



DOI:10.18276/sip.2016.45/2-07

Teodor Skotarczak*
Małgorzata Blaszcze**

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest przedstawienie problemów związanych z przekształceniami praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Odnosi się to przede wszystkim do kwestii ustanawiania w miejsce spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych – odrębnej własności.

Słowa kluczowe: spółdzielnia mieszkaniowa, przekształcenia własnościowe, odrębna własność lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Wstęp

Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym (Ustawa, 1982, art. 1, par. 1), 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 (Ustawa, 2000, art. 1, ust. 1). Liczba członków spółdzielni mieszkaniowej

* Adres e-mail: teodor.skotarczak@zut.edu.pl.

** Adres e-mail: malgorzata.blaszcze@zut.edu.pl.

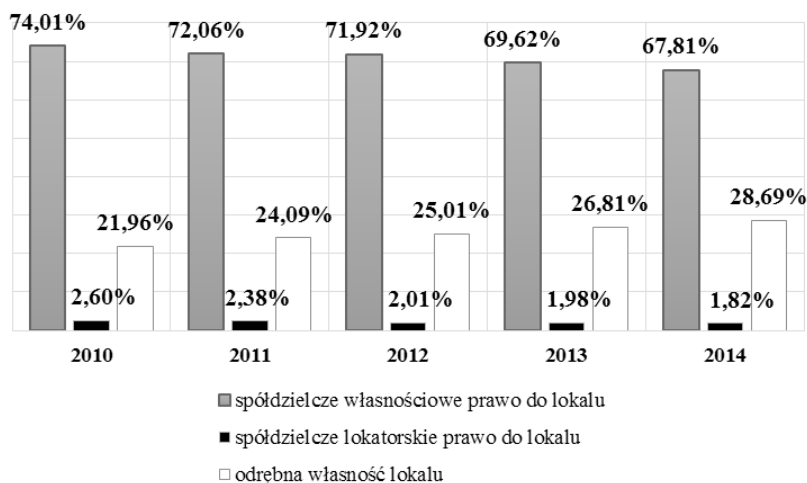
może być zmienna i każda osoba po spełnieniu odpowiednich przesłanek ujętych w statucie spółdzielni i przepisach prawa może do spółdzielni przystąpić.

Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych miała stworzyć stabilny stan prawny dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Celem artykułu jest przedstawienie problemów związanych z przekształceniami praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych.

1. Przekształcenia spółdzielczych praw do lokali

31 lipca 2007 roku (wejście w życie nowelizacji ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) została wyłączona możliwość ustanawiania w spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Bez zmian pozostawiono prawa już istniejące, które będą istniały, dopóki osoby, którym przysługują, nie zażądają ich przekształcenia w odrębną własność, albo dopóki nie wygasną. Na rysunku 1 przedstawiono strukturę mieszkań w zasobach szczecińskich spółdzielni mieszkaniowych, biorąc pod uwagę tytuł prawny uprawniający do władania nimi.

Rysunek 1. Struktura mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych w latach 2010–2014

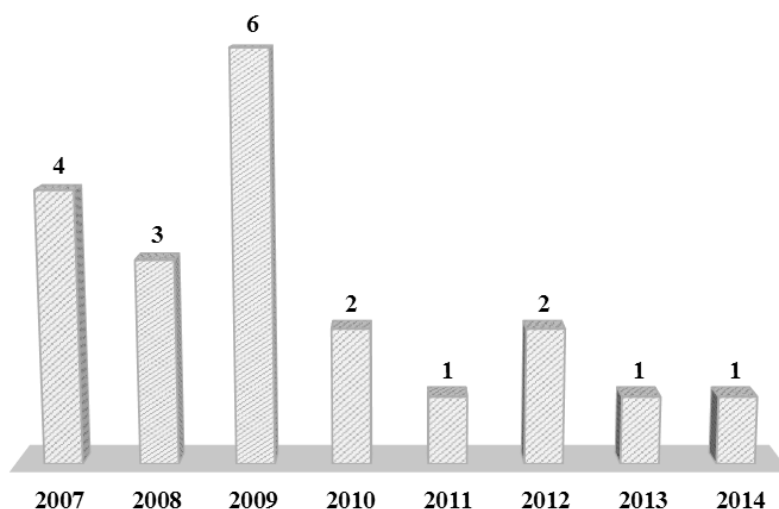


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od spółdzielni mieszkaniowych.

Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może złożyć wniosek do spółdzielni mieszkaniowej o przekształcenie przysługującego mu prawa w odrębną własność (Ustawa, 2000, art. 12, ust. 1). Spółdzielnia, która taki wniosek od członka otrzymała, zawiera z nim umowę przeniesienia własności zajmowanego lokalu.

Statut spółdzielni mieszkaniowej może przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia przez spółdzielnię mieszkaniową na swoich członków własności lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie prawa lokatorskiego. Obecnie takie ograniczenie jest skuteczne jedynie w domach o specjalnym przeznaczeniu (oznaczonym w statucie), na przykład w domach dla inwalidów, osób samotnych, gdyż przewiduje to wyraźnie przepis ustawy. Umowa zawarta przez spółdzielnię odnośnie do wskazanych lokali jest nieważna. Są to w zasadzie pojedyncze przypadki, które wskazują na niekompetencję bądź niezajomość prawa w spółdzielniach mieszkaniowych, co może wywoływać niekorzystne skutki majątkowe nabywców mieszkań. Na rysunku 2 przedstawiono liczbę umów zawartych wbrew zakazowi ujętemu w statucie spółdzielni w latach 2007–2014, których stroną umowy były spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące na terenie województwa zachodniopomorskiego.

Rysunek 2. Liczba zawartych umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wbrew postanowieniom statutu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

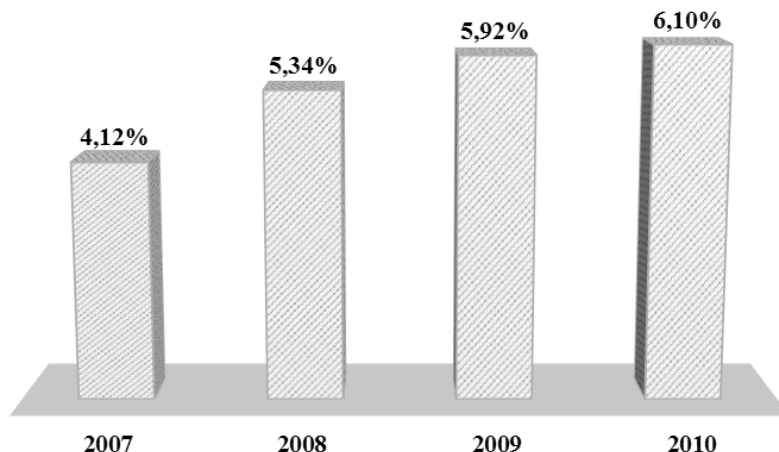
31 lipca 2007 roku nastąpiła istotna zmiana instytucji przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze prawo własnościowe. Zmiana ta jest konsekwencją zakazu ustanawiania po 31 lipca 2007 roku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeżeli wniosek członka spółdzielni został złożony przed tą datą, to spółdzielnia zawierała umowę przeniesienia własności w terminie 3 miesięcy, chyba że nieruchomości gruntowa, na której posadowiony był budynek, miała nieuregulowany stan prawny lub spółdzielni nie przysługiwało prawo własności bądź użytkowania wieczystego tego gruntu. Uregulowania te obowiązywały do 30 grudnia 2009 roku.

Problem pojawiał się w przypadku, gdy spółdzielni nie przysługiwało do nieruchomości gruntowej prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego, a osoba posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu chciała zawrzeć umowę o wyodrębnienie i przeniesienie własności tego lokalu i złożyła taki wniosek przed 31 lipca 2007 roku. Wówczas spółdzielnia zawierała z taką osobą na jej wniosek złożony do 31 grudnia 2010 roku umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli została dokonana spłata:

- a) przypadającej na lokal części kosztów budowy, w tym w szczególności spłaty odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, chyba że spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków; wówczas członek spółdzielni zobowiązany był jedynie do spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal;
- b) zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

Na rysunku 3 przedstawiono udział procentowy umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego gruntu w ogólnej liczbie umów tego rodzaju. Stroną umowy były spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonujące na terenie Szczecina.

Rysunek 3. Umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z nieuregulowanym stanem prawnym gruntu w latach 2007–2010 w ogólnej liczbie tych umów

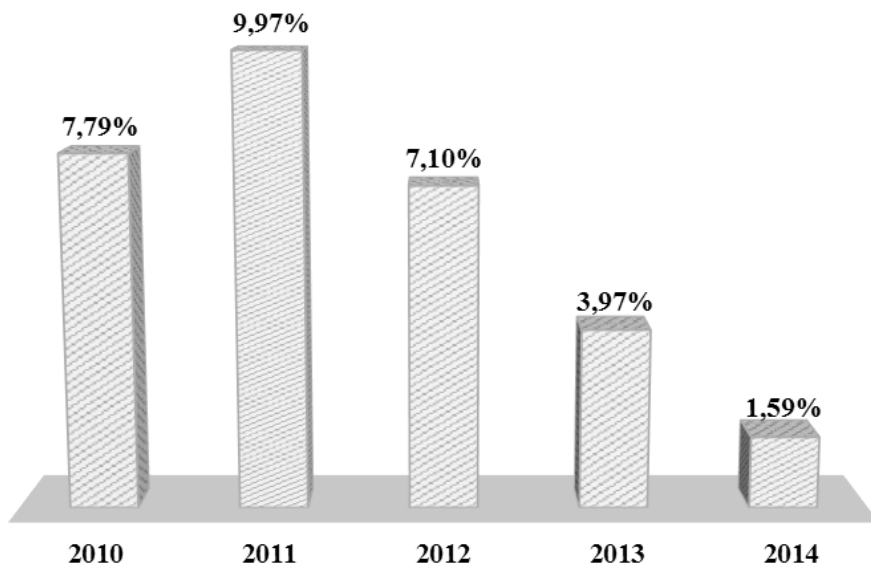


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od spółdzielni mieszkaniowych.

Na pisemny wniosek członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu, 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;
- b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal oraz opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Rysunek 4. Udział przekształconych spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu w ogólnej liczbie lokali stanowiących odrębną nieruchomość w latach 2007–2014 w Szczecinie

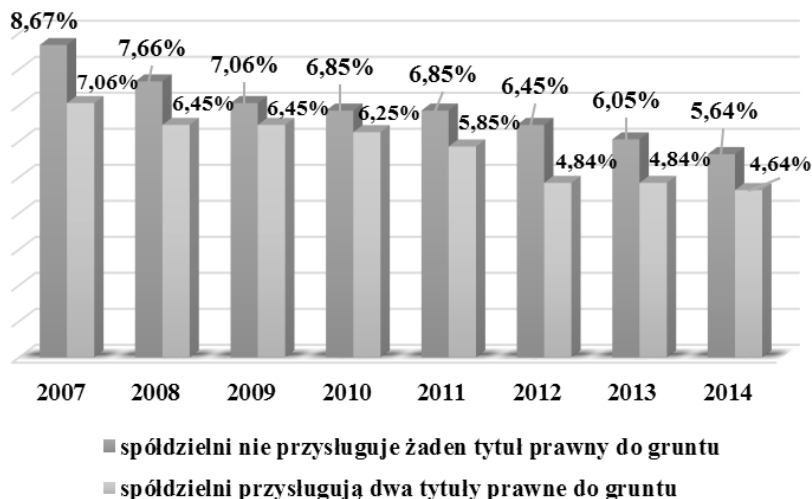


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od spółdzielni mieszkaniowych.

Spółdzielnia zawiera umowę o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez zainteresowanego, chyba że nieruchomość gruntowa, na której jest posadowiony budynek, nie ma uregulowanego stanu prawnego lub spółdzielnia nie przysługuje do gruntu prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego.

Na rysunku 5 został przedstawiony udział nieruchomości gruntowych o nieuregulowanym stanie prawnym w ogólnej liczbie nieruchomości gruntowych, na których spółdzielnie mieszkaniowe posadowiły budynki mieszkalne. Pod uwagę były wzięte tylko te nieruchomości gruntowe, co do których spółdzielniom nie przysługiwał żaden tytuł prawny, oraz te, które posiadają dwa tytuły prawne: prawo własności i prawo użytkowania wieczystego. Dane zostały pozyskane od grupy losowo wybranych spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie Szczecina.

Rysunek 5. Udział nieruchomości gruntowych o nieuregulowanym stanie prawnym w ogólnej liczbie nieruchomości gruntowych będących we władaniu spółdzielni mieszkaniowych w Szczecinie

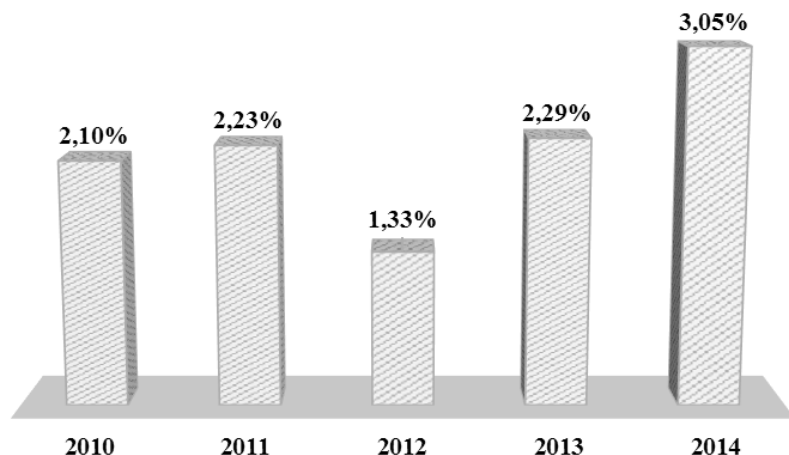


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od spółdzielni mieszkaniowych.

Podobne regulacje odnoszą się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Na pisemny wniosek osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera z nią umowę przeniesienia własności tego lokalu. Również i w tym przypadku istnieją pewne warunki, które musi spełnić osoba chcąca przekształcić przysługujące jej prawo. Mianowicie musi spłacić część zobowiązania spółdzielni związanej z budową, w tym w szczególności odpowiednią część zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami w wysokości przypadającej na ten lokal, oraz spłacić zadłużenie z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ten lokal oraz opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, jeżeli jest zobowiązana do ich ponoszenia.

Rysunek 6 przedstawia udział przekształconych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w odrębną własność w ogólnej liczbie lokali stanowiących odrębną nieruchomość, powstałych w danym roku. Dane zostały pozyskane od spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących na terenie Szczecina.

Rysunek 6. Udział przekształconych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w odrębną własność w ogólnej liczbie tych lokali



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od spółdzielni mieszkaniowych.

Członkowie spółdzielni mieszkaniowych w pierwszym okresie po zmianie przepisów ustawy składali bardzo dużą liczbę wniosków o przekształcenie w przekonaniu, że odrębna własność daje im szczególnie prawa. Tymczasem nie potrafili oni wykazać zasadniczych różnic pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a odrębną własnością lokalu. Główną różnicą, na jaką wskazują, jest możliwość założenia księgi wieczystej w przypadku odrębnej własności lokalu, tymczasem z przepisów wynika, że również dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu można założyć księgę wieczystą.

Podsumowanie

W latach objętych badaniami nastąpiła daleko idąca zmiana tytułów własności w spółdzielniach mieszkaniowych. Dominujące uprzednio spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu praktycznie staje się zaszcnością. Spółdzielnie nie ustanawiają nowych praw o takim charakterze, nie ma też osób zainteresowanych ich uzyskiwaniem, gdyż ich status nie pozwala na przeniesienie tych praw na inne osoby (sprzedaż lub darowizna). Również literatura zagraniczna zalicza je do grupy mieszkań komunalnych. Nie ustanawia się też nowych spółdzielczych praw własnościowych do lokali. Jest to jednak największa grupa mieszkań w zasobach spółdzielni mieszka-

niowych, to jest 67,81% wszystkich lokali znajdujących się w zasobach szczecińskich spółdzielni mieszkaniowych. Stałą tendencją jest natomiast wykupowanie mieszkań od spółdzielni, czyli przekształcanie ich w odrębną własność. W Szczecinie jest wykupowanych rocznie ponad 300 lokali, jest to jednak tylko kilka procent ich ogółu. Można wnioskować, że brak zasadniczej różnicy w korzystaniu z lokali będących w odrębnej własności lub we własnościowym prawie spółdzielczym zniechęca do ich przekształcania. Członkowie spółdzielni mieszkaniowych w pierwszym okresie po zmianie przepisów ustawy składali bardzo dużą liczbę wniosków o przekształcenie w przekonaniu, że odrębna własność daje im szczególne prawa.

Literatura

- Bednarek, M. (2013). Opinia na temat przepisów przejściowych projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /druk nr 819/. *Mieszkalnictwo*, 1 (2).
- Bieniek, G., Rudnicki, S. (2009). *Nieruchomości. Problematyka prawna*. Warszawa: LexisNexis.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2003). *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*. Warszawa: Twigger.
- Bończak-Kucharczyk, E. (2013). *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa: LEX a Wolters Kluwer business.
- Myczkowski, L. (2002). *Nieruchomości. Spółdzielnie mieszkaniowe*. Warszawa.
- Myczkowski, L. (2005). *Spółdzielnie mieszkaniowe nowe regulacje ustawowe, majątek spółdzielców, wzór statutu, regulaminy*. Warszawa: C.H. Beck.
- Skotarczak, T. (2015). *Spółdzielnie mieszkaniowe. Dylematy funkcjonowania i rozwoju*. Warszawa: C.H. Beck.
- Ustawa z 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz.U. 2013, poz. 1222, z późn. zm.
- Ustawa z 16.09.2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Dz.U. 2011, nr 232, poz. 1377.

OWNERSHIP TRANSFORMATIONS IN HOUSING COOPERATIVES

Abstract

Subject of this article is to present problems related to ownership transformations in housing cooperatives.

Translated by Małgorzata Blaszkę

Keywords: housing association, ownership transformations, separate ownership of property, cooperative ownership right to premises

JEL Codes: D61, H61, H72, H82