

**S. M.**

---

## Nowe zasady organizacji zrzeszeń prywatnych właścicieli nieruchomości

---

Palestra 8/4(76), 38-40

---

1964

Artykuł został zdigitalizowany i 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.

bieżenie uszczerbkowi grożącemu rodzinie czy jednemu z małżonków z powodu istnienia wspólności, wyłącza taką wykładnię.

Nowością jest oznaczanie przez sąd w wyroku dnia, w którym wspólność majątkowa ustaje.

**Art. 54** nie ma odpowiednika w przepisach kodeksu rodzinnego, choć z zasad ogólnych wynikają te same konsekwencje. Do rozdzielności majątkowej powstałej wskutek ustania wspólności ustawowej będą miały zastosowanie odpowiednio dyspozycje art. 51.

(dalszy ciąg nastąpi)

## **PRZEGLĄD USTAWODAWSTWA**

### **1. Nowe zasady organizacji zrzeczeń prywatnych właścicieli nieruchomości**

Przepisy ustawy z dn. 30 stycznia 1959 r. — Prawo lokalowe (tekst jednolity: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227) określają w rozdziale X (art. 71—73) zadania oraz ogólne zasady tworzenia lokalnych zrzeczeń prywatnych właścicieli domów. Jednocześnie w przepisach tych zostało udzielone Ministrowi Gospodarki Komunalnej upoważnienie do unormowania szczegółowych zasad tworzenia, organizacji i zakresu działania tych zrzeczeń (art. 73), a także do ustalenia terminu i trybu likwidacji działających dotychczas przymusowych zrzeczeń prywatnych właścicieli nieruchomości. Te ostatnie zrzeczenia, utworzone na podstawie rozporządzenia z dnia 10 sierpnia 1949 r. (Dz. U. Nr 51, poz. 386), miały w myśl art. 86 prawa lokalowego ulec likwidacji.

Realizacja wspomnianych delegacji ustawowych znalazła wyraz w dwóch aktach normatywnych:

A) w zarządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 23 grudnia 1963 r. w sprawie likwidacji przymusowych lokalnych zrzeczeń prywatnych właścicieli nieruchomości (M.P. z 1964 r. Nr 2, poz. 4);

B) w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 23 grudnia 1963 r. w sprawie zrzeczeń prywatnych właścicieli domów (Dz.U. z 1964 r. Nr 1, poz. 2).

Istniejące przymusowe zrzeczenia przechodzą w stan likwidacji z dniem 1 stycznia 1965 r. Najpóźniej do dnia 1 października 1964 r. organy do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydentów miejskich rad narodowych (rad narodowych osiedli) mają wyznaczyć likwidatorów tych zrzeczeń, określając jednocześnie termin ich likwidacji oraz przeznaczenie majątku pozostałego po likwidacji zrzeczenia.

Zarządzenie ustala, kto może być likwidatorem zrzeczenia, gdzie ma nastąpić ogłoszenie o jego ustanowieniu i co należy do jego zakresu działania. Wierzyciele przymusowego zrzeczenia powinni zgłosić swoje wierzytelności likwidatorowi w terminie ustalonym w ogłoszeniu o likwidacji zrzeczenia.

Zarządzenie ustala kolejność zaspokojenia należności przypadających od zrzeczenia w sposób następujący:

- 1) koszty prowadzenia likwidacji,
- 2) należności ze stosunku pracy,
- 3) należności z tytułu podatków, opłat skarbowych i kredytów bankowych,
- 4) inne należności.

Jeżeli majątek przymusowego zrzeczenia nie wystarczy na pokrycie zgłoszonych wierzytelności, likwidator obowiązany jest zgłosić wniosek o ogłoszenie upadłości. W dalszym toku działania powinny mieć zastosowanie przepisy prawa upadłościowego.

Zamiast podlegających likwidacji przymusowych lokalnych zrzeczeń prywatnych właścicieli nieruchomości mogą być tworzone — na zasadach dobrowolności — stosownie do rozporządzenia, o którym mowa wyżej w pkt b), dwa rodzaje zrzeczeń:

a) lokalne zrzeczenia osiedlowe, grupujące właścicieli domów jednorodzinnych i właścicieli lokali w małych domach mieszkalnych,

b) lokalne zrzeczenia właścicieli nieruchomości, zrzeszające właścicieli domów innych niż wymienione w pkt a), stanowiących własność osób fizycznych lub osób prawnych nie będących jednostkami gospodarki społecznej.

Zrzeczenia osiedlowe mogą być tworzone z inicjatywy co najmniej 15 właścicieli jednorodzinnych domów lub lokali w tzw. małych domach (tj. zawierających 2—4 lokale mieszkalne), przy czym liczba tego rodzaju zrzeczeń na terenie jednego miasta (dzielnicy, osiedla) nie jest ograniczona.

Zrzeczenia właścicieli nieruchomości mogą się zawiązać, gdy z wnioskiem o ich utworzenie wystąpi co najmniej 25% ogółu właścicieli domów wielomieszkańczych położonych w danym mieście lub dzielnicy (gdy miasto jest podzielone na dzielnice), przy czym w mieście (osiedlu) lub dzielnicy może być utworzone tylko jedno takie zrzeczenie. Tam gdzie nie powstały zrzeczenia osiedlowe, właściciele domów jednorodzinnych i lokali w małych domach mieszkalnych mogą należeć do zrzeczeń drugiego rodzaju.

Rozporządzenie reguluje sposób tworzenia zrzeczeń, ich zadania oraz podstawowe kwestie, które powinny się znaleźć w ich statutach, a także obowiązki i prawa członków (w tym udział w kosztach organizacji i działalności zrzeczenia).

Oba rodzaje zrzeczeń podlegają wpisowi do rejestru (organem rejestrowym jest wydział gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium właściwej rady narodowej) i z dniem dokonania wpisu nabywają one osobowość prawną.

Na mocy uchwały walnego zgromadzenia członków zrzeczenia właścicieli nieruchomości może być utworzone biuro usługowe administracji domów, powołane do prowadzenia administracji domów stanowiących własność członków.

Na szczególną uwagę zasługują dwie kwestie uregulowane omawianym rozporządzeniem, a mianowicie:

a) specyficznie unormowane członkostwo właścicieli lokali w małych domach mieszkalnych (akces do zrzeczenia musi objąć wszystkich właścicieli lokali w danym domu; odmowa przyjęcia, wystąpienie lub skreślenie z listy członków zrzeczenia właściciela jednego z lokali powoduje odmowę przyjęcia lub skreślenia pozostałych właścicieli),

b) ustalenie zasady, że koszty związane z organizacją i przynależnością do obu rodzajów zrzeczeń nie należą do kosztów eksploatacji budynków i nie można tymi kosztami obciążać najemców lokali w domach stanowiących własność członków zrzeczeń.

Na zlecenie członków zrzeczenia, a także najemców lokali, zrzeczenia oraz biura

usługowe administracji domów mogą wykonywać odpłatnie usługi remontowe i konserwatorskie.

Zarządzenie określa organy zrzeczeń (walne zgromadzenie, zarząd, komisja rewizyjna) i ich kompetencje, wyznacza organy nadzoru i jego zakres, ustala sposób tworzenia i przeznaczenia funduszu pomocy dla członków.

W wypadkach wymienionych w rozporządzeniu zrzeczenia mogą ulec rozwiązaniu lub likwidacji, przy czym samo postępowanie likwidacyjne zostało szczegółowo uregulowane.

Wszelkie postanowienia organów zrzeczeń oraz likwidatora, zmierzające do zbycia nieruchomości lub rzeczy ruchomych o wartości powyżej 3 000 zł, wymagają zgody właściwego organu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej.

Jeżeli zamiast zlikwidowanego przymusowego lokalnego zrzeczenia prywatnych właścicieli nieruchomości zostanie utworzone nowego typu (dobrowolne) lokalne zrzeczenie właścicieli domów bądź też lokalne zrzeczenie osiedlowe, to majątek dotychczasowego przymusowego zrzeczenia, jaki pozostał po likwidacji może być przekazany nieodpłatnie nowo utworzonemu dobrowolnemu zrzeczeniu.

Omawiane przepisy nie przewidują możliwości tworzenia przez nowe zrzeczenia związku zrzeczeń w skali wojewódzkiej lub ogólnokrajowej.

## 2. Skutki podatkowe przekształcenia prawa własności lokali w spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych

Na podstawie przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.), mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, uznane przez właściwą władzę budowlaną za samodzielne pomieszczenia, mogą stanowić przedmiot odrębnej własności. Ustanowienie odrębnej własności lokali powinno — pod rygorem nieważności — nastąpić w formie aktu notarialnego i być ujawnione w księgach wieczystych.

Z przepisów wspomnianego rozporządzenia skorzystały przed 1939 r. i w okresie okupacji niektóre przedwojenne spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe, wskutek czego członkom spółdzielni przysługiwało prawo własności do przydzielonych lokali. Termin „własność lokalu” odpowiada treści prawa własności według obecnie obowiązujących przepisów prawa rzeczowego, m. in. art. 28 i art. 43 tego prawa.

Rozporządzenie o własności lokali zostało w powojennym ustawodawstwie utrzymane w mocy z wyjątkiem przepisu art. 21 (art. 92 ust. 1 pkt 5 prawa lokalowego), który wyłączał stosowanie przepisów rozporządzenia do budynków będących własnością osób fizycznych w chwili wejścia rozporządzenia w życie.

Przepisy ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (art. 135 § 2 i § 3) używają na określenie praw majątkowych członka spółdzielni do lokalu nieznanego poprzednio terminu ustawowego: spółdzielcze prawo do lokalu. Jest to prawo majątkowe szczególnego rodzaju, noszące w sobie cechy ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości spółdzielczej (art. 147 § 2). Jest ono prawem zbywalnym i podlegającym egzekucji.

W określonych sytuacjach byli członkowie spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, którzy ustanowili odrębną własność lokali w dawnych domach spółdzielczych, mogą wyrazić chęć zrzeczenia się prawa własności lokali i dążyć do restytu-