

# Joanna Czuchra

---

## Przekształcenia praw rzeczowych uzyskanych przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w świetle przepisów przejściowych tej ustawy oraz przepisów ustawy o własności lokali

---

Studenckie Zeszyty Naukowe 6/9, 44-48

---

2003

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.

## **Przekształcenia praw rzeczowych uzyskanych przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w świetle przepisów przejściowych tej ustawy oraz przepisów ustawy o własności lokali**

Przepisy ustawy o spółdzielniach z 1920 r. oraz pierwsze powojenne, podustawowe akty normatywne dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej, nie precyzowały prawa, jakie przysługiwało członkowi spółdzielni do lokalu, którego koszt budowy pokrył on w całości. Dopiero w ustawie z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, która wprowadziła kompleksową regulację spółdzielczości mieszkaniowej i istniejących trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, *expressis verbis* wyrażono i unormowano trzy różne, związane z typem spółdzielni, rodzaje praw majątkowych do lokalu, przysługujące członkom spółdzielni. Były to: lokatorskie prawo do lokalu jako prawo obligacyjne, niezbywalne i nie podlegające egzekucji (związane z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej), własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, ukształtowane jako prawo zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji (przysługujące członkom spółdzielni budowlano-mieszkaniowych) oraz prawo własności domu jednorodzinnego (połączone z członkostwem w spółdzielczym zrzeszeniu budowy domów jednorodzinnych). W dwóch pierwszych przypadkach właścicielem budynku pozostawała spółdzielnia.

Ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze wprowadziła niewiele zmian w systemie spółdzielczego prawa mieszkaniowego. Polegały one głównie na ustanowieniu jednego typu spółdzielni mieszkaniowych, które mogły przydzielać lokale mieszkalne na zasadach prawa lokatorskiego lub własnościowego oraz budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia własności na członków.

Przemiany ustrojowe 1989 i 1990 r. spowodowały konieczność wprowadzenia istotnych modyfikacji dotychczasowych uregulowań. Zapoczątkowała je ustawa z 25 października 1991 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe – która dopuściła możliwość zakładania odrębnych ksiąg wieczystych dla spół-

dzielczych własnościowych praw do lokali, będących z mocy art. 244 k.c. ograniczonymi prawami rzeczowymi, a także obciążania tych praw hipoteką. Kolejnym etapem była tu nowela dotycząca prawa spółdzielczego z 1994 r., która zniosła niektóre restrykcje odnośnie do własnościowych praw do lokali, a w szczególności zasadę jednego mieszkania.

Najnowszym uregulowaniem tej materii jest ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która stanowi, jeśli chodzi o własnościowe prawo do lokalu, odrębną regulację prawną. Podstawowym celem tej ustawy było przekształcenie praw spółdzielczych do lokalu w prawo odrębnej własności oraz uczynienie ze spółdzielni mieszkaniowych administratora związanego przepisami ustawy o własności lokali<sup>1</sup>.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje ustanawianie przez spółdzielnie jednego typu spółdzielczego prawa do lokalu, tzw. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zarówno w wybudowanych jak i nabytych przez spółdzielnię budynkach (art. 1 ust. 2 ustawy); przy czym prawo tego typu, zarówno to ustanowione pod jej rządem (art. 12 ustawy), jak i powstałe przed jej wejściem w życie (art. 46 ustawy) może, po spełnieniu określonych warunków, na żądanie członka, ulec „przekształceniu” w odrębną własność lokalu. Ustawa nie przewiduje natomiast spółdzielczych rzeczowych praw do lokali (o charakterze własnościowym), a więc własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (w dotychczasowym kształcie), stanowiąc bezpośrednio (art. 37) lub pośrednio (art. 52 i art. 29 pkt 14), iż prawa takie po jej wejściu w życie nie mogą być ustanawiane.

Oczywiście zgodnie z zasadą *lex retro non agit*, wszystkie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy prawa do lokalu pozostają w mocy. Jednakże spółdzielcze rzeczowe prawa do lokalu stały się kategoriami przejściowymi. Nie tylko dlatego, że nie mogą być tworzone nowe takie prawa, ale przede wszystkim dlatego, że w myśl art. 39 ustawy członkowie, którym takie prawa przysługują, mogą nabyć lokale będące przedmiotem tych praw na odrębną własność. Tak więc wcześniej czy później rzeczowe spółdzielcze prawa do lokalu znikną z obrotu prawnego. Taki los spotka nie tylko prawa do domu jednorodzinnego (w dotychczasowej postaci), które zawsze było ze swej natury prawem przejściowym, ale również własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego.

Ustawodawca niezbyt jasno i precyzyjnie uregulował tu przejście

---

<sup>1</sup> Por. W.E. Łyszczak, *Spółdzielność mieszkaniowa – „Jedynie co pewne to pełna niejasność”*, „Rzeczpospolita” z dn. 20.03.2002 r.

z praw starego typu do prawa odrębnej własności, a w szczególności problemem trudnym do rozwiązania, stała się sytuacja członków spółdzielni oczekujących na nabycie własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Wydanie przysługujących im przydziałów stało się z przytoczonych wcześniej względów niemożliwe. Z drugiej jednak strony nie każdy z tych członków ma interes w „zamianie” ekspektatywy nabycia własnościowego prawa do lokalu, w ekspektatywę jego odrębnej własności w rozumieniu ustawy, a inne wszak rozwiązanie nie wchodzi, jak się wydaje, w rachubę.

Jeżeli chodzi o samo wspomniane wyżej przekształcenie, problematykę tę regulują art. 39 i nast. ustawy. Na podstawie tych przepisów, członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego, uzyskali roszczenie o przeniesienie własności zajmowanego przez nich lokalu. Roszczenie to związane z własnościowym prawem do lokalu będącego przedmiotem tego prawa, ma normatywną postać prawa kształtującego<sup>2</sup>. Jego wykonanie zależy od pisemnego zgłoszenia przez członka spółdzielni żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu w miejsce dotąd istniejącego prawa własnościowego. Roszczenie to staje się wymagalne dopiero z chwilą wejścia w życie uchwały zarządu spółdzielni dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, bądź uprawnocnienia się wyroku sądu oddalającego powództwo o uchylenie takiej uchwały, bądź też po bezskutecznym upływie terminu 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy do podjęcia przez spółdzielnię czynności określonych w artykułach 41 i 42<sup>3</sup> spełnienia przez członka obowiązków majątkowych, takich jak spłata długów związanych z lokalem oraz części zobowiązań spółdzielni, wynikających z kredytów zaciągniętych na budowę danej nieruchomości (art. 39 pkt 1 i 2 ust. 1 ustawy).

Ustawodawca zobowiązuje jednocześnie spółdzielnię do dokonania czynności przygotowawczych w celu wydzielenia nieruchomości mających stać się przedmiotem odrębnej własności (art. 41). Czynności te obejmują złożenie wniosku do właściwego organu w sprawie scalenia lub podziału nieruchomości oraz ich rozgraniczenie i wpis do ewidencji gruntów i budynków, jeżeli jest to niezbędne dla oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Koszty związane z tymi działaniami ponosi Skarb Państwa pod warunkiem, że spółdzielnia do 24 lutego 2003 r. podjęła się realizacji tych zobowiązań. W przeciwnym wypadku koszty te obciążają spółdzielnię. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali we wszystkich nieruchomościach (z wyjątkiem tych określonych

---

<sup>2</sup> Por. M. Nazar, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Rejent” 2001, nr 6, s. 55.

<sup>3</sup> Por. K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 124.

w art. 40), należy do wyłącznej własności zarządu spółdzielni, który dokonuje tego w formie stosownej uchwały (art. 42). Powinna ona zostać podjęta do 24 kwietnia 2002 r. w formie pisemnej pod rygorem nieważności i obejmować ma szczegółowe określenie własności nieruchomości. Po jej sporządzeniu zarząd zobowiązany jest wyłożyć ją na co najmniej 30 dni, do wglądu osób, których ona dotyczy i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności. Uchwała taka, po zaakceptowaniu jej przez członków spółdzielni, którym przysługuje prawo przedstawienia wniosków co do jej zmiany, a nawet, w razie nieuwzględnienia tych wniosków przez spółdzielnię, prawo zaskarżenia jej do sądu (art. 43), stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na nie udziałów przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu<sup>4</sup>.

Z odrębną własnością każdego lokalu związany jest też udział w współwłasności nieruchomości wspólnej określony w uchwale zarządu (do określenia wielkości tych udziałów stosuje się odpowiednio art. 3 ust. 3 i 6 ustawy o własności lokali).

Ustawa w art. 39 ust. 3 przyznaje też prawo nabycia odrębnej własności lokalu najemcom pracownikom istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz najemcy garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli oni (lub ich poprzednicy prawni) w pełnym zakresie ponieśli nakłady na budowę lokalu lub garażu, choćby nawet nie byli członkami spółdzielni. Zgodnie z wykładnią językową art. 39 uprawnienie kształtujące do ustanowienia odrębnej własności przysługuje członkom spółdzielni. Skoro jednak ustawodawca dopuścił możliwość ustanowienia odrębnej własności na rzecz określonych kategorii najemców, choćby nawet nie byli oni członkami spółdzielni, to w drodze wykładni funkcjonalnej i systemowej, przyjąć należy (mimo iż *expressis verbis* ustawodawca tego nie przewidział), że prawo to przysługuje także spadkobiercom własnościowego prawa do lokalu, bez obowiązku nabywania przez nich członkostwa w spółdzielni.

Kolejną budzącą wiele kontrowersji kwestią jest przyjęte w ustawie rozwiązanie dotyczące sytuacji, w której nieruchomość spółdzielni została obciążona hipoteką. W myśl art. 44 hipoteki te wygasają. Natomiast w celu zabezpieczenia roszczenia wierzyciela, spółdzielnia obciąża nimi inne nieruchomości stanowiące jej własność, a w razie braku takich nieruchomości, *ipso iure* poręczycielem staje się tutaj Skarb Państwa?! Jeżeli jednak ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich członków, to wtedy hipoteka na nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, obciąża wszystkie odrębne

---

<sup>4</sup> Por. tamże, s. 136.

lokale. Oczywiście jest więc, że w interesie właścicieli lokali leży, aby przynajmniej jedno ustanowienie odrębnej własności nastąpiło w innym czasie, gdyż wtedy uzyskają oni prawo bez dotychczasowych obciążeń. Z drugiej strony z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu na członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteki ustanowione na tym prawie, przenosi się do księgi wieczystej utworzonej dla lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności<sup>5</sup>.

Generalnie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie uregulowała do końca jasno i precyzyjnie zagadnień związanych z przekształceniami istniejących spółdzielczych praw rzeczowych, pozostawiając nadal wiele problemów, które wymagają dopracowania.

---

<sup>5</sup> Por. tamże, s. 146.