

# Małgorzata Wszolek-Romańczuk

---

## Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

---

Palestra 47/1-2(541-542), 27-44

---

2003

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## ZMIANY W USTAWIE O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

### I. Wprowadzenie

Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>1</sup> została uchwalona głosami posłów AWS i UW, którzy deklarowali dążenie do rozbitcia spółdzielczych molochów i ograniczenia władzy prezesów. Ustawa powstawała z niemałym trudem<sup>2</sup>. Wytyczyła ona prawidłowy kierunek zmian systemowych, które miały doprowadzić do stopniowego wygaszania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz docelowo do funkcjonowania w spółdzielniach mieszkaniowych praw lokatorskich i odrębnej własności lokalu.

Niemalże od momentu uchwalenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazywano jednak na pewne jej mankamenty czy wręcz błędy i potrzebę zmian ustawy dla ich usunięcia. Celu tego nie osiągnęła ustawa z 26 sierpnia 2001 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwagi na weto Prezydenta RP<sup>3</sup>. Także zmiany wprowadzone do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tzw. ustawą okołobudżetową z 21 grudnia 2001 r., w przeważającym zakresie pozytywne (poza skreśleniem zdania 2 i 3 w art. 44 ust. 2), nie usunęły podstawowych błędów i braków ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niezależnie od potrzeby uszanowania tego stanu wystąpiła konieczność dostosowania przepisów do stanu powstałego wskutek wyroków Trybunału Konstytucyjnego z lat 1999–2001 dotyczących różnych grup przepisów prawa spółdzielczego odnoszących się do spółdzielczego prawa do lokalu.

W marcu 2002 r. grupa posłów SLD wniosła do Sejmu projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>4</sup>. Dla rozpatrzenia projektu z Komisji Infra-

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm., zwana dalej u.s.m.

<sup>2</sup> M.in. dlatego, że odstąpiono od pierwotnej koncepcji przekształcenia spółdzielczych praw do lokali *ex lege* w odrębną własność, a przyjęto zasadę przenoszenia własności lokali na wniosek i koszt członków. Na temat założeń do ustawy i procesu jej powstawania zob. bliżej K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 36 i n., 40.

<sup>3</sup> Podobnie Prezydent RP zgłosił weto do ustawy o spółdzielniach z 25 lipca 2001 r.

<sup>4</sup> Projekt ten, zawarty w druku sejmowym nr 315 przewidywał 47 zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

struktury została wyłoniona Podkomisja Nadzwyczajna. Po drugim czytaniu projektu w Sejmie zgłoszono jeszcze 97 poprawek, z których większość została odrzucona.

Na podstawie uzasadnienia projektu oraz wypowiedzi w czasie prac Podkomisji Nadzwyczajnej można sformułować dwa podstawowe założenia nowelizacji. Po pierwsze, tzw. podejście popytowe, zgodnie z którym członkom pozostawia się swobodny wybór formy prawnej, w jakiej chcą zaspokajać swe potrzeby mieszkaniowe, z „oferty” obejmującej spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność lokalu. Po drugie, przyjęto zasadę, że ryzyko ekonomiczne zmiennej sytuacji na rynku mieszkaniowym ponosi podmiot, któremu przysługiwał tytuł do lokalu (osoby wywodzące od niego swe uprawnienia).

Gdy chodzi o technikę legislacyjną, zdecydowano o kompleksowym uregulowaniu problematyki praw do lokali przysługujących w spółdzielni mieszkaniowej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i skreśleniu odpowiednich przepisów prawa spółdzielczego.

Założenia te znajdują odzwierciedlenie w szczegółowych zmianach wprowadzonych do ustawy, a zwłaszcza w przywróceniu możliwości ustanawiania przez spółdzielnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Został także uwzględniony wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 czerwca 2001 r. K 23/00 stwierdzający niezgodność z Konstytucją art. 215 ust. 1, art. 216, 217 § 1 i 2, art. 238 § 3 pr. spółdz.

Projekt zakładał także wyeliminowanie art. 108a pr. spółdzielczego (dodanego ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych), dotyczącego tzw. podziału na żądanie mniejszości, jako rzekomego powodu wieloletniego anarchizowania działania spółdzielni w sytuacji, gdy zostaje wszczęte postępowanie sądowe o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni.

Przedmiotem niniejszych rozważań jest analiza podstawowych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzonych ustawą z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>5</sup>. Trzeba zaznaczyć, że ustawa nowelizująca wprowadziła także wiele koniecznych uściśleń terminologicznych oraz redakcyjnych, o określonym znaczeniu merytorycznym, których szczegółowe omawianie wykraczałoby jednak poza ramy niniejszego opracowania<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> W dniu 19 grudnia 2002 r. Sejm zakończył prace nad ustawą, odrzucając najistotniejsze poprawki Senatowi. Po czterech dniach ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podpisał Prezydent RP.

<sup>6</sup> Por. np. art. 2 ust. 3 u.s.m., gdzie po wyrazach „w rozumieniu ustawy jest” dodano wyrazy „dom mieszkalny, jak”; art. 4 ust. 1, w którym wyrazy „spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali” zastąpiono wyrazami „spółdzielcze prawo do lokali”.

## II. Zagadnienia ogólne i organizacyjne w trakcie istnienia spółdzielni

Z uwagi na liczne głosy informujące o patologicznym zjawisku żądania przez niektóre spółdzielnie mieszkaniowe wpisowego w nadmiernej wysokości, wprowadzono do ustawy przepis (art. 3 ust. 4), stosownie do którego wysokość wpisowego w spółdzielni mieszkaniowej nie może przekraczać wysokości najniższego wynagrodzenia ogłaszanego przez ministra właściwego do spraw pracy na podstawie kodeksu pracy<sup>7</sup>.

W treści art. 4 u.s.m. dotyczącego obowiązków majątkowych członków spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami, doszło do ujednoczenia zasad ponoszenia opłat za korzystanie z lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowej oraz do doprecyzowania zakresu wydatków związanych z lokalami, przez określenie, iż chodzi o wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, do których odpowiednie prawa przysługują członkom i właścicielom. Przez zastąpienie w art. 4 ust. 1 wyrazów „spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych” wyrazami „spółdzielcze prawa do lokali” stało się możliwe odniesienie przepisu także do spółdzielczych własnościowych praw do lokali. W stosunku do członków spółdzielni właścicieli lokali wyraźnie przesądzono kwestię ich wpłat na fundusz remontowy. Przyjęto zatem, że od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy, o którym mowa w art. 6 ust. 3.

Ponadto w sposób bardziej zdecydowany został określony obowiązek właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, uczestniczenia 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. Pominięto bowiem w art. 4 ust. 4 zd. 2 sformułowanie „w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości”. W art. 26 ust. 2 u.s.m., któremu nadano nową treść, powtórzono przytoczone wyżej unormowanie w kwestii obowiązku właścicieli lokali uczestniczenia 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. Być może chodzi tu o podkreślenie, że obowiązek ten obciąża właścicieli lokali także w sytuacji opisanej w art. 26 ust. 1, tj. w wypadku, gdy w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden właściciel nie jest już członkiem spółdzielni.

<sup>7</sup> Trzeba jednak zwrócić uwagę, że redakcja przepisu nie jest spójna z przyjętą w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679), która zastąpiła funkcjonujące dotychczas pojęcie „najniższe wynagrodzenie” kategorią „minimalne wynagrodzenie”.

Nie jest natomiast jasne, dlaczego początek biegu terminu do wnoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, po ich wybudowaniu w spółdzielni, określono jako chwilę postawienia członkom lokali do dyspozycji, zamiast poprzedniego sformułowania, prawidłowego z punktu widzenia cywilistycznego, tj. od chwili wydania im lokali.

Dla codziennej praktyki spółdzielni mieszkaniowych i ogółu członków istotne znaczenie ma wprowadzenie do art. 4 nowych ustępów 6 i 6 ze zn. 1, stosownie do których za opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni odpowiadają: stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Odpowiedzialność wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Z punktu widzenia ochrony praw członków spółdzielni fundamentalne znaczenie ma wprowadzenie ograniczeń w zaciąganiu przez spółdzielnie kredytu bankowego. Otóż zaciągnięcie kredytu bankowego oraz jego zabezpieczenie w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której będą przeznaczone środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali są związane z tą nieruchomością. Jest szansa, że dzięki takiej regulacji zostaną wyeliminowane zjawiska zaciągania kredytu i jego zabezpieczenia na nieruchomości, w sytuacji gdy środki pochodzące z kredytu mają być z założenia wykorzystane na potrzeby innej nieruchomości.

Z uwagi na to, że definicja modernizacji budynku i lokalu została wyeliminowana z przepisów prawa budowlanego, uznano potrzebę jej wprowadzenia do przepisów u.s.m., które w kilku miejscach odwołują się do tego pojęcia (por. art. 6 ze zn. 1 ust. 4 i 5, art. 10 ust. 5, art. 12 ust. 1 pkt 2, art. 17 ze zn. 3 ust. 5).

Na pozytywną ocenę zasługuje wprowadzenie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisu (art. 6 ze zn. 1) wzorowanego na art. 10 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>8</sup>, regulującego prawa i obowiązki osób korzystających z lokali w spółdzielni mieszkaniowej w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, w sytuacji gdy zachodzi potrzeba okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, bądź wreszcie w razie konieczności przeprowadzenia remontu lub modernizacji budynku. Ta dość szczegółowa regulacja powinna ułatwić w praktyce dostęp do lokali w razie nastąpienia opisanych zdarzeń, zapobiegać utrudnieniom powodowanym przez niektórych członków w

---

<sup>8</sup> Dz.U. Nr 71, poz. 733.

przeprowadzaniu akcji ratowniczej lub wspólnych prac, jak np. wymiana instalacji wymagająca jednoczesnego dostępu do wielu lokali.

Uwzględniając liczne postulaty w tej materii oraz wskazany na wstępie wyrok Trybunału Konstytucyjnego, zmieniono zasady wynajmowania lokali, do których przysługują spółdzielcze prawa lokatorskie lub własnościowe. W myśl nowych uregulowań (art. 9 ust. 7, art. 17 ze zn. 16) wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jednocześnie z uwagi na praktyczną kwestię ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu przyjęto, że jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni (np. jeśli statut przyjmuje jako jednostkę rozliczeniową osobę), to członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Unormowanie to dopełnia regulacja (art. 9 ust. 7 ze zn. 1, art. 17 ze zn. 16 ust. 2), zgodnie z którą umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

W zmienionej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przyjęto jednolitą zasadę ustalania wartości lokali na potrzeby przekształceń i rozliczeń, przez rzeczoznawcę majątkowego. A zatem wartością rynkową lokalu w rozumieniu przepisów u.s.m. jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>9</sup>. W przypadku przekształcenia prawa do lokalu czy zwrotu określonych kwot uprawnionym podmiotom, o ile to konieczne, będzie więc dokonywana indywidualna wycena lokalu. W praktyce koszt takiej wyceny waha się w granicach 1–2% wartości lokalu. W razie modernizacji lokalu przez członka, będzie on ponosił większą opłatę za wycenę lokalu. To oczywiście stawia w uprzywilejowanej sytuacji osoby, które nie dokonały żadnych nakładów w swoich lokalach. W tym wypadku przeważają jednak racje przemawiające za ujednoczeniem terminologii i stosowaniem jednolitych zasad wyceny lokali.

Omawiana nowelizacja u.s.m. przewiduje także zmianę w przepisie art. 91 prawa spółdzielczego dotyczącym lustracji spółdzielni (dodanie dwóch nowych ustępów). Z uwagi na wiele zjawisk patologicznych, uznano trafnie, że w spółdzielniach mieszkaniowych w okresie wznoszenia budynków w spółdzielni mieszkaniowej oraz w czasie rozliczania kosztów inwestycji, lustrację przeprowadza się co roku, podobnie jak dotychczas w wypadku postawienia spółdzielni w stan likwidacji. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się obligatoryjnemu badaniu lustracyjnemu, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt.

<sup>9</sup> Dz.U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.

### III. Lokatorskie prawo do lokalu

W materii spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wprowadzone zostały zmiany precyzujące dotychczasowe przepisy zarówno co do używanej w nich terminologii, jak i co do określenia obowiązków finansowych członków lub osób uprawnionych z tytułu przysługujących im roszczeń.

Znowelizowany artykuł 9 ust. 1 (i konsekwentnie w art. 9 ust. 4, art. 10 ust. 1) operują zatem prawidłowym sformułowaniem „umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu”.

W art. 10 ust. 1 pkt 1 określającym treść umowy o budowę lokalu doprecyzowano, że zobowiązanie członka do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową ma się odnosić do zobowiązań określonych w umowie. W ten sposób został pogłębiony ochronny charakter przepisu art. 10 u.s.m.<sup>10</sup>

Art. 10 ust. 4 u.s.m. przewiduje mechanizm waloryzacyjny, aktualny w sytuacji, gdy między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu. W takiej sytuacji członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Zgodnie ze zmienionym przepisem (dodanie zd. 2 do art. 10 ust. 4) nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 15 u.s.m. (tzw. osoby bliskie).

W nowym ustępie art. 11 (ustęp 2 ze zn. 1) znalazła wyraz wspomniana na wstępie zasada przyjęta przez projektodawców, by ryzyko zmian sytuacji rynkowej ponosił podmiot, któremu przysługiwało prawo do lokalu (uprawniony, który wywodzi swoje prawa do niego). Stąd wkład mieszkaniowy przysługujący osobie uprawnionej w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ustalany w sposób przewidziany w art. 11 ust. 2 (zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu) nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Wobec przywrócenia możliwości ustanawiania przez spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w art. 11 ze zn. 1 u.s.m. została zawarta regulacja przewidująca roszczenie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o zawarcie ze spółdzielnią umowy o przekształcenie przysługującego prawa na własnościowe prawo do lokalu. Umowa ta ma być zawierana po dokonaniu przez członka wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu, przy czym na poczet wkładu budowlanego

---

<sup>10</sup> Por. R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*. Warszawa 2002, s. 143, 162; M. Wrzolek-Romańczuk, *Ochrona praw członków finansujących budowę lokali (domów) w spółdzielniach mieszkaniowych w świetle ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*. Zeszyty Naukowe Warszawskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej 2002, nr 20, s. 134, 140.

zalicza się wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Dla omawianej umowy obowiązuje forma pisemna pod rygorem nieważności. Zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na prawo własnościowe ma określać statut spółdzielni, co według Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych oznacza możliwość stosowania przez nie bonifikat<sup>11</sup>.

W związku z nieprecyzyjnym sformułowaniem w dotychczasowym brzmieniu u.s.m. warunków finansowych nabycia odrębnej własności lokalu przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, obowiązki członka w tym zakresie określono następująco: spłata przypadającej na lokal członka części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, spłata przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, spłata przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, spłata zadłużenia z tytułu tzw. opłat eksploatacyjnych (o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.).

Mimo odmiennych założeń projektu, została utrzymana regulacja, wprowadzona wspomnianą na wstępie tzw. ustawą okołobudżetową z 21 grudnia 2001 r. określająca, kto i w jakiej wysokości ponosi koszty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, koszty notarialne i koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi.

Podobnie jak w stanie prawnym obowiązującym do wejścia w życie u.s.m. (art. 219 § 3 pr. spółdz.) w zmienionej u.s.m. zawarto „delegację” dla regulacji statutowej w materii ograniczenia możliwości przekształcenia przez spółdzielnie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i odpowiednio przeniesienia własności lokalu, w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu, jak również wyraźny zakaz przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe oraz przeniesienia przez spółdzielnie na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego<sup>12</sup>.

#### IV. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Jedną z najbardziej kontrowersyjnych zmian wprowadzonych przez omawianą nowelizację jest przywrócenie możliwości ustanawiania przez spółdzielnie spół-

<sup>11</sup> Por. M. Wielgo, *Nowe przepisy dla blisko 3,5 mln rodzin*. Gazeta Wyborcza 28–29 grudnia, 2002.

<sup>12</sup> Na temat zasadności wskazanej regulacji dotyczącej lokali mieszkalnych w domach wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zob. szerzej M. Wrzosek-Romańczuk, *Skutki prawne udzielenia spółdzielni mieszkaniowej lub towarzystwu budownictwa społecznego kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego*. Zeszyty Naukowe Warszawskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej 2002, nr 23, s. 37 i n.



dzielczego własnościowego prawa do lokalu. Gdy chodzi o technikę legislacyjną, zmiana polega przede wszystkim na wprowadzeniu do u.s.m. nowego rozdziału (Rozdział 2 ze zn. 1), obejmującego zarówno nowe przepisy dotyczące samego prawa i procedury jego ustanawiania, jak i przepisy przeniesione z dotychczasowych unormowań prawa spółdzielczego dotyczących własnościowego prawa do lokalu, oraz na skreśleniu art. 37 i 38 u.s.m. i doprecyzowaniu art. 1 ust. 2 u.s.m. określającego przedmiot działalności spółdzielni.

Główny argument projektodawców tej zmiany odwołuje się do konieczności pozostawienia członkom spółdzielni prawa wyboru formy, w jakiej chcą zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, zamiast przesądzania przez ustawodawcę katalogu tych form, jak zrobiła to ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zawarcie w projekcie nowelizacji omawianych tu rozwiązań otworzyło na nowo dyskusję nad kształtem spółdzielczości mieszkaniowej. Przyjęcie zaś tej propozycji oznacza cofnięcie się do modelu z poprzedniego okresu.

Z punktu widzenia jurystycznego nowelizacja u.s.m. w tym zakresie wywołuje następujące zastrzeżenia. Otóż, z ile utrzymanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu było konieczne z uwagi na powstałą już sytuację, o tyle przywrócenie możliwości ustanawiania tego prawa jest niezgodne z Konstytucją RP, gdyż narusza zasadę równości i równego traktowania (art. 32 ust. 1 Konstytucji). Powstanie bowiem znowu sytuacja<sup>13</sup>, w której osobom ponoszącym pełne koszty wybudowania lokalu w jednym wypadku będzie przysługiwać ograniczone prawo rzeczowe (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), w innym zaś „pełna” własność lokalu. Nie ma zaś możliwości stworzenia mechanizmu finansowego wyrównywania tej różnicy jakościowej między wymienionymi prawami. Omawiane tu rozwiązanie daje zatem podstawę do zaskarżenia odpowiednich przepisów do Trybunału Konstytucyjnego.

Patrząc na to zmienione unormowanie z perspektywy zewnętrznej, trzeba wprawdzie przyznać, że uregulowania zawarte w nowelizacji u.s.m. nie są objęte zakresem prawa Unii Europejskiej i obowiązkiem dostosowawczym wynikającym z Układu Europejskiego, ale jednak rozwiązanie przewidujące ustanawianie ograniczonego prawa do lokalu, którego budowa została sfinansowana w całości przez członka, może być nadal postrzegane jako istotny czynnik hamujący rozwój sektora finansowania budownictwa i rynku kredytów hipotecznych w Polsce. W wypadku całkowitego pokrycia przez członka kosztów budowy lokalu brak bowiem jasności co do faktycznego statusu spółdzielczego prawa do lokalu w porównaniu z prawem własności. Podkreśla się jednocześnie, że w innych krajach naszego regionu pro-

---

<sup>13</sup> Taka sytuacja miała miejsce po wejściu w życie ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach; mimo poniesienia pełnych kosztów budowy lokalu, członek nabywał tylko ograniczone prawo rzeczowe, podczas gdy w wypadku sfinansowania budowy domu jednorodzinnego nabywał w ostatecznym rezultacie jego własność.

blem ten został rozwiązany przez przyjęcie regulacji przyznających pełne prawa właścicielskie członkom, którzy ponieśli całkowite koszty budowy lokalu, oraz nakazujących spółdzielniom dostosowanie się do tej zmiany formy praw do lokalu<sup>14</sup>.

Inną kwestią jest natomiast potrzeba wprowadzenia do u.s.m. przepisu dopuszczającego ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie przejściowym<sup>15</sup>, tak by członkowie, którym w dniu 24 kwietnia 2001 r. (wejścia w życie u.s.m.) przysługiwały lokatorskie prawa do lokali, albo którzy ubiegali się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i mieli zawarte tzw. umowy realizacyjne mogli „przekształcić” swe prawa lub nabyć spółdzielcze własnościowe prawa oraz ewentualnie zakończyć postępowania sądowe toczące się w tych sprawach<sup>16</sup> bez oczekiwania na zakończenie długotrwałej niekiedy procedury regulowania przez spółdzielnie stanu prawnego nieruchomości i na przeprowadzenie przez spółdzielnie czynności przewidzianych w art. 40 i n. u.s.m.

Nowy rozdział 2 ze zn. 1 u.s.m. przewiduje sekwencję zdarzeń prowadzących do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu podobną do zawartej w rozdziale 2 (dla lokatorskiego prawa do lokalu) i w rozdziale 3 (dla prawa odrębnej własności lokalu), tj. zawarcie umowy o budowę lokalu, powstanie zbywalnej, dziedzicznej i podlegającej egzekucji ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wreszcie zawarcie w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Gdy chodzi o charakterystykę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do u.s.m. przeniesiono unormowanie zawarte w art. 223 pr. spółdz. Na uwagę zasługują natomiast dwa nowe unormowania. Przede wszystkim została wyrażona wprost zasada wielopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>17</sup>, przy jednoczesnym przyjęciu *expressis verbis*, że członkiem spółdzielni może być tylko jeden ze współuprawnionych z tytułu tego prawa, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

Nowością jest również dopuszczenie możliwości zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W razie zamiaru realizacji takiego uprawnienia, u.s.m. przewiduje dla pozostałych współuprawnionych swoiste prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części prawa zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna (art. 17 ze z. 2 ust. 6 usm).

<sup>14</sup> Por. Building on Progress: *The Future of Housing Finance in Poland*. The Urban Institute Consortium for USAID/Warsaw – 1997, s. 69 i n.

<sup>15</sup> Jak zaproponowali to po drugim czytaniu ustawy posłowie Prawa i Sprawiedliwości oraz Platformy Obywatelskiej, do dnia 31 grudnia 1995 r.

<sup>16</sup> W. Łyszczak, *Nowe przepisy – nowe problemy*. Rzeczpospolita z 3 kwietnia 2001 r.

<sup>17</sup> W odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zasada jednopodmiotowości nadal obowiązuje, z tym że prawo może przysługiwać wspólnie małżonkom.

Nie jest natomiast w moim przekonaniu uzasadnione utrzymanie zasady, że skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni, podobnie jak utrzymanie regulacji (zawartej poprzednio w art. 227 pr. spółdz.) przewidującej – wobec uchylenia art. 216 pr. spółdz. i zmiany art. 228 pr. spółdz. – ostatni już wypadek wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zasada związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem nie obowiązuje już w wypadku dziedziczenia prawa (w u.s.m. zapisano regulację dotyczącą spadkobierców wynikającą z odpowiedniego zastosowania art. 233 § 1 pr. spółdz.). Utrzymanie tej zasady w stosunku do nabywców prawa powoduje utrwalenie się istotnej sprzeczności systemowej w regulacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>18</sup>. Podobnie jak obecnie w odniesieniu do spadkobierców, na nabywcach prawa powinien spoczywać jedynie obowiązek wyznaczenia spośród siebie pełnomocnika do wykonywania czynności wiążących się z realizacją spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu. Dla osób, którym przysługuje omawiane prawo, powinno się stosować odpowiednio przepisy u.s.m. dotyczące właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, z tym że zgodnie ze wspomnianym na wstępie założeniem projektodawców, przysługująca uprawnionemu wartość prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię (art. 17 ze zn. 11 ust. 1 u.s.m.).

Do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeniesiono rozwiązanie przewidziane dotychczas w art. 229 ze zn. 1 pr. spółdz., przewidujące wyjątek od zasady, zgodnie z którą prawo rzeczowe ograniczone wygasa wskutek konfuzji. W wypadkach zatem, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Prawo to spółdzielnia obowiązana jest zbyć w drodze przetargu oraz uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po dokonaniu wskazanych w ustawie potrąceń. W art. 17 ze zn. 12 ust. 3 przesądzono obecnie wyraźnie budzącą dotychczas praktyczne wątpliwości kwestię, że obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu. Ta regulacja odpowiada w pełni założeniu projektodawców, że ryzyko zmian sytuacji rynkowej ponosi podmiot, któremu przysługiwało prawo do lokalu. Dopiero zaś po przeprowadzeniu przetargu wiadomo, jaką realnie kwotę można uzyskać w wyniku sprzedaży prawa do lokalu.

<sup>18</sup> K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 56.

Została słusznie wypełniona luka powstała wskutek wcześniejszych zmian stanu prawnego, polegająca na braku możliwości zastosowania do spadkobiercy nie będącego członkiem zarówno sankcji wykluczenia jak i sankcji z art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>19</sup> w postaci sprzedaży lokalu w drodze licytacji. W obecnym brzmieniu u.s.m., po uwzględnieniu poprawki Senatu, niezależnie od sposobu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli prawo to należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 u.w.l. stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej. Niestety przy obecnym sformułowaniu przytoczonego przepisu art. 17 ze zn. 10 u.s.m. nie jest jasno wyrażona możliwość zastosowania omawianej sankcji w wypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do jednej osoby, nie będącej członkiem spółdzielni.

Zmiany regulacji nastąpiły także w sprawie określenia obowiązków finansowych członka zamierzającego zrealizować roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. Obowiązki te zostały określone (w art. 17 ze zn. 14 ust. 1) w sposób analogiczny do zawartego w zmienionym art. 12 ust. 1 dotyczącym takiego przeniesienia w wypadku przysługiwania członkowi lokatorskiego prawa do lokalu (zob. wyżej).

Mimo odmiennego założenia projektodawców (*vide* druk sejmowy nr 315), udało się utrzymać korzystne dla członków unormowanie co do wysokości kosztów notarialnych umowy przeniesienia własności lokalu i kosztów założenia i wpisu do księgi wieczystej.

Przy realizacji żądania członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, do przeniesienia na niego ułamkowego udziału we współwłasności garażu, zmieniona ustawa pozwala na wprowadzenie w statucie odstępstwa od zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe (tak poprzednio art. 39 ust. 4 u.s.m.). O dopuszczeniu takiej modyfikacji zdecydował wzgląd na potrzeby praktyczne wynikające z posiadania przez członków pojazdów o rozmiarach większych niż przeciętne, wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej.

W u.s.m. zawarto nową regulację o charakterze ochronnym, stosownie do której 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 własnościowe prawo do tego lokalu.

<sup>19</sup> Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, zwana dalej u.w.l.

## V. Prawo odrębnej własności lokalu

Stosunkowo najmniej zmian nastąpiło w regulacji samego prawa odrębnej własności lokalu uzyskiwanego w spółdzielni mieszkaniowej.

Treść art. 18 ust. 1 pkt 1 doprecyzowano w sposób analogiczny jak w art. 10 ust. 1 pkt 1 (zob. wyżej).

Zmieniony został art. 19 ust. 2 przez uzależnienie skuteczności nabycia ekspektawy odrębnej własności lokalu nie od „złożenia deklaracji”, jak było dotychczas, lecz od przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, oraz uzupełnienie, że w razie kolejnego zbycia ekspektawy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków<sup>20</sup>.

## VI. Przekształcenia organizacyjne

Ta część rozważań zawiera uwagi dotyczące zmian stanu prawnego w materii różnych szeroko rozumianych przekształceń organizacyjnych spółdzielni mieszkaniowej, takich jak zmiana w zakresie zarządu nieruchomością, podział, likwidacja i upadłość spółdzielni.

Na skutek wniosku projektodawców przejętego w toku prac Podkomisji od Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce został skreślony art. 25 u.s.m. W uzasadnieniu tej zmiany podano, że art. 25 ust. 1 u.s.m. przewiduje mechanizm odchodzenia od spółdzielni mieszkaniowych przez stopniowe tworzenie na ich bazie wspólnot mieszkaniowych (ściśle mówiąc w przepisie tym chodzi o zniesienie zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową, bez zmian w stanie własności nieruchomości), nie ma zaś zdaniem projektodawców regulacji pozwalającej na operację odwrotną, tj. na przekształcenie w spółdzielnię wspólnoty mieszkaniowej albo dołączenie przez taką wspólnotę do spółdzielni.

Skreślenie art. 25 ust. 1 u.s.m., *nota bene* uznanego w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r. K 5/01 za zgodny z art. 32 w zw. z art. 2 Konstytucji RP, budzi poważne zastrzeżenia. Faktem jest, że uchwała podjęta w trybie art. 25 ust. 1 u.s.m. miała na celu doprowadzenie do pozbawienia spółdzielni mieszkaniowej zarządu daną nieruchomością<sup>21</sup>. W takiej sytuacji właściciele lokali mieli podejmować decyzje dotyczące zarządu nieruchomością wspólną, a więc

---

<sup>20</sup> Por. wyrok SN z 30 lipca 1991 r. III CRN 206/91 [teza opublikowana (w:) K. Pietrzykowski, *Prawo spółdzielcze. Ujednolicone teksty ustaw. Aktualne orzeczenia Sądu Najwyższego*. Zielona Góra 1995, s. 357].

<sup>21</sup> Szczegółowo na temat skutków podjęcia uchwały przewidzianej w art. 25 ust. 1 usm zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów*. Warszawa 2002, s. 195 i n.

wybrać zarząd na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l. albo określić sposób zarządu nieruchomością wspólną w umowie, a zwłaszcza powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. Ale z drugiej strony rozwiązanie zawarte w art. 25 ust. 1 u.s.m. mogło stanowić ważny instrument motywujący spółdzielnie do aktywności i wysiłku dla zapewnienia atrakcyjności świadczonych usług administracyjnych<sup>22</sup>.

Nie można się ponadto zgodzić z argumentem, iż brak jest prawnych możliwości powrotu do spółdzielczej formy organizacyjno-prawnej i do sprawowania zarządu daną nieruchomością przez spółdzielnię (tę samą, co poprzednio, lub inną). Przy założeniu bowiem, że po zapadnięciu uchwały w trybie art. 25 ust. 1 u.s.m., doszłoby do powierzenia zarządu na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. osobie fizycznej lub prawnej, w oparciu o art. 18 ust. 2a u.w.l. na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza mogłaby nastąpić zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Brak wówczas przeszkód do powierzenia zarządu spółdzielni – dotychczasowej albo innej, np. utworzonej specjalnie w tym celu przez właścicieli.

W takim stanie powstaje pewien problem teoretyczno-praktyczny, związany z nakładaniem się dwóch odrębnych reżimów przepisów (u.w.l. i u.s.m.). Teoretycznie można by więc twierdzić, że powinny funkcjonować dwa równoległe układy organów<sup>23</sup>. W praktyce jednak trudne do przyjęcia wydaje się rozwiązanie, by odrębnie, czyli w istocie podwójnie, stosować procedury właściwe dla spółdzielni, a odrębnie dla wspólnoty mieszkaniowej, nawet w razie powierzenia spółdzielni szerokiego zakresu uprawnień<sup>24</sup>. Z praktycznego punktu widzenia jedyne nadające się do zaakceptowania rozwiązanie powinno polegać na uznaniu, że w omawianej sytuacji pierwszeństwo mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego. Taki wniosek wydaje się uzasadniony po analizie rozwiązań u.s.m., w świetle której chociaż już po wyodrębnieniu własności pierwszego lokalu powstaje *de facto* wspólnota mieszkaniowa (a więc powinno się stosować procedury z u.w.l.), to jednak aż do ustania członkostwa ostatniego członka stosuje się przede wszystkim procedury przewidziane ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Ta zasada znajduje bezpośredni wyraz w treści art. 27 ust. 1 u.s.m., iż jedynie w zakresie nieuregulowanym w rozdziale 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

<sup>22</sup> Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, s. 198 i n.; W. Chrzanowski, *Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (studium prawno-społeczne)*. Warszawa 1981, s. 30.

<sup>23</sup> Tak: K. Łutowicz, *Prawa majątkowe członka spółdzielni mieszkaniowej*. Rozprawa doktorska. Toruń 1963, przytaczam za: W. Chrzanowski, *op. cit.*, s. 29. Zdaniem K. Łutowicza взгляд na ten problem był przyczyną skorzystania przez członków spółdzielni mieszkaniowo-budowlanych w okresie międzywojennym w minimalnym zakresie z możliwości przewłaszczenia lokali w domu stanowiącym własność spółdzielni na podstawie rozporządzenia Prezydenta RP z 26 października 1934 r. o własności lokali.

<sup>24</sup> Za odrębnym stosowaniem dwóch procedur opowiedziała się E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*. Warszawa 2001, s. 128.

wych stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali oraz w art. 27 ust. 3 u.w.l., stosownie do którego nie stosuje się przepisów u.w.l. o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli.

Po skreśleniu art. 25 zainteresowanie członków uzyskaniem odrębnej własności lokali może znacznie się zmniejszyć<sup>25</sup>. Można zaś było wprowadzić do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych korektę, która usunęłaby przedstawione wątpliwości.

Jak słusznie zwróciła uwagę w toku prac Podkomisji Unia Spółdzielców Mieszkaniowych, art. 27 ust. 2 u.s.m. nieprawidłowo określa zarząd sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową jako zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. (w wypadku spółdzielni mieszkaniowej nie dochodzi przecież do zawarcia umowy w tej sprawie). Przeciwnie, chodzi tu o sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali na zasadach identycznych z zarządem nieruchomościami stanowiącymi wyłączną własność spółdzielni. Skreślenie ust. 2 w art. 27 miało prowadzić do takiego rozumienia zakresu zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową. Przywrócenie tej regulacji wskutek przyjęcia poprawki Senatu, uniemożliwiło usunięcie wskazanego błędu ustawy.

Na pozytywną ocenę zasługuje uzupełnienie art. 27 u.s.m. o nowy ustęp 5, stanowiący, iż z żądaniem przewidzianym w art. 16 u.w.l. występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. W ten sposób została wypełniona dotkliwa luka uniemożliwiająca stosowanie sankcji przewidzianej w wymienionym przepisie w stosunku do właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.

Największe zastrzeżenia budzi skreślenie art. 108a pr. spółdz. (wprowadzonego ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych). Przepis ten był przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zakończony wyrokiem z 29 maja 2001 r. K 5/01. W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny poddał przepisy dotyczące „ułatwionego” podziału spółdzielni wnikliwej i wszechstronnej analizie w aspekcie korporacyjnym (w świetle art. 58 Konstytucji), w aspekcie historycznym, uwzględniając realia funkcjonowania ruchu spółdzielczego przed 1990 r., oraz w aspekcie majątkowym, którego uwzględnienie wymaga zachowania przy podziale spółdzielni zasady proporcjonalnego podziału majątku. TK wskazał ponadto, iż wobec tego, że realizacja prawa podziału na żądanie mniejszości została uzależniona od spełnienia określonych przesłanek, oraz od zachowania wymaganej procedury oraz że została zapewniona egzystencja dotychczasowej spółdzielni i ochrona praw jej członków, oceniana regulacja nie narusza norm Konstytucji.

Możliwość sądowej kontroli procesu podziału spółdzielni nie stanowi środka

---

<sup>25</sup> Jedynym pozytywnym skutkiem skreślenia art. 25 u.s.m. jest usunięcie ustępu 2 tego przepisu, nieoczekiwanie uznanego w wyroku TK z 29 maja 2001 r. K 5/01 za zgodny z art. 32 i 58 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji TK wywiódł z treści art. 25 ust. 2 dopuszczalność istnienia dwu lub więcej spółdzielni w jednym budynku, co w praktyce wydawało się jednak niemożliwe do zaakceptowania.

„anarchizowania działalności spółdzielni” (jak określili to Projektodawcy – druk 315), lecz – jak podnosi Trybunał Konstytucyjny – daje właśnie możliwość bezstronnego rozstrzygnięcia spornych kwestii w postępowaniu sądowym opartym na zasadach wyrażonych w art. 45 Konstytucji RP.

Usunięcie z prawa spółdzielczego przepisów przewidujących podział spółdzielni na żądanie mniejszości przekreśla zamiar twórców ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozbicia spółdzielczych molochów i uniemożliwia powrót do autentycznych spółdzielni mieszkaniowych.

W myśl art. 16 u.s.m. w dotychczasowym brzmieniu lokatorskie prawo do lokalu przekształciło się w najem dopiero z dniem wykreślenia spółdzielni po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego. Lokale, do których przysługiwało prawo lokatorskie, wchodziły do masy upadłości (majątku likwidowanej spółdzielni) i powinny być zbyte przed zakończeniem tych postępowań. Stąd zmiana charakteru prawa powinna następować już w momencie nabycia budynku od spółdzielni, gdyż w przeciwnym razie nie ma jasności co do charakteru stosunku prawnego łączącego nowego właściciela budynku z osobą, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Analogiczny brak precyzji regulacji prawnej występował przy regulacji skutków likwidacji lub upadłości spółdzielni w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 231 pr. spółdz.).

Braki te zostały usunięte przez przyjęcie regulacji, stosownie do której zmiana charakteru praw do lokalu następuje już w toku postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, z chwilą nabycia budynku przez podmiot inny niż spółdzielnia mieszkaniowa (art. 16 i 17 ze zn. 18 u.s.m.).

W nowym art. 54 ze zn. 1 u.s.m. przesądzono wprost, że przepisy ustawy stosuje się odpowiednio do spółdzielni mieszkaniowych będących w likwidacji lub w upadłości; pisemne żądania, o których mowa w art. 11 ze zn. 1, art. 12, art. 17 ze zn. 14, art. 17 ze zn. 15, art. 39 i art. 48 są składane wówczas do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni.

## **VII. Dochodzenie do odrębnej własności w świetle przepisów przejściowych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przyjęto założenie, że przeniesienie własności lokali na członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, będzie możliwe po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości, na której spółdzielnia wybudowała budynki.

Z uwagi na liczne problemy praktyczne w art. 35 ust. 1<sup>26</sup> usunięto przesłankę, by

---

<sup>26</sup> Omawiane tu zmiany do art. 35 u.s.m. zaproponowali przedstawiciele Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast; bliżej *vide* Stanowisko Rządu do projektu zawartego w druku sejmowym nr 315.



wybudowanie budynków nastąpiło „na podstawie pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie”, przy czym przepis będzie miał zastosowanie, jeśli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię do właściciela gruntu w sprawie przeniesienia własności działek (ewentualnie prawa użytkowania wieczystego) nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków.

Praktyczne znaczenie tej zmiany u.s.m. jest nie do przecenienia, jeśli się zważy, że wcale nierzadkie są wypadki zaginięcia dokumentacji związanej z procesem inwestycyjnym (w spółdzielniach, u ich poprzedników prawnych, a nawet w Archiwach), oraz że sądy nie zawsze akceptują dowody pośrednie spełnienia omawianej przesłanki.

Uwzględniono także występujące w praktyce sytuacje, gdy budynek jest położony na kilku działkach gruntu, z których część stanowi własność spółdzielni, inne zaś są przedmiotem prawa użytkowania wieczystego. Dla regulacji stanu prawnego i uzyskania przez spółdzielnię możliwości przenoszenia na członków własności lokalu, konieczne jest połączenie działek i ujednoclenie tytułu prawnego. W takiej sytuacji w myśl art. 35 ust. 1 ze zn. 1 spółdzielnia może żądać nabycia własności działek znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym. Ponadto, jeżeli budynki są położone na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie niż spółdzielnia mieszkaniowa będąca posiadaczem budynków, spółdzielnia może żądać, aby osoba ta przeniosła na spółdzielnię prawo użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem.

Wynagrodzenie z tytułu nabycia praw do działek gruntu, o których mowa w art. 35 ust. 1 – 1 ze zn. 2 ustala się w wysokości wartości rynkowej tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Podobnie na pełną aprobatę zasługuje uzupełnienie art. 35 u.s.m. o przepis przyznający spółdzielni roszczenie o zmianę umowy (umów) w celu ujednoclenia terminów trwania użytkowania wieczystego. Realizacja roszczenia pozwala na ujednoclenie terminów użytkowania wieczystego przez przyjęcie terminu uśrednionego.

W razie odmowy przez odpowiednie podmioty zadośćuczynienia roszczeniom spółdzielni przewidzianym w art. 35 u.s.m., pozostanie wystąpienie na drogę postępowania sądowego na podstawie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

Mimo odmiennych kontrowersyjnych<sup>27</sup> propozycji projektodawców (*vide* pkt 7

---

<sup>27</sup> Por. Opinia prawna Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu (02 95 88). Omawiana propozycja projektodawców budziła zdaniem autorów opinii zastrzeżenia natury konstytucyjnej, gdyż po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wiele spółdzielni rzeczywiście niezwłocznie przystąpiło do czynności opisanych w art. 41 u.s.m.

uzasadnienia projektu – druk nr 315) udało się utrzymać w art. 41 u.s.m. rozwiązanie przewidujące refundację przez Skarb Państwa kosztów związanych z podziałem nieruchomości oraz czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym kosztów uzasadnionych prac geodezyjnych. Z treści przepisu art. 41 u.s.m. usunięto termin „scalanie”, gdyż procedury tego typu nie wchodzi w grę w sytuacjach objętych tym przepisem. W art. 41 ust. 4 i 7 wyraźnie wskazano, zgodnie z przyjętą poprawką Senatu, że refundacji z budżetu podlegają wyłącznie uzasadnione koszty związane z podziałem nieruchomości, z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków. Jednoznacznie określono końcowy termin składania wniosków o refundację kosztów (do 31 grudnia 2005 r.).

Pominięcie w art. 41 ust. 1 pkt 1 słowa „niezwłocznie” oraz zmiany w treści art. 42, o czym niżej, oznaczają w istocie zahamowanie procesu przenoszenia własności lokali ze spółdzielni na członków. Ustawa w pierwotnym brzmieniu nakazywała bowiem niezwłoczne podjęcie prac działań określonych w art. 41 u.s.m. oraz wyodrębnienie wszystkich lokali bez wyjątku. Projektodawcy uznali za niecelowe podejmowanie takich rozległych i kosztownych działań, w sytuacji gdy zainteresowanie nabyciem odrębnej własności jest ich zdaniem znikome. A zatem zgodnie ze zmienionym art. 42 u.s.m. określenie przedmiotu odrębnej własności nastąpi tylko w tych budynkach, w których członkowie złożą odpowiednie wnioski i to w okresie 24 miesięcy od złożenia pierwszego wniosku o przeniesienie własności lokalu. Jest to niecodzienny wypadek uzależnienia działania przepisu ustawy od przypadkowego zdarzenia, jakim jest złożenie wniosku o przeniesienie własności lokalu.

W przepisie art. 42 przesądzono dwie kwestie o charakterze praktycznym, a mianowicie ustalono, że decyzję o wyborze metody obmiaru powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni; przyjęta metoda obmiaru powierzchni oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowych pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. podejmuje zarząd spółdzielni.

Gdy chodzi o zagadnienia proceduralne związane z dochodzeniem do odrębnej własności lokali, w art. 43 u.s.m. poprawiono wadliwą terminologię, a zwłaszcza nieprawidłowe (zamiennie) użycie terminów „projekt uchwały” i „uchwała” zarządu, a termin „siedziba zarządu” zastąpiono prawidłowym „siedziba spółdzielni”. W art. 43 ust. 6 skreślono (na skutek poprawki Senatu) zdanie drugie, dotyczące biegu terminów przewidzianych ustawą do dokonania czynności uzależnionych od treści uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności. Zdaniem Senatu ustawa nie przewiduje żadnych czynności, których dokonanie byłoby uzależnione od treści uchwały.

Odnosnie do postępowania na forum zewnętrznym, skreślono art. 49 u.s.m. regulujący tryb dochodzenia przez członków spółdzielni roszczeń o przeniesienie

odrębnej własności lokalu. Skreślenie to nie wydaje się celowe. Trzeba wprawdzie przyznać, że wymieniony przepis określał nieprawidłowo tryb postępowania (jako postępowanie nieprocesowe), chociaż nie chodzi tu o zniesienie współwłasności między spółdzielnią a członkami, ale wystarczyło przecież zastąpić słowo „wniosek” słowem „żądanie”, by usunąć ten błąd. Wobec tego jednak, że mamy tu do czynienia ze sprawą cywilną (art. 1 k.p.c.), członkowie będą mogli dochodzić roszczeń o przeniesienie własności lokali na zasadach ogólnych w drodze powództwa o nakazanie spółdzielni złożenia oznaczonego oświadczenia woli (art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c.).

Art. 48 u.s.m. o zmienionej treści reguluje roszczenia najemców mieszkań spółdzielczych, które były mieszkaniem zakładowymi. W art. 48 ze zn. 1, dodanym w wyniku uwzględnienia poprawki Senatu, mającej na względzie długi okres oczekiwania na przeniesienie własności lokalu, uregulowano sytuację, powstającą w razie śmierci członka spółdzielni, który złożył wniosek o przeniesienie własności lokalu. Po spełnieniu określonych warunków, spadkobiercy takiego członka mogą żądać przeniesienia na nich własności, nawet gdy nie są członkami spółdzielni.

## VIII. Uwagi końcowe

Zgłoszenie do rejestru zmian statutów spółdzielni istniejących w dniu wejścia ustawy w życie stosownie do wymagań zmienionej u.s.m. i w trybie przewidzianym w prawie spółdzielczym ma nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Dzięki przyjęciu poprawki Senatu mającej na celu ochronę praw nabytych, w ustawie znalazł się korzystny dla członków spółdzielni przepis przejściowy, zgodnie z którym, w wypadku wystąpienia przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej u.s.m. do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni na podstawie art. 108a § 1 pr. spółdz., stosuje się przepisy dotychczasowe.

Reasumując, można stwierdzić, że w wyniku nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych usunięto wiele mankamentów jurydycznych. Został natomiast wypaczony model rozwiązań docelowych przyjęty w pierwotnym brzmieniu ustawy. Kilka nowych uregulowań stanowi znów materiał do wystąpienia do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem o zbadanie ich zgodności z Konstytucją RP.