notarialnego, której to pozew nie zastępuje, chyba że zadania pozwu dotyczą stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy, wówczas to wyrok zastępuje oświadczenia woli obu stron bez konieczności zachowania formy aktu notarialnego.

63 Dzikczek, *Własność lokali...*, Warszawa 2021, s. 135. Choć jest to również krytykowane w doktrynie, zob. Zawadzka, [w:] *Ustawa o własności lokali...*, art. 7, Nt 18.

64 M. Nazar, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 123.

własności lokalu na drodze sądowej. Warto podkreślić, że żaden z tych przepisów nie stanowi podstawy prawnej dochodzenia przed sądem roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W pewnym zakresie mają one charakter porządkujący, ponieważ potwierdzają, że osobie uprawnionej przysługuje droga sądowa w celu „wymuszenia” na spółdzielni mieszkaniowej przeprowadzenia procesu przekształceń własnościowych. Brak tych przepisów w żadnym wypadku nie pozbawiłby osób uprawnionych ochrony prawnej. Obowiązkiwanie tych przepisów modyfikuje jednak tryb postępowania przed sądem, zwłaszcza w zakresie wprowadzonej w art. 49¹ u.s.m. dodatkowej przesłanki wymagalności w postaci stanu bezczynności spółdzielni mieszkaniowej. W związku z równoczesnym obowiązkiwaniem dwóch przepisów, różniących się trybem postępowania (art. 49 u.s.m. wprowadza tryb nieprocesowy, a art. 49¹ u.s.m. tryb procesowy) oraz podstawą prawną rozstrzygnięcia sądu (art. 49 u.s.m. wskazuje przepisy o zniesieniu współwłasności, a art. 49¹ u.s.m. przepisy art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.), należy ustalić zakres ich zastosowania. W mojej ocenie stosunek pomiędzy tymi normami nie ma charakteru kolizyjnego, a raczej jest zbiegiem podstaw, co do których wybór należy do osoby uprawnionej.

Jednak w doktrynie⁶⁵ przyjmuje się, że art. 49 u.s.m., pomimo tego, że formalnie obowiązuje, to jednak stracił swoje znaczenie normatywne z uwagi na pierwszeństwo stosowania od dnia 31 lipca 2007 r. przepisu art. 49¹ u.s.m. Również w judykaturze wskazano, że skoro art. 49¹ u.s.m. reguluje tę samą materię co art. 49 u.s.m. w akcie prawnym tej samej rangi, a jest przepisem późniejszym, to zgodnie z regułą *lex posterior derogat legi priori* ma pierwszeństwo stosowania i uchyla stosowanie wcześniej wprowadzonego przepisu art. 49 u.s.m.⁶⁶

W związku z powyższym od dnia 31 lipca 2007 r. co do zasady tylko art. 49¹ u.s.m. powinien być stosowany w sprawach dotyczących procesu przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych⁶⁷. Wyrokiem z dnia 14 marca 2018 r. (P 6/17, Legalis) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że art. 49¹ u.s.m. w zakresie, w jakim dotyczy sytuacji, w których uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji. Skutkiem tego wyroku jest przywrócenie stosowania art. 49 u.s.m. dla dochodzenia roszczeń wymagających uczynienia zadość przesłance samodzielności przez dokonanie prac adaptacyjnych⁶⁸. Oznacza to, że sąd, prowadząc postępowanie co do zasady w trybie art. 49¹ u.s.m., jeżeli stwierdzi,

65 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 49, Nt 15.

66 Tamże; Wyrok SN z 20 maja 2009 r., I CSK 379/08, Legalis; Wyrok SN z 10 grudnia 2009 r., III CSK 110/09, Legalis; Wyrok SN z 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/10, Legalis; Postanowienie SN z 17 listopada 2011 r., III CZP 63/11, Legalis.

67 Królikowska, [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych...*, art. 49, Nt 17.

68 Tamże, Nt 17.1.

że uwzględnienie roszczenia wymagałoby dokonania prac adaptacyjnych, to powinien skierować sprawę na drogę postępowania nieprocesowego (art. 201 § 2 k.p.c.), w którym będzie dysponował uprawnieniami wymienionymi w art. 11 ust. 2 u.w.l., czyli będzie mógł upoważnić zainteresowanego uczestnika (osobę uprawnioną) do wykonania wymaganych robót adaptacyjnych, a w razie przeszkód stawianych przez innych uczestników (spółdzielnię mieszkaniową) będzie mógł wydać stosowne nakazy lub zakazy⁶⁹.

69 Tamże.

Zakończenie

Przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych stanowią istotny element ewolucji prawa spółdzielczego w Polsce. Zmiany te wymagają nowego podejścia do funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz zapewnienia im możliwości pełnoprawnego uczestnictwa w życiu gospodarczym. Stopniowe zastępowanie spółdzielczych praw do lokalu prawem odrębnej własności lokalu było jednym z głównych celów ustawodawcy i w dużej mierze zostało już zrealizowane. Przeprowadzone badania wykazały, że w latach 2001–2011 najwięcej przekształceń dotyczyło spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, co spowodowało spadek jego udziału w strukturze własnościowej mieszkań z 23,7% do 6,5% w 2011 r.¹ Proces ten nie przebiegał jednak bez trudności. Liczne nowelizacje oraz rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego miały istotny wpływ na kształtowanie regulacji prawnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej. Wiele z tych zmian było efektem niedopracowanych rozwiązań ustawodawczych, co sprawiło, że to właśnie Trybunał Konstytucyjny odgrywał kluczową rolę w porządkowaniu i uzdrawianiu systemu prawnego w tym obszarze². Przepisy ustawy przyznają osobom uprawnionym prawo podmiotowe do żądania przekształcenia dotychczasowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, które można określić mianem „prawa do przekształcenia”. W wyniku uwłaszczenia dochodzi do zamiany tytułu prawnego do lokalu – dotychczasowe prawo bowiem wygasa, a jego miejsce zajmuje nowy, silniejszy tytuł prawny w postaci odrębnej własności lokalu. Pomimo upływu blisko 25 lat od uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jej regulacje nadal pozostają źródłem licznych sporów prawnych i niejednorodnych interpretacji. Wciąż pojawiają się nowe wyzwania związane z wykładnią przepisów, a także z ich praktycznym stosowaniem w orzecznictwie sądowym i działalności spółdzielni. W związku z tym niniejsza monografia stanowi próbę uporządkowania i wyjaśnienia kluczowych zagadnień dotyczących

1 A. Napiórkowska-Baryła, *The Process of Transformation of Rights to Residential Units*, Olsztyn Economic Journal, 2011/6(2), s. 219–226.

2 K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, [w:] *Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego*, A. Herbet, P. Zakrzewski (red.), Lublin 2014, s. 121–135.

sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych. Jestem przekonany, że opracowanie to będzie przydatnym narzędziem zarówno dla praktyków prawa, jak i dla samych spółdzielców. Mam również świadomość, że nie wszystkie kwestie zostały w niej omówione w pełni wyczerpująco, co wynika nie tylko z konieczności zachowania odpowiednich rozmiarów opracowania, lecz także z faktu, że dynamiczny rozwój orzecznictwa oraz kolejne zmiany legislacyjne wciąż kształtują ten obszar prawa. Problematyka spółdzielczych sposobów nabycia prawa odrębnej własności lokalu jest tematem wymagającym dalszej analizy i refleksji, co pozostaje wyzwaniem zarówno dla doktryny, jak i praktyki prawniczej.

Bibliografia

- Abramowicz Ł., *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, PS 1999/7-8/33.
- Antoszek P., *Glosa do wyroku SN z 19.03.1996 r. (charakter prawny uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni)*, Glosa 2006/3/88.
- Augustynowicz J., *Odrębna własność lokali*, NP 1982/1-2/24.
- Augustynowicz J., *Wyodrębnienie lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności*, NP 1984/4/122.
- Badura E., Kaźmierczyk A. (red.), *Własność lokali. Teraźniejszość i perspektywy*, Warszawa 2020.
- Barłowski B., *U podstaw odrębnej własności budynków i lokali*, NP 1983/1.
- Bednarek M., *Odrębna własność lokali – zagadnienia sporne*, SP 1991/1.
- Bednarek M., *Glosa do wyroku SN z 8.11.2012 r.*, I CSK 199/12, OSP 2013/10/97.
- Bednarek M., *Ustawowy model spółdzielczości mieszkaniowej. Podstawowe koncepcje i konstrukcje normatywne*, KPP 2009, Nr 4.
- Bieniek G., *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali*, część I, Rejent 10/2006/9.
- Bieniek G., *Aktualne problemy stosowania ustawy o własności lokali*, część II, Rejent 11/2006/9.
- Bieniek G., *Ustawa o własności lokali w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia)*, NPN 2000/5-6/35.
- Bieniek G., *Z problematyki stosowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce notarialnej*, Rejent 2003/9/13.
- Bieniek G., Marmaj Z., *Ustawa o własności lokali*, Warszawa 2001.
- Bieniek G., Marmaj Z., *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003.
- Bieranowski A., *Glosa do uchwały SN z dnia 14.05.96*, III CZP 37/96, Rejent 1997/5/198.
- Bieranowski A., *Koncepcja mieszkania rodzinnego jako przedmiotu szczególnej i kompleksowej ochrony prawnej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Bieranowski A., *Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym*, MoP 17/2005.
- Bierecki D., *Charakter odpowiedzialności osób działających w interesie spółdzielni przed rejestracją*, Prawo i Więź 2022, Nr 43.
- Bierecki D., *Zasada swobody umów w prawie spółdzielczym*, Warszawa 2021.
- Bierzanek R., *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1979.
- Bierzanek R., *Zarys prawa spółdzielczego*, Łódź 1946.
- Błażejczak B., *Glosa do wyroku SN z 24.06.1983 r.*, IV CR 194/83, OSPiKA 1984/149c.
- Błażejczak B., *Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego*, Poznań 1979.
- Bocianowska J., *Ekspektywacja oraz inne prawa wynikające z umów realizatorskich w budownictwie mieszkaniowym*, Warszawa 2021.
- Boczar K., *Spółdzielczość, problematyka społeczna i ekonomiczna*, Warszawa 1986.
- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008.
- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018.

- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2003.
- Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2002.
- Bończak-Kucharczyk E., *Zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi*, Warszawa 2000.
- Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.
- Broniewicz W., *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1996.
- Brzeszczyńska S., *Charakter umowy deweloperskiej*, *Monitor Podatkowy* 2002/12/26.
- Buczkowski P., *Forma umowy deweloperskiej w rozumieniu art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali – aspekty praktyczne*, PPH 2008, Nr 12.
- Buczkowski S., Nowakowski Z., *Prawo obrotu uspołecznionego*, Warszawa 1979.
- Burzak A., *Charakter prawny przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu*, NP 1990/4-6/63.
- Celichowski M., *Ustanowienie odrębnej własności lokali. Wybrane zagadnienia*, *Rejent* 1995/7-8/41.
- Chrzanowski W., *Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, Warszawa 1977.
- Chrzanowski W., *Spółdzielnia mieszkaniowa lokatorsko-własnościowa*, NP 1973/9/1270.
- Chrzanowski W., Misiuk T., *Prawo do przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego (na zasadach ogólnych)*, *Palestra* 1988/1-2/12.
- Ciepla H., *Podział majątku dorobkowego małżonków, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego bądź ekspektatywa uzyskania takiego prawa w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, PS 1992/7-8/31.
- Cioch H., *Glosa do wyroku SN z 1983.05.24, II CR 115/83, OSNC 1983/12/205, NP 1984/9/143.*
- Cioch H., *Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe w świetle ustawy spółdzielczej*, [w:] *Z zagadnień cywilnego prawa materialnego i procesowego*, (red.) M. Sawczuk, Lublin 1988.
- Cioch H., *Spółdzielnia europejska jako nowy rodzaj spółdzielni szczebla podstawowego*, *Rejent* 2006/12/9.
- Cioch H., *Zarys prawa spółdzielczego*, Warszawa 2007.
- Cioch H., Witczak H., *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, *Rejent* 1999/5/1.
- Czachórski W., *Recenzja pracy K. Gondora, Prawa tymczasowe (ekspektatywy)*, NP 1969/4.
- Czerwiakowski J., *O ustawie o własności lokali*, *Palestra* 1994/7-8/70.
- Damasiewicz A., Olczyk M., Szuster S., Wyrwiński M., *Umowy deweloperskie*, Warszawa 2006.
- Dmowski S., *Nabywanie prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prawo nieruchomości*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 2001.
- Dmowski S., *Umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, (red.) S. Rudnicki, Warszawa 1999.
- Doliwa A., *Glosa do uchwały SN z dnia 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04, GSP-Prz.Orz. 2006/4/5.*
- Doliwa A., *Glosa do wyroku SA w Warszawie z 22.02.2002, I ACa 1309/00, MoP 2003/1/39.*
- Doliwa A., *Odrębna własność lokali*, EP 2004/6-9/20.
- Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003.
- Drozd E., *Glosa do uchwały SN z 14.07.1994, III CZP 86/94, OSP 1995/5.*
- Drozd E., *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, *Rejent* 1994/11/45.
- Drozd E., *Podział do korzystania z nieruchomości wspólnej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Drozd E., *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, *Rejent* 1995/3/9.
- Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974.
- Drozd E., *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, *Rejent* 1994/12/24.
- Drozd E., *Zarząd nieruchomością wspólną według ustawy o własności lokali*, *Rejent* 1995/4/11.
- Dyoniak A., *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Wrocław 1985.
- Dziczek R., *Autonomiczne zarządzanie spółdzielcze*, [w:] *Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego*, (red.) A. Herbet, P. Zakrzewski, Lublin 2014.

- Dziczek R., *Autonomiczne zarządzanie spółdzielcze – kształt zarządu powierniczego wspólnym za-
sobem mieszkaniowym spółdzielni mieszkaniowych i ich członków (art. 27 ust. 2 u.s.m. w zw.
z art. 18 ust. 1 u.w.l.)*, [w:] *Prawo spółdzielcze. Zagadnienia materialnoprawne i procesowe*,
(red.) A. Herbet, J. Misztal-Konecka, P. Zakrzewski, Lublin 2017.
- Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, War-
szawa 2003.
- Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, War-
szawa 2007.
- Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, War-
szawa 2018.
- Dziczek R., *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2006.
- Elias M., *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, cz. I i II, MoP 2002/18/825
i 2002/19/883.
- Filipiak T., *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, EP 2003/9/20.
- Frąckowiak J., *Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego,
prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Sztukowi*,
(red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Gandor K., *Prawo podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1968.
- Gersdorf M., *Droga sądowa w sprawach ze spółdzielczego stosunku członkostwa na tle nowego pra-
wa spółdzielczego*, NP 1962/2/196.
- Gersdorf M., *Kilka uwag w sprawie uchylenia uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, NP 1963/12.
- Gersdorf M., *Niektóre zagadnienia prawa spółdzielczego w świetle orzecznictwa sądowego*, NP
9/1959.
- Gersdorf M., *Postępowanie wewnątrzspółdzielcze*, Palestra 10/1973.
- Gersdorf M., *Prawne zagadnienia samorządności spółdzielni*, SKN 1974/1/21.
- Gersdorf M., *Z problematyki prawnej uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, Palestra 1963/7-8.
- Gersdorf M., Ignatowicz J., *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966.
- Gersdorf M., Ignatowicz J., *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985.
- Gersdorf M., Ignatowicz J., *Ustawa o spółdzielniach i ich związkach. Komentarz*, Warszawa 1963.
- Gierat A., *Konsekwencje prawne nieprzestrzegania zasad reprezentacji spółek kapitałowych*, PS
2001/1/13.
- Gierat A., *Zaskarżanie uchwał walnych zgromadzeń spółek kapitałowych w przepisach Kodeksu
spółek handlowych*, PS 200/11-12/127.
- Gizbert-Studnicki T., *O nieważności czynności prawnych w świetle koncepcji czynności konwencjo-
nalnych*, PiP 1975/4/70.
- Gliniecki B., *Glosa do wyroku SA w Białymstoku z 22.4.2010 r.*, I ACa 140/10, GSP – Prz.Orz. 2011,
Nr 2.
- Gliniecki B., *Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron*,
Warszawa 2012.
- Głowacz J., *Uprawnienia spółdzielni mieszkaniowych do dokonywania czynności przekraczających
zakres zwykłego zarządu nieruchomości wspólną*, Rejent 2016/7.
- Gniewek E., *Glosa do uchwały SN z dnia 2 sierpnia 1994 r.*, III CZP 96/94, Rejent 1995/4/146.
- Gniewek E., *Katalog praw rzeczowych w przyszłej kodyfikacji prawa cywilnego – refleksje wstępne*,
Rejent 1998/4/25.
- Gniewek E., *Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów*, SPP
2007/2/24.
- Gniewek E., *Model wspólnoty mieszkaniowej i spółdzielni w zarządzaniu nieruchomością wspólną
po ustanowieniu odrębnej własności lokali*, [w:] *Podmiotowość cywilnoprawna w prawie pol-
skim. Wybrane zagadnienia*, (red.) E. Gniewek, Wrocław 2008.
- Gniewek E., *Muszę replikować*, Rejent 1997/3/93.

- Gniewek E., *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 1995/2/169.
- Gniewek E., *O przekształceniach prawa do nieruchomości państwowych osób prawnych*, PiP 1991/12/59.
- Gniewek E., *Odrębna własność lokali*, Acta UWr Prawo 1986/145/1.
- Gniewek E., *Odrębna własność lokali mieszkalnych w świetle ustawy o gospodarce gruntami o wywłaszczaniu nieruchomości*, NP 1987/5/28.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006.
- Gniewek E., *Przeniesienie własności a umowa przedwstępna*, NP 1979/7-8/52.
- Gniewek E., *Realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej*, Acta UWr Prawo 1983/105/65.
- Gniewek E., *Reżim prawny garaży spółdzielczych*, Rejent 1996/6/35.
- Gniewek E., *Własność osobista lokali mieszkalnych w prawie polskim*, Acta UWr Prawo 1986/145/1.
- Gniewek E., *„Wspólnota mieszkaniowa” według ustawy o własności lokali*, Rejent 1995/1/34.
- Gniewek E. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Gola A., Suchecki J., *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000.
- Grabowski P., *Przelew wierzytelności przyszłych*, MoP 2000/9/564.
- Grykiel J., *Glosa do wyroku SN z 09.07.2003 r.*, IV CKN 305/01, Rejent 2005/11/119.
- Grzesiok P., *Pojęcie i charakter prawny uchwały organu spółdzielni*, KPP 2005/1/165.
- Grzesiok P., *Zaskarżanie uchwał w kodeksie spółek handlowych na tle rozwiązań Kodeksu handlowego*, część I, PS 2002/5.
- Grzesiok P., *Zaskarżanie uchwał w kodeksie spółek handlowych na tle rozwiązań Kodeksu handlowego*, część II, PS 2002/6.
- Grzesiowski K., *Charakter prawny oraz zaskarżanie uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej przedmiot odrębnej własności lokalu (art. 42-43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)*, Rejent 2005/11 i Rejent 2005/12.
- Grzesiowski K., *Glosa do postanowienia SN z 11.09.2019 r.*, IV CSK 269/18, Acta Iuris Stetinensis 2024, Nr 4.
- Grzesiowski K., *Glosa do wyroku SN z 16.04.2004 r.*, I CK 291/03, Rzeczpospolita z 4.05.2004 r.
- Grzesiowski K., *O dopuszczalności zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego, czyli nowe spojrzenie na instytucję zasiedzenia nieruchomości lokalowych*, Nieruchomości@ 2024/1/31-52.
- Grzesiowski K., *Praktyczne problemy uchylenia art. 49 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2005/06 i MoP 2005/07.
- Grzesiowski K., *Sententia non existens, czyli kolejny głos w dyskusji dotyczącej wyroków nieistniejących*, EPPISM 2025, Nr 1.
- Grzesiowski K., *Zadośćuczynienie za naruszenie praw pacjenta a zadośćuczynienie za szkodę na osobie w świetle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego*, EPPISM 2024, Nr 4.
- Grzesiowski K., *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali a dopuszczalność stosowania art. 189 k.p.c. w sytuacji, gdy osoba uprawniona nie skorzystała z przysługującego jej prawa zaskarżenia uchwały w przepisany terminie*, [w:] *Ius civile vigilantibus scriptum est. Księga jubileuszowa Profesora Adama Olejniczaka*, (red.) J. Haberk, J. Grykiel, K. Mularski, Warszawa 2022.
- Grzesiowski K., *Zastosowanie art. 39 Kodeksu cywilnego w przypadku zbywania (alienacji) nieruchomości przez kościelne osoby prawne*, Studia Prawnicze KUL 2024/2/81-98.
- Grzesiowski K. [w:] *System postępowania cywilnego. Orzeczenia sądowe*, tom 4, (red.) A. Góra-Błaszczkowska, P. Osowy, Warszawa 2025.
- Grzesiowski K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2024.
- Grzesiowski K. [w:] *Metodyka prowadzenia i rozstrzygania spraw frankowych dla sędziów i pełnomocników*, (red.) M. Załucki, Warszawa 2025.
- Grzesiowski K., Mularski K., *Compensatio lucri cum damno w prawie prywatnym. Zakres odniesienia, podstawa prawna, sposoby rozumienia, krytyka*, KPP 2023/4.

- Grzesiowski K., Mularski K., *Renta z tytułu zmniejszenia widoków powodzenia na przyszłość*, Ius Novum 2023/17/2.
- Grzybowski S., *Glosa do wyroku SN z 13.01.1966*, OSP 1967/5.
- Grzybowski S., *O rzekomej konwalidacji nieważnej czynności prawnej*, RPEiS 1974/3.
- Grzybowski S., *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976.
- Gwiazdomorski J., *Recenzja pracy K. Gandora, Prawa tymczasowe (ekspektatywy)*, PiP 1969/10.
- Haberko J., *Zawarcie umowy konsumenckiej*, praca doktorska, Poznań 2003.
- Hajczuk A., *Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ustanowionego w orzeczeniu sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości*, Rejent 2009, nr 10.
- Hoffman P., Tabor-Gruszfeld M., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz do nowelizacji*, Warszawa 2018.
- Ignatowicz J., *Droga sądowa w sprawach spółdzielczych w świetle nowego prawa spółdzielczego*, NP 1983/3.
- Ignatowicz J., *Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych w warunkach gospodarki rynkowej*, [w:] *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga ku czci J. Skąpskiego*, (red.) A. Mączyński, Kraków 1994.
- Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
- Ignatowicz J., *Podstawowe założenia ustawy o własności lokali*, PS 1994/11-12/3.
- Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000.
- Janiszewska B., *Refleksje o uwarunkowaniach dopłat do wstępnego wkładu budowlanego*, MoP 2014, Nr 8.
- Janiszewska B., *Skutki podjęcia uchwały określonej w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2012/3.
- Jankowski J., Pałka P., *Problematyka niedozwolonych postanowień umownych w umowach i regulaminach spółdzielni mieszkaniowych. Przegląd wybranych niedozwolonych postanowień umownych z obszaru działalności spółdzielni mieszkaniowych*, Pieniądze i Więź 2015, Nr 2.
- Jedliński A., *Podział spółdzielni w świetle nowych regulacji prawnych*, PiP 2002, Nr 8.
- Jedliński A., *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005.
- Jedliński A., *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej*, PS 2004/1/110.
- Jedliński A., *Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu*, PS 2004/9/60.
- Jedliński A., *Umowa o wybudowanie lokalu w celu ustanowienia jego odrębnej własności – umowa deweloperska*, PS 2005/9/68.
- Jedliński A., *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe (zagadnienia konstrukcyjne)*, PiP 1998/4/44.
- Jedliński A., Mędrzecka J., *Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, Gdańsk 2003.
- Jędrszczak W., *Glosa do postanowienia SN 06.07.78*, OSPiKA 1980/4c.
- Katner J., *Kontrowersje związane z pojęciem umowy deweloperskiej i jej treścią*, Rej. 2013, Nr 12.
- Każmierczyk A., *Powstanie wspólnoty mieszkaniowej w świetle znowelizowanej w 2017 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, KPP 2018/2.
- Kępiński M., *Glosa do wyroku SN z 26.01.1981*, III CRN 283/80, OSPiKA 1982/12/214.
- Kępiński M., *Orzeczenia stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli w obrocie nieruchomościami (art. 64 k.c., 1047 k.p.c.)*, RPEiS 1983/2/59.
- Kidyba A., Mojak J., *Czy zasada specjalnej zdolności prawnej obowiązuje nadal w stosunku do przedsiębiorstw państwowych?*, PiP 1983/4.
- Kidyba A., Mojak J., *Zdolność prawna przedsiębiorstw państwowych w świetle ustawy z 25.11.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych*, Annales UMC-S, 1982/29.
- Kłaskała M., *Wykonanie zobowiązania z umowy deweloperskiej*, Rejent 2003/3/67.

- Koch A., *Następstwa przekroczenia przez zarządu spółkę kapitałowych ograniczeń do dokonywania czynności prawnych na tle Kodeksu handlowego i projektu prawa spółek handlowych*, PPH 2000/6.
- Kodeks Napoleona, Kodeks cywilny Królestwa Polskiego, Kodeks zobowiązań i inne przepisy obowiązujące w województwach centralnych, Warszawa 2008.
- Komarnicki I., *Prawo akcjonariusza do udziału w zysku*, Warszawa 2007.
- Koniewicz A., *Spółdzielnia Europejska – European Cooperative Society*, PPH 2007/4/34.
- Korzan K., *Glosa do uchwały SN z 28.04.1982*, OSPiKA 1983/188c.
- Korzan K., *Orzeczenia zastępujące oświadczenie woli w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1977.
- Korzan K., *Podstawy i skutki orzeczeń ustanawiających odrębną własność lokali*, NP 1981/3/14.
- Korzan K., *Postępowanie w sprawie przyjęcia do spółdzielni i przydzielenia lokalu spółdzielczego*, Rejent 2003/11.
- Kosik J., *Zdolność państwowych osób prawnych w zakresie prawa cywilnego*, Warszawa 1963.
- Kozińska J., *Status prawny zarządu wspólnoty mieszkaniowej – zagadnienia wybrane*, Rejent 2003/12/114.
- Kozińska J., *Środki kontroli działalności zarządu lub zarządcy według ustawy o własności lokali*, SP 2003/2/140.
- Król M., *Wykup spółdzielczego i zakładowego mieszkania na własność*, Warszawa 2001.
- Królikowska K., *Zasada związania praw do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej*, Warszawa 2009.
- Krzekotowska K., *Charakter prawny uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni a uchylenie się od skutków prawnych oświadczeń woli*, Palestra 1986/12.
- Krzekotowska K., *Glosa do postanowienia SN z 25.11.83*, Palestra 1985/10.
- Krzekotowska K., *Glosa do wyroku SN z 27.04.83*, OSPiKA 1985/12/225.
- Krzekotowska K., *Prawo mieszkaniowe*, Warszawa 1998.
- Krzekotowska K., *Prawo spółdzielcze z komentarzem*, Bielsko-Biała 2003.
- Krzekotowska K., *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983.
- Krzekotowska K., *Spółdzielcze prawo do lokalu w świetle orzecznictwa SN*, PiP 1993/3/48.
- Krzekotowska K., Krzekotowska-Olszewska I., *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe po zmianach*, Bielsko-Biała 2007.
- Kuniewicz Z., *Użytkowanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (głos w dyskusji)*, Rejent 1997/2/98.
- Kurkiewicz A., *Zasady wyodrębniania przez spółdzielnię mieszkaniową lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność i ustanowienia współwłasności nieruchomości*, Zeszyty Naukowe BSiE 2005/4.
- Kuropatwiński J., *Cesja wierzytelności przyszłych*, PPH 1998/9/19.
- Kuropatwiński J., *Dopuszczalność zajęcia wierzytelności przyszłej w sądowym postępowaniu egzekucyjnym*, Prawo Spółek 2006/10/31.
- Kuropatwiński J., *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006.
- Kuropatwiński J., *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2001, I CA 1/01*, OSNC 2002/2/26, Rejent 2002/7/133.
- Kwaśnicki R., *„Specjalne” zasady reprezentacji spółek handlowych posiadających zarząd*, PS 2004/3/26.
- Lackoroński B. (red.), *Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych. Komentarz*, wyd. 1, Warszawa 2023.
- Lackoroński B. (red.), *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2023.

- Lemkowski M., *Glosa do wyroku SN z dnia 8 marca 2002 r., III CKN 548/00, Lex 41038/3, MoP 2003/22/1045.*
- Lemkowski M., *W sprawie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych*, PS 2005/4/52.
- Ligęza L., *Umowa realizatorska (deweloperska)*, PUG 1999/6/11.
- Łaszewicz K., *Glosa do wyroku SN z 26.07.2000, I CKN 869/00, Rejent 2002/4/156.*
- Łętowska E., Gonera K., *Artykuł 190 Konstytucji i jego konsekwencje w praktyce sądowej*, PiP 2003/9/3-27.
- Łukaszewicz K., *Glosa do wyroku SN z 26.07.2000, I CKN 869/00, Rejent 2002/4/156.*
- Łyszczak W., *Aktualna ustawa o własności lokali*, Zielona Góra 2000.
- Malarewicz-Jakubów A., *Skutki prawne zawarcia umów związanych z nabyciem budynku mieszkalnego od spółdzielni mieszkaniowej przez jej członka oraz osobę nieposiadającą statusu członka spółdzielni*, SP KUL 2022, Nr 4.
- Malinowski R., *Podstawowe założenia metodologiczne badania problematyki prawnej spółdzielczości*, SP 1970/24.
- Manowska M., *Umowa o dzieło*, PS 1998/2.
- Marcinkowski A., *Glosa do postanowienia SN z 06.07.78, NP 1980/7-8.*
- Marszałkowska-Krześ E., *Charakter prawny uchwały*, PPH 1998/6.
- Marszałkowska-Krześ E., *Powództwo o unieważnienie uchwały oraz o ustalenie istnienia (nieistnienia) uchwały – zagadnienia proceduralne (I)*, PPH 1998/11.
- Marszałkowska-Krześ E., *Powództwo o unieważnienie uchwały oraz o ustalenie istnienia uchwały – zagadnienia proceduralne (II)*, PPH 1998/12.
- Marszałkowska-Krześ E., *Przesłanki materialnoprawne powództwa o ustalenie istnienia (bądź nieistnienia) uchwały wspólników w spółce z o.o.*, PPH 1998/9/28.
- Marszałkowska-Krześ E., *Przesłanki merytoryczne powództwa o unieważnienie uchwały wspólników w spółce z o.o.*, PPH 1998/10/27.
- Marszałkowska-Krześ E., *Skutki zaskarżenia uchwały wspólników w spółce z o.o.*, PPH 1999/4.
- Marszałkowska-Krześ E., *Uchwały nie istniejące, nieważne z mocy prawa oraz wzruszalne wyrokiem sądu w spółce z o.o.*, PPH 1998/7.
- Matusik G., *Zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa*, Warszawa 2021.
- Mazurek M., *Spółdzielcza forma wykonywania zarządu nieruchomością wspólną*, Rejent 2014/9.
- Mączyński A., *Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego*, KPP 2002/1/65.
- Mączyński A., *Najem lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego J. Pietrzykowskiego*, (red.) Z. Banaszczyk, Warszawa 2000.
- Mączyński A., *Pojęcie i charakter prawny przydziału lokalu spółdzielczego*, Rejent 1994/3/53.
- Mączyński A., *Pojęcie i zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej*, Rejent 2003/12/19.
- Mączyński A., *Powstanie odrębnej własności lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- Mączyński A., *Prawa do lokali mieszkalnych w budynkach spółdzielczych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szykowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Mączyński A., *Prawo spółdzielcze*, Kraków 1981.
- Mączyński A., Proksa A., *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1995.
- Misiuk T., *Sądowa ochrona praw członków spółdzielni*, Warszawa 1979.
- Myczkowski L., *Członkowie spółdzielni czy nabywcy – artykuł dyskusyjny*, Palestra 1998/9-10/41.
- Myczkowski L., *Spółdzielnie mieszkaniowe*, Warszawa 2002.
- Napiórkowska-Baryła A., *The Process of Transformation of Rights to Residential Units*, Olsztyn Economic Journal, 2011/6(2).
- Naworski J.P., *Glosa do wyroku SN z 15.04.1999, PPH 2003/02.*
- Naworski J.P., *Komentarz do k.s.h. Spółka akcyjna i przepisy karne*, tom 1, s. 603–604.

- Naworski J.P., *Podjęmowanie uchwał przez zgromadzenie wspólników (akcjonariuszy) spółek kapitałowych – cz. II*, Palestra 1996/9-10.
- Naworski J.P., *Skutki przekroczenia przez zarząd spółek kapitałowych ograniczeń do dokonywania czynności prawnych (próba wykładni art. 17 k.s.h.)*, PPH 2001/1.
- Naworski M.J., *Status prawny wspólnoty mieszkaniowej*, MoP 2002/13.
- Nazar M., *Glosa do uchwały SN z 11.02.05*, OSP 2006/3/32.
- Nazar M., *Glosa do uchwały SN z 28.08.1997*, OSP 1998/90c.
- Nazar M., *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, KPP 2003/2.
- Nazar M., *Ochrona praw lokatorów*, MoP 2001/20.
- Nazar M., *Odpłatne nabycie własności do majątku wspólnego małżonków*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Nazar M., *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, PiP 1995/10-11/26.
- Nazar M., *Powstanie i charakter małżeńskiej wspólności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Z zagadnień cywilnego prawa materialnego i procesowego*, (red.) M. Sawczuk, Lublin 1998.
- Nazar M., *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent 2001/6.
- Nazar M., *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- Nazar M., *Spółdzielcza forma zarządu nieruchomościami wspólnymi właścicieli lokali*, Rejent 2003/10/150.
- Nazar M., *Status cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej*, Rejent 2000/4/128.
- Nazar M., *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995.
- Nesterowicz M., *Glosa do wyroku SN z 24.05.1983*, NP 1984/9/143.
- Niedbała Z., *Glosa do uchwały SN z 20.12.01*, III CZP 73/01, OSP 2002/120c.
- Niedośpiął M., *Glosa do wyroku SN z dnia 7 marca 2013 r.*, II CSK 486/12, Palestra 2016, nr 12, s. 97–106.
- Niekrasz-Gierejko K., *Klauzule abuzywne w umowach spółdzielczych*, Nieruch. 2022/3.
- Nowacki J., „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, PiP 1964/3.
- Nowakowski Z.K., *Niektóre problemy budownictwa. Własność lokali*, RPEiS 1958/2.
- Nowakowski Z.K., *Niektóre problemy budynków z lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi*, [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci prof. Z. Radwańskiego*, (red.) S. Sołtysiński, Poznań 1990.
- Nowakowski Z.K., *Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności*, PiP 1961/8-9.
- Nowakowski Z.K., *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych*, Studia Prawnicze 1970/26-27.
- Osajda K. (red.), *Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, Warszawa 2024.
- Olejniczak A., *Glosa do wyroku SN z dnia 14 grudnia 1999 r.*, II CKN 624/98, Rejent 2000/7-8/118.
- Olejniczak A., *O koncepcji umów ramowych*, PiP 1990/4/69.
- Olejniczak A., *Uwagi o zastrzeganiu zadatku w umowach przygotowujących zawarcie umów zasadniczych*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, (red.) L. Ogięło, W. Popiołek, M. Szpunar, Kraków 2005.
- Olejniczak A., *Z problematyki culpa in contrahendo – uwagi o znaczeniu przepisu art. 72 § 2 k.c.*, [w:] *W kręgu teoretycznych i praktycznych aspektów prawoznawstwa. Księga Jubileuszowa Profesora Bronisława Ziemianina*, (red.) M. Zieliński, Szczecin 2005.
- Oleszko A., *Glosa do postanowienia SO w Lublinie z 08.02.2000 r.*, Rejent 2000/4/230.
- Oleszko A., *Glosa do wyroku SN z 16.06.1997*, OSP 1998/34c.

- Oleszko A., *Oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu dla siebie odrębnej własności lokalu oraz sprzedaż tegoż lokalu jako ekspektatywy*, Rejent 1996/10/9.
- Oleszko A., *Pewność obrotu prawnego nieruchomościami*, Rejent 1998/6.
- Oleszko A., *Sytuacja prawna lokali mieszkalnych w zakładowych budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe w trybie ustawy z dnia 12.10.1994 r. w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej*, Rejent 2000/3/13.
- Pabis R., *Brak zgody współników a ważność czynności prawnej*, PS 2005/1.
- Panfil K., *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz*, [w:] *Zobowiązania. Tom V. Przepisy pozakodeksowe. Komentarz*, (red.) P. Machnikowski, Warszawa 2025.
- Pelczyński P., *Zaskarżanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej na gruncie ustawy o własności lokali*, Rejent 2000/6/110.
- Piekarski M., *Glosa do orzeczenia SN z 27.05.1957*, OSP 1958/4.
- Piekarski M., *Kontrola uchwał walnych zgromadzeń spółdzielni*, NP 1962/10.
- Piekarski M., *Powództwo o unieważnienie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni*, NP 1959/12.
- Piekarski M., *Wpływ wad głosowania na ważność uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni*, NP 1960/12.
- Pietrzyk J., *Prawne formy korzystania ze spółdzielczych lokali użytkowych*, Domy Spółdzielcze 1997/9/3.
- Pietrzykowski K., *Bezwzględnie nieważne uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni (de lege lata i de lege ferenda)*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego J. Pietrzykowskiego*, (red.) Z. Banaszczyk, Warszawa 2000.
- Pietrzykowski K., *Członkostwo w spółdzielni – wybrane aspekty*, STPP 2020, Nr 2.
- Pietrzykowski K., *De lege ferenda problems of rights to premises in housing cooperatives in Poland and comparative legal perspective*, PIW 2024, Nr 4, s. 9–36.
- Pietrzykowski K., *Glosa do uchwały NSA z 11/04/2005*, Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego 2006/2.
- Pietrzykowski K., *Glosa do uchwały składu siedmiu sędziów NSA z dnia 11.04.2005 r. (sygn. akt I OPS 1/05)*, „Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego” 2006/2.
- Pietrzykowski K., *Glosa do wyroku SA w Białymstoku z dnia 2 lipca 2003 r.*, I Aca 190/03, OSP 2005/1/6.
- Pietrzykowski K., *Glosa do wyroku SN z dnia 19 stycznia 2000 r.*, Palestra 2001/11–12/219.
- Pietrzykowski K., *Komentarz do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Pietrzykowski K., *Nowa formuła stosunku członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prawo prywatne w służbie społeczeństwu. Księga poświęcona pamięci Profesora Adama Jedlińskiego*, (red.) P. Zakrzewski, D. Bierecki, Sopot 2019.
- Pietrzykowski K., *Nowa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2001/8/433.
- Pietrzykowski K., *Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, MoP 2003/12/543.
- Pietrzykowski K., *Ochrona praw lokatorów w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2006.
- Pietrzykowski K., *Powstanie i ustanie stosunku członkostwa w spółdzielni*, Warszawa 1990.
- Pietrzykowski K., *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 2004.
- Pietrzykowski K., *Prawo spółdzielcze. Komentarz do zmienionych przepisów*, Warszawa 1995.
- Pietrzykowski K., *Roszczenie o przyjęcie do spółdzielni*, SKN 1987/2.
- Pietrzykowski K., *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego de lege ferenda*, [w:] *Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego, Księga pamiątkowa ku czci Prof. Tomasza Dybowskiego*, (red.) J. Błęsiński, Studia Iuridica 1994.

- Pietrzykowski K., *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe – ewolucja, stan obecny i przyszłość*, [w:] *Prawo cywilne – stanowienie, wykładnia i stosowanie. Księga pamiątkowa dla uczczenia setnej rocznicy urodzin Profesora Jerzego Ignatowicza*, (red.) M. Nazar, Lublin 2015,
- Pietrzykowski K., *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, [w:] *Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego*, (red.) A. Herbet, P. Zakrzewski, Lublin 2014, s. 121–135.
- Pietrzykowski K., *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w okresie przemian ustrojowych*, [w:] *Iustitia civitatis fundamentum. Księga pamiątkowa ku czci profesora Wiesława Chrzanowskiego*, (red.) H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2000.
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnia a spółka handlowa*, PUG 1991/6/65.
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001.
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004.
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006.
- Pietrzykowski K., *Stosunki majątkowe spółdzielni mieszkaniowej z jej członkami (zagadnienia wybrane)*, [w:] *Ochrona strony słabszej stosunku prawnego. Księga jubileuszowa ofiarowana Profesorowi Adamowi Zielińskiemu*, (red.) M. Boratyńska, Warszawa 2016.
- Pietrzykowski K., *Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, *Prawo i Więź* 2022, Nr 43.
- Pietrzykowski K., *Waloryzacja udziałów członkowskich w spółdzielniach*, Warszawa 1991.
- Pietrzykowski K., *Zmiany systemowe w obszarze prywatnego prawa mieszkaniowego*, *Studia Iuridica* 2000/38/157–163.
- Pietrzykowski K., *Zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowym*, MoP 2005/19/934.
- Pisuliński J., *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Wybrane zagadnienia, cz. I*, MoP 2003/2/105.
- Pisuliński J., *Członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Wybrane zagadnienia, cz. II*, MoP 2003/3.
- Popiołek W., *O uchwałach zgromadzeń spółek kapitałowych w protokołach notarialnych*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Pyziak-Szafnicka M., *Prawo podmiotowe*, SPP 1/2006.
- Radwański Z., *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokali*, SC 1968/11.
- Radwański Z., *Glosa do postanowienia SN z 03.10.80, 1982/4c.*
- Radwański Z., *Glosa do postanowienia SN z 17.01.75, OSPiKA 1976 poz. 36.*
- Radwański Z., *Glosa do wyroku SN z 24.08.1979, OSPiKA 1980/177c.*
- Radwański Z., *Powstanie odrębnej własności lokali*, RPEiS 1968/2.
- Radwański Z., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1996.
- Radwański Z., *Przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokali*, ZN IBPS 1988/29.
- Radwański Z., *Teoria umów*, Warszawa 1977.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2021.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2006.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J., *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2007.
- Rajski J., *Problemy umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z ich członkami*, PPH 2016, Nr 5.
- Rajski J., *Właściwość (natura) umowy o dzieło a wygaśnięcie wynikającego z niej stosunku zobowiązaniowego*, PPH 1997/6.
- Rajski J., *Zagadnienia umów dotyczących lokali mieszkalnych zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z jej członkami*, PPH 2014, Nr 10.
- Reczek R., *Przesłanki zaskarżania uchwał zgromadzenia wspólników spółki z o.o.*, PS 2003/2.
- Rożnowska M., *Pojęcie zgody organu spółki kapitałowej (art. 17 § 1 i 2 k.s.h.)*, PPH 2004/02.
- Rudnicki K., *Uzależnienie działania zarządu spółki kapitałowej od decyzji innych organów spółki*, MoP 2000/7.

- Rudnicki S., *Ekspektatywa nabycia własności nieruchomości w świetle orzeczenia sądowego*, Rejent 2003/10/183.
- Rudnicki S., *Glosa do postanowienia SN z 14.07.04 r.*, PS 2005/3.
- Rudnicki S., *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2001 r.*, OSP 2002/1/4.
- Rudnicki S., *Glosa do postanowienia SN z 27.10.2004*, OSP 2005/5/62.
- Rudnicki S., *Glosa do uchwały SN z 28.09.95 r.*, PS 1996/3.
- Rudnicki S., *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999.
- Rudnicki S., *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001.
- Rudnicki S., *Własność nieruchomości*, Warszawa 2007.
- Rudnicki S., Bieniek G., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2005.
- Rudnicki S., Gintowt M., *Problematyka prawna nieruchomości. Literatura. Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Objasnienia. Według stanu prawnego na dzień 30.11.1975 r.*, Warszawa 1976.
- Siedlecki W., *Ustawa o spółdzielniach*, Kraków 1946.
- Sikorska-Lewandowska A., *Powstanie odrębnej własności lokalu z mocy prawa*, Rejent 2019, nr 7.
- Sikorska-Lewandowska A., *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*, Warszawa 2017.
- Skąpski J., *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- Skąpski J., *Własności lokali w świetle ustawy z 24.06.1994 r.*, KPP 1996/2/197.
- Skowrońska-Bocian E., *Prawo spadkowe*, Warszawa 2008.
- Słotwiński B., *Z teoretycznych zagadnień prawa spółdzielczego*, Warszawa 1973.
- Słotwiński B., *Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni*, Warszawa 1973.
- Śługiewicz W., *Glosa do uchwały SN z dnia 14.05.1996*, III CZP 37/96, Rejent 1997/2/84.
- Śługiewicz W., *Glosa do uchwały SN z dnia 28.09.1994*, III CZP 121/94, Rejent 1996/3/123.
- Smyczyński T., *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2005.
- Sołtysiński S., *Czy istnieją uchwały nieistniejące spółek kapitałowych i spółdzielni*, PPH 2006/2.
- Starkiewicz S., *Umowa o zarządzanie nieruchomościami*, Bydgoszcz–Olsztyn 2004.
- Starkiewicz S., *Zarząd nieruchomością wspólną*, Olsztyn 1998.
- Stecki L., *Glosa do wyroku SN z 31.10.1983*, OSPiKA 1984/11/244.
- Stecki L., *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1987.
- Stecki L., *Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu*, NP 1987/3.
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 2000.
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2001.
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz i orzecznictwo*, Warszawa 2007.
- Stefaniuk K., *Glosa do wyroku SN z 20.03.1998 r.*, OSP 1999/11/197.
- Stefaniuk K., *Treść i charakter prawny spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego*, Warszawa 1978.
- Stelina J., *Spółdzielnie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego*, Prawo i Więź 2022, Nr 43.
- Stepnowska-Michaluk M., *Prawne formy zaspokajania potrzeb lokalowych rodziny przez spółdzielnię mieszkaniową*, [w:] *Ewolucja prawa polskiego w dobie globalizacji*, (red.) D. Tyrawa, Lublin 2013.
- Stępień P., *Spółdzielnie mieszkaniowe w historii prawa polskiego*, PUG 2019, Nr 3.
- Strzelczyk R., *Glosa do postanowienia SN z 26.06.2001*, OSP 2002/7-8/105.
- Strzelczyk R., *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2024.
- Strzelczyk R., *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013.
- Strzelczyk R., *Wykonanie oraz skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy o budowę lokalu w spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Wykonanie zobowiązań*, (red.) K. Bilewska, D. Krekora-Zajac, Warszawa 2021.
- Strzępka J., Sagan B., Zielińska E., *Prawo umów budowlanych*, Warszawa 2001.

- System prawa cywilnego*, Tom I. Część ogólna, (red.) S. Grzybowski, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1985.
- System prawa cywilnego*, Tom II. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, (red.) J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1977.
- System prawa cywilnego*, Tom III. Część 1. *Prawo zobowiązań – część ogólna*, (red.) Z. Radwański, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1981.
- System prawa cywilnego*, Tom III. Część 2. *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, (red.) S. Grzybowski, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1976.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 1. *Prawo cywilne – część ogólna*, (red.) M. Safjan, Warszawa 2007.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 2. *Prawo cywilne – część ogólna*, (red.) Z. Radwański, Warszawa 2004.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 3. *Prawo rzeczowe*, (red.) T. Dybowski, Warszawa 2007.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 4. *Prawo rzeczowe*, (red.) E. Gniewek, Warszawa 2007.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 5. *Prawo zobowiązań – część ogólna*, (red.) E. Łętowska, Warszawa 2006.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 7. *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, (red.) J. Rajski, Warszawa 2004.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 8. *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, (red.) J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 12. *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, (red.) T. Smyczyński, Warszawa 2004.
- System Prawa Prywatnego*, Tom 21. *Prawo spółdzielcze*, (red.) K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
- Szewczyk M., *Glosa do wyroku SN, Rejent* 1996/6.
- Szewczyk M., *Status materialno-prawny wspólnoty mieszkaniowej*, Radca Prawny 2000/1.
- Szewczyk M., *Status procesowy wspólnoty mieszkaniowej*, Radca Prawny 1998/6.
- Sztyk R., *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rejent 1998/2.
- Sztyk R., *Uregulowanie stosunków własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent 1998/7-8.
- Szumański A., *Czynności prawne spółki kapitałowej podjęte przez jej zarząd bez zgody rady nadzorczej lub zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia)*, PPH 1997/7.
- Szwaja J., *Kodeks spółek handlowych. Tom III. Komentarz do art. 301–458*, Warszawa 2003.
- Szymczak I., *Ewolucja konstrukcji prawnej ustawowego zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię mieszkaniową (na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m.)*, Prawo i Więź 2020/1(31).
- Szymczak I., *Wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2014.
- Ślązak M., *Konieczność uzyskiwania zgody na dokonanie określonych czynności prawnych w świetle art. 17 §1 i 2 k.s.h.*, PS 2004/9.
- Trela M., *Wzruszalność uchwał walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki akcyjnej*, PS 1999/12.
- Truszkiewicz Z., *Uchwała organu osoby prawnej jako przesłanka zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.
- Trzaskowski R., *Legitymacja wspólnoty mieszkaniowej w zakresie dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej*, RPEiS 2005/4.
- Trzebiatowski M., Skubisz R., *Spółdzielnia Europejska*, KPP 2003/3.
- Uliasz M., *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, cz. I, MoP 2002/18.
- Uliasz M., *Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu*, cz. II, MoP 2002/19.
- Umowy w obrocie gospodarczym*, (red.) A. Koch, J. Napierała, Kraków 2006.
- Uniwersalny słownik języka polskiego*, Tom 3, (red.) S. Dubisz, Warszawa 2003.
- Uniwersalny słownik języka polskiego*, Tom 5, (red.) S. Dubisz, Warszawa 2003.
- Wasilkowski J., *Prawo własności w PRL*, Warszawa 1969.
- Watrakiewicz M., *Charakter prawny umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu*, PS 1999/3/94.
- Watrakiewicz M., *Glosa do postanowienia SN z 17.06.1999 r.*, OSP 2000/11.

- Watrakiewicz M., *Nabycie przez spółdzielnie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym*, Radca Prawny 2003/2.
- Watrakiewicz M., *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, KPP 2002/3/638.
- Weiss I., Jurga R., *Charakter prawny umowy developerskiej*, Radca Prawny 1998/11/3.
- Winiarz J., *Glosa do postanowienia SN z 08.09.83*, OSPiKA 1985/99c.
- Wiszniewski J., *Specjalna zdolność prawna osób prawnych*, Studia Prawnicze 1970/26-27.
- Wociór D., *Działalność spółdzielni mieszkaniowych*, Warszawa 2017.
- Wolter A., *Majątek wspólny i majątki odrębne małżonków na mocy wspólności ustawowej*, NP 1965/2/113.
- Wolter A., *Prawo cywilne – zarys części ogólnej*, Warszawa 1977.
- Wronkowska S., Ziemiński Z., *Zarys teorii prawa*, Poznań 1997.
- Wójcik S., *Glosa do wyroku SN z 31.08.1973*, OSP 1974/6.
- Wójcik S., *Nowe regulacje – nowe problemy i wątpliwości*, Rejent 1999/8/168.
- Wróblewski S., *Ustawa o spółdzielniach*, Kraków 1921.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Członkowie spółdzielni czy nabywcy – głos w dyskusji*, Palestra 1999/1-2.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Glosa do uchwały SN z 06.02.96*, Palestra 1996/7-8.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Glosa do wyroku SN z 24.03.2004*, OSP 2005/3/39.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Postępowanie wewnątrzspółdzielcze*, Warszawa 1991.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Prawne aspekty finansowania budowy spółdzielczych lokali mieszkalnych i formy kwestionowania rozliczeń z tego tytułu*, MoP 1996/12.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Zmiany w ustawach spółdzielczych wprowadzone ustawą z 03.06.2005 r. – cz. I*, Palestra 2005/7-8.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Zmiany w ustawach spółdzielczych wprowadzone ustawą z 03.06.2005 r. – cz. II*, Palestra 2005/9-10.
- Wrzolek-Romańczuk M., *Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych*, Palestra 2003/1-2.
- Wrzolek-Romańczuk M., Pietrzykowski K., *Okoliczności wyłączające roszczenia z art. 221 Prawa spółdzielczego*, PiP 1989/7.
- Zakrzewski P., *Cel spółdzielni*, KPP 2005/1.
- Zakrzewski P., *Instytucja wkładu de lege lata i de lege ferenda*, [w:] *Podstawowe konstrukcje i tendencje rozwojowe prawa spółdzielczego*, (red.) A. Herbet, P. Zakrzewski, Lublin 2014.
- Zakrzewski P., *Pojęcie udziału w polskim i obcym prawie spółdzielczym*, Studia Prawnicze 2006/2.
- Zakrzewski P., *Prawo spółdzielcze w systemie prawa po wejściu w życie k.s.h.*, PS 2004/3.
- Zakrzewski P., *Przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych w świetle wyroku TK z 29.5.2001 r.*, MoP 2005/4.
- Zakrzewski P., *Spółdzielnie mieszkaniowe po zmianach z 2017 r.*, KPP 2018, z. 1.
- Zakrzewski P., *Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich*, Warszawa 2010.
- Zakrzewski P., *Z zagadnień konstrukcji prawnej spółdzielni*, Rejent 2004/9.
- Zakrzewski P., *Zasady europejskiego prawa spółdzielczego z perspektywy polskich wyzwań legislacyjnych*, Studia Prawnicze KUL 2022, Nr 4.
- Zawada K., *Niedopuszczalność pobierania przez spółdzielnie mieszkaniowe opłat od umów o przeniesienie własnościowego prawa do lokalu*, [w:] *Studia z prawa cywilnego i gospodarczego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesor Czesławie Żuławskiej*, (red.) R. Szostak, Kraków 2000.
- Zbiegień-Turzańska A., *Stosowanie ustawy deweloperskiej przez spółdzielnie mieszkaniowe*, PS 2014, Nr 1.
- Zieliński M., *Wykładnia prawa*, Warszawa 2002.
- Zieliński T., *Nieważność czynności sprzecznych z ustawą w prawie cywilnym*, RPEiS 1967/2.
- Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002.

- Zrałek J., *Zgoda jednego z małżonków na dokonanie czynności prawnej przez współmałżonka*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szykowski*, (red.) E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007.
- Żak E., *Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokalu*, MoP 2000/3.
- Żelazna A., *Przedawnienie roszczeń spółdzielni mieszkaniowej względem jej członków*, *Nieruchomości* 2016, Nr 4.
- Żelazna A., *Ustawa o kooperatywach mieszkaniowych – omówienie projektu*, *Nieruchomości* 2019, Nr 10.
- Żyznowski T., *Ustanawianie odrębnej własności lokali w praktyce sądowej*, NP 1982/1.

Krzysztof Grzesiowski, PhD
Faculty of Law and Administration
University of Szczecin

Authorial Monograph titled:
***Cooperative Methods of Acquiring
Separate Ownership of Premises***

Summary

The purpose of this monograph is to analyze and resolve selected issues related to the establishment and acquisition of separate ownership of premises in housing cooperatives. The Act of December 15, 2000, on Housing Cooperatives, which entered into force on April 24, 2001, comprehensively and modernly regulated the legal framework of housing cooperatives in Poland. Despite nearly 25 years since the enactment of this legislation, matters concerning separate ownership of premises continue to provoke significant controversy and require further analysis both in legal doctrine and judicial practice. The provisions of the Act collectively indicate that cooperative forms of tenure are transitional in nature, with the ultimate objective within the framework of housing cooperative resources being the establishment of separate ownership rights of premises. In this context, the role of cooperatives is intended to be limited to the administration (management) of their own and others' housing resources. The legal regulation of methods by which housing cooperatives meet residential needs remains complex, and the full implementation of the institution of separate ownership of premises gives rise to numerous theoretical and practical challenges. Particular attention is required with respect to the methods of acquiring separate ownership of premises as regulated in the Act on Housing Cooperatives. The term "cooperative methods of acquiring separate ownership of premises" encompasses both mechanisms derived exclusively from this Act (namely, an agreement for the construction of a residential unit and the subsequent agreement executed in its fulfillment to establish separate ownership of that unit; the process of enfranchisement, i.e., the transformation of cooperative rights to a unit or tenancy rights into separate ownership through an agreement transferring ownership of the unit; and the acquisition of separate ownership rights to a unit *ex lege* through the conversion of cooperative proprietary rights to a unit) as well as general methods that have been additionally regulated under this Act (such as the establishment of separate ownership rights through a tender procedure, a unilateral legal act, or a court ruling).

KRZYSZTOF GRZESIOWSKI

Sędzia Sądu Najwyższego, orzekający w Izbie Cywilnej.
Doktor nauk prawnych. Adiunkt na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Autor publikacji naukowych z zakresu prawa cywilnego materialnego oraz procesowego, ze szczególnym uwzględnieniem prawa rzeczowego. Prelegent na krajowych i międzynarodowych konferencjach naukowych.



71-101 Szczecin, ul. Mickiewicza 64
tel. 91 444 20 06, 91 444 20 09
e-mail: wydawnictwo@usz.edu.pl
www.wn.usz.edu.pl

ISBN 978-83-7972-980-7 (online)
ISBN 978-83-7972-979-1 (print)



9 788379 729791