

Aleksander Oleszko

Sytuacja prawna lokali mieszkalnych w zakładowych budynkach przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej

1. Prawne podstawy przekazania zakładowych budynków oraz możliwość rozporządzenia lokalem mieszkalnym w takim budynku przez spółdzielnię mieszkaniową

Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119 poz. 567; zm.: z 1996 r. Nr 52, poz. 236¹; z 1997 r. Nr 6, poz. 32), która weszła w życie z dniem 12 listopada 1994 r., umożliwiła w jej pierwotnym brzmieniu przekazywanie przez przedsiębiorstwa państwowe oraz jednoosobowe spółki Skarbu Państwa powstałe w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego, a następnie skutkiem ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. również przez osoby prawne powstałe w wyniku przekształcenia przedsiębiorstw państwowych oraz spółki, których akcje w trybie ustawy z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji (Dz.U. Nr 44, poz. 202; zm. z 1994 r. Nr 84, poz. 385), zostały wniesione do narodowych funduszy inwestycyjnych – nieruchomości w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 12.10.1994 r.

¹ Art. 8 ust. 2 tej ustawy utracił moc obowiązującą na podstawie obwieszczenia Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 kwietnia 1996 r. (Dz.U. Nr 52, poz. 236), cyt. dalej jako ustawa z 12.10.1994 r.

na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (art. 9 ust. 1-3 cyt. ustawy)². Przedmiotem przekazania są „grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej i społecznej oraz „hotele pracownicze przeznaczone na cele mieszkaniowe”. Przekazanie nieruchomości dokonuje się w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego” (art. 4), a treścią tej umowy jest nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości” (art. 9 ust. 1) na rzecz spółdzielni mieszkaniowej (art. 9 ust. 2)³.

W świetle art. 3 ust. cyt. ustawy, przekazanie to było możliwe, jeżeli podmioty wymienione w art. 1 ust. 2 złożyły spółdzielniom mieszkaniowym w terminie 3 lat, licząc od 12 listopada 1994 r., oświadczenie o zamiarze przekazania budynków mieszkalnych wraz z dokumentami wskazanymi w ust. 1 pkt 1-3 tegoż przepisu. Kolejna nowelizacja tej ustawy przez ustawę z dnia 17 lutego 2000 r. przywraca wskazany termin 3-letni do składania wniosków o przekazanie wspomnianych budynków spółdzielniom mieszkaniowym, na których terenie znajdują się te budynki⁴.

Przed tą ostatnią nowelizacją, spółdzielnie w umowie przekazania zobowiązały się do przyjęcia wszystkich najemców mieszkań w poczet członków spółdzielni i dokonania na ich rzecz przydziału Kaucje mieszkaniowe podlegały zaliczeniu w poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (ust. 2 art. 9 ustawy z 12.10.1994 r.). Przepis ten nie miał jednak charakteru bezwzględnego, gdyż ustawa wyraźnie stwierdzała, iż powyższy obowiązek ciążył na spółdzielni „która zobowiązała się” (art. 9 ust. 2 *in princ.* tej ustawy). Niekiedy jednak zobowiązanie takie, mimo że zostało zastrzeżone w umowie przekazania, nie miało żadnego znaczenia prawne-

² Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 1997 r. Nr 6, poz. 32). Ustawa ta dopuściła także możliwość nieodpłatnego przekazywania przez podmioty wskazane w art. 1 ust. 2 na rzecz towarzystw budownictwa społecznego hoteli pracowniczych przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

³ Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z 12.10.1994 r. Rada Ministrów wydała rozporządzenie z dnia 6 maja 1997 r. w sprawie określenia przedsiębiorstwa państwowego oraz państwowych osób prawnych nie będących spółkami, które mogą przekazywać gminom lub innym osobom prawnym zakładowe budynki mieszkalne (Dz.U. Nr 47, poz. 304).

⁴ R. K r u p a, *Niechciane budynki zakładowe z lokatorami*, Rzeczpospolita z dnia 18 lutego 2000 r. nr 41, dodatek „Prawo co dnia”. W chwili opracowania artykułu ustawa ta nie została jeszcze opublikowana w Dzienniku Ustaw.

go, a wręcz nie mogło być nawet wykonane (o czym niżej). Licznym w tym względzie nieprawidłowościom, których dopuszczały się spółdzielnie, ma zapobiec wskazana ostatnia nowelizacja ustawy. Na spółdzielnie mieszkaniowe, które przejęły budynki (oraz hotele pracownicze przeznaczone do mieszkania) nakłada się obecnie obowiązek przyjęcia w poczet członków wszystkich najemców oraz ustanowienia na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego. Dotychczas spółdzielnie, w zależności od treści umowy przekazania, ustanawiały na rzecz najemców lokatorskie lub własnościowe prawo albo nadal wynajmowały im mieszkania. Zdarzało się, iż do uznania spółdzielni pozostawiało się, jaki na rzecz najemców ustanowić rodzaj spółdzielczego prawa, a te wybierały własnościowe prawo do lokalu, które było dla spółdzielni finansowo korzystne; najemca musiał wnieść z reguły wyższy od wkładu mieszkaniowego wkład budowlany⁵.

Wątpliwości wywołują umowy przekazania, których treścią jest nieodpłatne przeniesienie na rzecz spółdzielni współwłasności budynku oraz współużytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się ten budynek w sytuacjach, w których przed zawarciem omawianej umowy, nastąpiło rozporządzenie lokalem znajdującym się w tym budynku na rzecz jego najemcy w trybie odrębnej własności lokalu, zawartym na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁶.

Z dużym przekonaniem można twierdzić, iż *ratio legis* ustawy z dnia 12.10.1994 r. było przekazanie „całego budynku zakładowego”. Świadczy o tym treść przepisu art. 6 tej ustawy, który stwierdza o „nabyciu własności budynku i innych urządzeń wzniesionych na gruncie”, a „własność gruntu nabywa się na podstawie umowy wówczas, gdy budynek i inne urządzenia są wzniesione na gruncie stanowiącym własność przekazującego”. Ustęp 3 wspomnianego art. 6 ustawy wyraźnie statuuje możliwość wyodrębnienia własności lokali dopiero po zawarciu umowy przekazania. Jednakże praktyka w szerokiej mierze uznaje dopuszczalność zawierania umów przekazania, w których treścią rozporządzenia jest współwłasność budynku na rzecz spółdzielni (zob. pkt 3).

W związku z powyższym należy zapytać o stosunek ustawy z 12.10.1994 r. do prawa spółdzielczego, a zwłaszcza przepisów art. 204 tej ustawy

⁵ Ocenę tę przedstawia R. K r u p a, jw.

⁶ Cyt. dalej jako u.w.l.

po wejściu w życie u.w.l. Chodzi mianowicie o to, czy zakreślony art. 204 pr. spółdz. przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin w przejętym budynku znajdującym się na terenie tej spółdzielni, ograniczony jest wyłącznie uregulowaniami spółdzielczego, czy też zadania te mogą być realizowane także innymi równorzędnymi przepisami, w tym ustawą o w.l.

Jeszcze przed uchwaleniem obu ustaw z 1994 r. zwracano bardzo wyraźną uwagę na brak harmonizacji ówczesnych przepisów o odrębnej własności lokali, które to prawo powinno być ujednoczone niezależnie od tego, czy chodzi o lokale w domach państwowych, komunalnych, prywatnych czy spółdzielczych. Według tego kierunku, zasadniczy trzon ujednoczenia powinien być zamieszczony – ze względu na ich wagę i prawny charakter – w kodeksie cywilnym⁷. Jak wiadomo, postulat ten nie tylko że nie został spełniony, ale uchylene przepisów art. 136-137 k.c. oraz wejście w życie omawianych ustaw z 1994 r., przy zachowaniu zwłaszcza treści art. 204 § 1 i 2 pr. spółdz., pogłębiło jeszcze bardziej anachroniczność utrzymania w dotychczasowym zakresie stosownych uregulowań prawa spółdzielczego⁸. Świadomość ta nie zwalnia jednak z konieczności podejmowania racjonalnych rozwiązań wiążących się z rozważanym problemem. Nie można podzielić bez wyjątku poglądu, iż „normatywny sens przepisu art. 204 § 2 pr. spółdz., polega na taksatywnym zestawieniu form prawnych, w ramach których realizowany jest cel działalności spółdzielni. Spółdzielnia może dostarczyć lokale swym członkom tylko w ramach przewidzianych w tym przepisie stosunków prawnych. Statut nie może wyjść poza wyznaczony tym przepisem zakres form prawnych dostarczania mieszkań⁹”. Oznaczać to musiałoby, iż „zgodnie z brzmieniem art. 204 § 2 pkt

⁷ Tak zwłaszcza J. Ignatowicz, *Formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych w warunkach gospodarki rynkowej*, [w:] *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ofiarowana Profesorowi Józefowi Skąpskiemu*, Kraków 1994, s. 132-133; zob. także K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego de lege ferenda*, [w:] *Studia Iuridica. Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tomasza Dybowskiego*, Warszawa 1994, s. 129 i nast. oraz cyt. tam dalsza literatura.

⁸ Zob. zwłaszcza A. Mącznyński, *Powstanie odrębnej własności lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 93 i nast.

⁹ Tak A. Mącznyński, *Powstanie...*, s. 94-95.

2 i art. 237 pr. spółdz. ustanowienie odrębnej własności lokalu jest możliwe tylko co do lokalu w budynku wybudowanym w tym celu przez spółdzielnię mieszkaniową, a nie w budynku nabytym przez nią po wybudowaniu”¹⁰.

Gdy chodzi o uregulowania poza prawem spółdzielczym, pogląd ten jest trafny, jeżeli spółdzielnia nabędzie w „całości” własność budynku zakładowego w trybie ustawy z 12.10.1994 r. oraz w razie nabycia budynku w drodze zawarcia umowy sprzedaży w obrocie prawa powszechnego. Wówczas w nabytym budynku po jego wybudowaniu spółdzielnia nie może oczywiście w trybie ustawy o własności lokali rozporządzać odrębną własnością lokalu „na rzecz swoich członków”, gdyż *de lege lata* ograniczenie w tym zakresie wynika wprost z art. 204 § 2 pkt 2 w zw. z art. 237 pr. spółdz. Ale w opisanej sytuacji, gdy przed przekazaniem wspomnianego budynku w trybie ustawy z 12.10.1994 r. doszło już do rozporządzenia co do częściowego ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz dotychczasowych najemców, akceptacja przytoczonego poglądu doprowadziłaby do absurdu. Zakaz sprzedaży w tak przejętym budynku mieszkalnym odrębnej własności lokalu powoduje również ten skutek, że spółdzielnia nie mogłaby „swoim członkom” przydzielić własnościowego prawa do lokalu, ponieważ „przepisy nie dają podstaw do stworzenia takiej sytuacji, iż w budynku stanowiącym własność spółdzielni, część lokali stanowiłaby własność osób lokale te zajmujących, część lokali członkowie zajmowałiby na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a więc nie prawa własności, lecz ograniczonego prawa rzeczowego”¹¹. Nic nie stoi na przeszkodzie, gdyby w rozważanym przypadku spółdzielnia, po przejściu takiego zakładowego budynku mieszkalnego, sprzedała współwłasność budynku i współużytkowanie wieczyste gruntu osobie trzeciej w trybie prawa powszechnego, a nabywca ustanawiał odrębną własność lokali na podstawie ustawy o w.l. Czyniłby to jednak z pewnością na niekorzyść dotychczasowych najemców, bo za cenę znacznie wyższą. Do takich rozwiązań dopuścić nie można.

¹⁰ Tak A. Mączyński, [w:] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 129 teza 2.

¹¹ Tak trafnie S. Dmowski, *Umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 873, Nb 7.

Przekazanie budynków mieszkalnych w trybie ustawy z 12.10.1994 r. ma przede wszystkim charakter celowy. Spółdzielnia nabywa prawo własności (współwłasności) budynku w szczególnym trybie, a nie w drodze obrotu powszechnego. Ten tryb nakłada na spółdzielnię zobowiązanie przyjęcia najemców mieszkań w poczet członków, w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych w postaci przydziału mieszkania spółdzielczego. Po ostatniej nowelizacji tej ustawy czyni spółdzielnię wręcz odpowiedzialną za realizację tego zadania na rzecz najemców. Najlepiej o celowym charakterze przejścia budynków świadczy właśnie ostatnia nowelizacja ustawy z 1994 r., gdy zakłada, iż budynki zakładowe nie wejdą w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., a tym samym zostaną wyłączone spod prywatyzacji¹². Jeżeli w konkretnym wypadku cel ten nie może zostać zrealizowany co do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni, która przejęła budynek z wyodrębnionymi w nim lokalami na podstawie u.w.l., to należy przyjąć, iż realizacja przez spółdzielnię wskazanego celu może być spełniona również przez sprzedaż wspomnianych lokali na zasadzie odrębnej własności, w trybie tej samej ustawy, czyli o własności lokali, z pominięciem prawa spółdzielczego.

2. Treść umów przekazania zakładowych budynków mieszkalnych

Różnicowana treść zawieranych umów determinowana jest przede wszystkim, o ile nie wyłącznie, sytuacją prawną lokali mieszkalnych znajdujących się w przekazywanych budynkach wielomieszkaniowych. Nie wywołują dyskusji wypadki, w których budynki zakładowe w całości stanowią własność strony przekazującej i w drodze zawartej umowy spółdzielnia mieszkaniowa nabywa w całości tenże budynek wraz z gruntem, jako prawem użytkowania wieczystego. Zdarzają się także umowy przedwstępne co do umowy przekazania wraz z udzielonym przez przekazującego pełnomocnictwem spółdzielni do zawierania w imieniu mocodawcy umów o odrębną własność lokali zawieranych z najemcami tych mieszkań na podstawie u.w.l., z zastrzeżeniem, iż po wyodrębnieniu wszystkich tych mieszkań nastąpi zawarcie umowy stanowczej na rzecz spółdzielni.

Problemy pojawiają się wówczas, jeżeli w chwili zawarcia umowy przekazania z nieruchomości będącej przedmiotem przekazania zostały już

¹² Zob. przypis 4.

wyodrębnione sprzedane odrębne własności lokalowe, które stanowiły uprzednio mieszkania zakładowe z tytułu najmu. W akcie notarialnym zawarte jest stwierdzenie zbywcy, iż „wszystkie pozostałe lokale nie wyodrębnione stanowią samodzielne lokale w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz o najmie lokali mieszkalnych”.

Treścią umowy jest nieodpłatne przekazanie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej „prawa użytkowania wieczystego działki z własnością budynku usytuowanego na tym gruncie wraz z infrastrukturą, wartościami niematerialnymi i prawami, zobowiązaniami oraz wierzytelnościami”. Stwierdzenie to nie zawiera żadnej konkretyzacji, a np. wierzytelności Skarbu Państwa, o których mowa w art. 7 ust. 4 pkt 2 ustawy z 12.10.1994 r., i zabezpieczające je hipoteki podlegają wykreśleniu z urzędu. Spółdzielnia zobowiązuje się „przyjąć najemców wszystkich lokali w poczet członków spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału poszczególnych lokali na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu bądź zawierać umowy najmu co do lokali w hotelach pracowniczych, gdyby dokonanie przydziału okazało się niemożliwe”. Spółdzielnie zobowiązują się także do administrowania przejętym budynkiem do czasu „ukształtowania się zarządów w tych budynkach przez nabywców lokali”.

Jeżeli przed zawartą umową przekazania nastąpiła sprzedaż odrębnej własności lokali, wówczas w akcie notarialnym stwierdzającym dojdzie do skutku wspomnianej umowy określa się, iż przedmiotem przekazania jest wskazany w umowie udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz „budynek jako przedmiot odrębnej własności”, bez odniesienia się do konkretnego udziału we współwłasności budynkowej. Jednakże zawarty w takim akcie wniosek wieczystoksięgowy w swojej treści zmierza do „wpisu w kw. nr ... współużytkowania wieczystego oraz współwłasności budynku” w tym samym udziale np. 28483/98780 cz.

Wreszcie sytuacja prawna zbywanej nieruchomości na podstawie umowy przekazania o tyle przedstawia się nie do końca jednoznacznie, o ile nieruchomość tę nabyło przedsiębiorstwo państwowe w trybie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), a decyzja stwierdzająca to uwłaszczenie uczyniła przedsiębiorstwo to współużytkownikiem wieczystym gruntu oraz współwłaścicielem budynku mieszkalnego, z uwagi na wcześniejszą sprzedaż znajdujących się w tym budynku miesz-

kań jako odrębnych nieruchomości. Najczęściej odpowiednia treść sentencji decyzja stwierdza, iż „lokale mieszkalne nie wydzielone, znajdujące się w budynku usytuowanym na uwłaszczonej gruncie, po wyłączeniu lokali (tutaj wymienia się numery tych lokali, ich powierzchnię oraz księgę wieczystą), stały się z dniem 5 grudnia 1990 r. własnością tegoż przedsiębiorstwa”. Decyzja określa łączną powierzchnię nie wydzielonych lokali w budynku, co do którego nabycie współwłasności nastąpiło nieodpłatnie.

Zgodnie z tą decyzją, księga wieczysta założona dla uwłaszczonej działki budowlanej ujawnia w dziale pierwszym współużytkowanie wieczyste do dnia ... i stanowiący odrębną nieruchomość budynek o pow. ... w tym samym ułamku (np. 28483/98790 cz.) wraz z odłączeniami odrębnych własności lokali. Dział drugiej księgi ujawnia prawo własności Skarbu Państwa zaś podmiot przekazujący jako współużytkownika wieczystego gruntu oraz współwłaściciela budynku w takiej samej części ułamkowej.

Uwłaszczona w ten sposób działka oraz własność budynkowa stanowi następnie przedmiot umowy przekazania, w wyniku której spółdzielnia nabywa te prawa.

Trzeba przyznać, że sytuacja prawna związana z uwłaszczeniem przedsiębiorstwa państwowego, jak i z przekazaniem budynków spółdzielni nie jest jednoznaczna. W pierwszym rzędzie wymaga ustosunkowania się do skutków uwłaszczenia dokonanego w trybie art. 2 ustawy z 29 września 1990 r. Decyzja uwłaszczeniowa została wydana w sytuacji, gdy wcześniej Skarb Państwa rozporządził odrębną własnością lokalową na rzecz najemców, co oznacza, że wskutek uwłaszczenia przedsiębiorstwo stało się współwłaścicielem budynku¹³. W piśmiennictwie dopuszcza się możliwość prze-

¹³ W uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 23 września 1993 r. III CZP 81/93, OSNCP 1994, z. 2, poz. 27 przyjęto, iż uwłaszczenie w trybie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. nie wchodzi w rachubę, jeżeli nieruchomość stanowiła współwłasność Skarbu Państwa (gminy) i innych osób. Decyzja taka nie może być podstawą wpisu prawa w księdze wieczystej. To kategoryczne stanowisko sądu zostało poddane krytyce; zob. Z. Truszkiewicz, [w:] Z. Truszkiewicz, E. Drozd, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995, s. 344. Stwierdza się jednak, iż w praktyce takie decyzje uwłaszczeniowe występują, a ich ocena jest dość utrudniona. Rzecz w tym, że Trybunał Konstytucyjny w uchwale z dnia 1 marca 1994 r. (Dz.U. Nr 18, poz. 69) dopuścił możliwość komunalizacji w częściach ułamkowych; zob. G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, A. Hofer, Z. Marmaj, E. Mzyk, E. Róbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa-Zielona Góra 1998, t. II, s. 252 i nast., s. 259.

kształcenia podmiotowego, dokonanego w trybie art. 2 ustawy z 1990 r., które polegałoby na nabyciu współużytkowania wieczystego gruntu będącego dotychczas, tj. w dniu 5 grudnia 1990 r., przedmiotem współzarządu w odpowiednich częściach oraz w takich częściach współwłasności we wszystkich budynkach i urządzeniach znajdujących się na tych gruntach. W sytuacjach gdy przedmiotem współzarządu jest w istocie budynek, nie można wykluczyć uwłaszczenia sprowadzającego się do wyodrębnienia własności poszczególnych lokali i nabycia związanego z własnością nieruchomości lokalowej udziału we współużytkowaniu wieczystym i we współwłasności budynku¹⁴.

Rzecz w tym, że omawiana decyzja uwłaszczeniowa stwierdzała nabycie na rzecz przedsiębiorstwa współwłasności budynku obejmującej nie wydzielone lokale oraz współużytkowanie wieczyste działki w tym samym ułamku. Dokonane na rzecz uwłaszczonego przedsiębiorstwa wpisy tych praw w księdze wieczystej były prawomocne w chwili zawierania umowy przekazania na rzecz spółdzielni. Bez względu zatem na wyrażone poglądy co do możliwości takiego uwłaszczenia, jeżeli nieruchomość stanowiła współwłasność Skarbu Państwa i innych osób fizycznych¹⁵, dokonany w księdze wieczystej wpis na rzecz uwłaszczonego przedsiębiorstwa sprawia, iż zawarta ze spółdzielnią umowa przekazania zakładowego budynku mieszkalnego stanowiła podstawę wpisu tych praw na rzecz spółdzielni jako nabywcy. Nie jest bowiem obowiązkiem strony, w tym wypadku kupującego odrębny lokal mieszkalny spółdzielni, badanie podstawy dokonanego wpisu praw na rzecz spółdzielni jako zbywcy lokalu. Gdyby nawet uznać wadliwość zawartej umowy co do jej skuteczności w rozporządzeniu prawami w wyniku dokonanego uwłaszczenia na rzecz przedsiębiorstwa, to wobec ujawnionego wpisu spółdzielni – nabywcy lokalu z reguły ochrania rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o ks.w. i hip.).

Pozostaje jeszcze rozważyć znaczenie zawartego w umowie przekazania zobowiązania spółdzielni „przydziału dotychczasowym najemcom poszczególnych lokali na zasadach lokatorskiego lub własnościowego

¹⁴ Z. Truszkiewicz, [w:] *Gospodarka gruntami...*, s. 343.

¹⁵ Zob. przypis 13.

spółdzielczego prawa do lokalu”, w sytuacji wyodrębnionych już w tym budynku lokali na zasadzie odrębnej nieruchomości.

W świetle art. 9 ust. 1 ustawy z 12.10.1994 r. w brzmieniu przed nowelizacją przez ustawę z 17 lutego 2000 r.¹⁶, który to przepis obowiązywał w chwili zawarcia umowy przekazania, wskazane zobowiązanie spółdzielni nie ma żadnego znaczenia dla przyszłych nabywców tych lokali w ramach prawa spółdzielczego. Gdyby nawet spółdzielnia zamierzała wykonać zobowiązanie co do przydziału mieszkania własnościowego, to nie mogłaby przydzielić takiego lokalu na zasadzie własnościowego prawa jako ograniczonego prawa rzeczowego, gdyż w przejętym budynku wyodrębnione zostały już lokale w trybie u.w.l., natomiast roszczenia o przydział lokatorskiego prawa do lokalu nie można dochodzić w postępowaniu sądowym.

3. Treść umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu w świetle praktyki notarialnej

Ilekcroć dochodzi do zawarcia wskazanych czynności prawnych, akt notarialny stwierdza zawarcie dwóch umów:

- 1) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz
- 2) umowy przeniesienia własności tego lokalu.

Zawsze notariusz stwierdza, w tytule aktu, iż umowy zawarte są w trybie art. 237 w związku z art. 235 prawa spółdzielczego.

3.1. Opisowa część aktu notarialnego

Notariusz stwierdza, że spółdzielnia mieszkaniowa jako zbywca jest współużytkownikiem wieczystym oraz współwłaścicielem budynku mieszkalnego na podstawie umowy przekazania zawartej w trybie ustawy z 12.10.1994 r. Prawa te ujawnione są w księdze wieczystej. Przedstawiciele spółdzielni oświadczają, że „prawa te nie są obciążone żadnymi długami, hipotekami ani ograniczeniami w rozporządzaniu”. Znajdujący się na działce budynek jest bliżej opisany zgodnie z wymogami ewidencji budynków. Przytacza się również sporządzoną w formie aktu notarialnego uchwałę zebrania przedstawicieli spółdzielni w przedmiocie „wyrażenia zgody na przeniesienie własności budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych lub

¹⁶ Zob. przypis 4.

działek wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i prawem lub ułamkową częścią prawa użytkowania wieczystego na członków spółdzielni lub inne osoby”. Opisane jest także zaświadczenie urzędu wraz z projektem technicznym, wydane w trybie art. 2 u.w.l., stwierdzające między innymi, że „mający być sprzedany lokal nr 2 spełnia warunki określone dla lokali samodzielnych”.

3.2. Strony umowy

Po stronie zbywcy stroną jest spółdzielnia, a nabywcami są „członkowie spółdzielni, którzy wnieśli wkład budowlany w określonej w umowie kwocie, z przeznaczeniem na pokrycie równowartości nabytego lokalu mieszkalnego, znajdującego się w przekazanym spółdzielni budynku”.

3.3. Treść oświadczenia woli stron

Jak wspomniano, tytuł (nazwa) aktu stwierdza dojście do skutku „umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu”. Stosownie do tej nazwy, odnośna treść umowy stwierdza, co następuje: „stawający oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu oznaczonego nr 2 (następuje opis tego lokalu) wraz z udziałem wynoszącym określony ułamek w części budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działka nr ..., na której znajduje się opisany budynek”.

W dalszej części umowa stwierdza, że do własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy o w.l., ale z wcześniejszego oznaczenia nabywcy wynika, że umowa zawarta jest z nim jako członkiem spółdzielni zbywającej lokal. Rozbieżność tę wypada później wyjaśnić.

Następnie przedstawiciele spółdzielni oświadczają, że „na podstawie art. 237 w związku z art. 235 prawa spółdzielczego oraz odnośnego paragrafu statutu przenoszą na rzecz nabywcy opisany lokal mieszkalny nr 2, o pow. ... wraz z udziałem ułamkowym w części domu i innych urządzeń wspólnych oraz w takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr ..., a nabywca oświadcza, że na takie przeniesienie praw wyraża zgodę”.

Znamienny jest kolejny paragraf aktu notarialnego: „nabywca oświadcza, że znany jest mu stan prawny nabywanej nieruchomości, jak również,

że w stosunku do spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń związanych z nabyciem lokalu”. W świetle przytoczonej treści umowy, nie można nie zapytać o ewentualne znaczenie takiego oświadczenia nabywcy, iż „znany jest mu stan prawny nabytej nieruchomości”. Na przykład, czy ma to świadczyć, iż mimo zawartej umowy w wykazanym trybie prawa spółdzielczego, w istocie do oceny stanu prawnego takiej umowy nie mają zastosowania wskazane w akcie przepisy cytowanego prawa spółdzielczego, a ustawy o własności lokali.

Wreszcie akt notarialny zawiera wniosek wieczystoksięgowy, według którego stawający wnoszą na podstawie zawartej umowy, aby sąd dokonał wydzielenia z dotychczasowej księgi wieczystej lokalu nr 2, bliżej opisanego w akcie, i założył dla tego lokalu nową księgę wieczystą wraz z wpisem w dziale drugim nowej księgi nabywcę jako właściciela lokalu, zaś w dziale I Sp. współużytkowanie wieczyste gruntu oraz współwłasność w częściach wspólnych budynku na rzecz każdego z właścicieli lokalu w wykazanych częściach ułamkowych. Skoro wniosek żąda wpisu nabywcy jako właściciela na „podstawie zawartej umowy”, to można zapytać o zakres związania takim żądaniem sądu wieczystoksięgowego co do trybu zawarcia takiej umowy (zob. pkt 4).

3.4. W związku z przytoczoną treścią umowy i zawartymi stwierdzeniami w akcie notarialnym, zwraca uwagę kilka istotnych problemów wymagających bliższego omówienia.

3.5. Nazwa (tytuł) umowy i znaczenie wskazania, w jakim trybie jest zawierana

Z aktu notarialnego wynika, że nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu na rzecz dotychczasowego najemcy, a zarazem członka spółdzielni sprzedającej ten lokal. Akt stwierdza także, że umowa została zawarta „w trybie art. 235 w zw. z art. 237 pr. spółdz.”, ale również odnosi się do tego, że do nieruchomości lokalowej stosuje się ustawę o własności lokali. Nie bez znaczenia jest nadto zastrzeżenie, że spółdzielnia „zbywa lokal jako współwłaściciel budynku przejętego w trybie umowy przekazania zawartej na podstawie ustawy z 12.10.1994 r.” Wydaje się, że zawarte w akcie powyższe stwierdzenie (por. art. 92 § 3 zd. 1 pr. o not.), a zwłaszcza iż do „wyodrębnionego lokalu stosuje

się ustawę o własności lokali oraz że zbycie lokalu następuje w wyniku przekazania budynku mieszkalnego w trybie ustawy z 12.10.1994 r.¹⁷ nie powinno pozostawać nie zauważone w ocenie ważności i skuteczności zawartej umowy.

W punkcie 1 artykułu wskazano argumenty pozwalające przyjąć i ocenić ważność umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu na podstawie ustawy o własności lokali, a nie prawa spółdzielczego. W tym wypadku nie ma znaczenia, w jaki sposób notariusz określił „tryb sporządzenia umowy”, błędnie wskazując na przepisy art. 235 i 237 pr. spółdz. Nie można bowiem uważać, że spółdzielnia może „dostarczać lokale swoim członkom tylko w ramach uregulowań prawa spółdzielczego”¹⁸. Okazało się bowiem, iż jeżeli ustawodawca przewidział specjalny (szczególny) cel dochodzenia spółdzielni do budynków mieszkalnych w trybie ustawy z 12.10.1994 r., to nie można w drodze innej ustawy (prawa spółdzielczego) „wiązać” zadania spółdzielni w „dysponowaniu tymi lokalami” tylko z prawem spółdzielczym, jeżeli ujęcie takie oznaczałoby niejako powrót do koncepcji tzw. specjalnej zdolności prawnej spółdzielni mieszkaniowej jako osoby prawnej (por. art. 36 k.c. uchylonego z dniem 1 października 1990 r. przez art. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r.). Należy w tym względzie podzielić w pełni stanowisko przyjmujące, iż ujęcie takie, tzn. dostarczanie lokali tylko w ramach art. 204 § 1 w zw. z art. 237 pr. spółdz., charakterystyczne było w okresie powstania prawa spółdzielczego oraz systemu gospodarczego odpowiadającego koncepcji tzw. specjalnej zdolności osób prawnych wyznaczonej przez zakres zadań danej osoby, jest dziś anachroniczne¹⁹. Nie można jednak zgodzić się, iż mimo tej anachroniczności, statut spółdzielni nie może wyjść poza wyznaczony przepisem art. 204 pr. spółdz. zakres form prawnych dostarczania mieszkań²⁰. Właśnie ustawa z 12.10.1944 r. oraz ustawa o własności lokali pozwalają spółdzielni mieszkaniowej zrealizować wskazany specjalny cel dostarczania mieszkań „swoim członkom”, niezależnie od ograniczeń przewidzianych w prawie spółdzielczym. Specjalny cel uzyskania mieszkań w przejmowanych budynkach

¹⁷ Por. A. Mączyński, *Powstanie odrębnej własności...*, s. 94.

¹⁸ Tak A. Mączyński, *iw.*, s. 94-95.

¹⁹ *Jw.*

²⁰ *Jw.*, s. 95.

zakładowych musi być zrealizowany przez spółdzielnię przejmującą takie budynki również w specjalnym trybie, w tym wypadku prawa powszechnego, jakim jest ustawa o własności lokali, z pominięciem restryktywnego w tym względzie prawa spółdzielczego. Przyjęcie innego rozwiązania musiałoby oznaczać nie tylko niczym nie uzasadnione ograniczenie zadań spółdzielni mieszkaniowych z uwagi na brak nowelizacji prawa spółdzielczego, ale byłoby poważnym, niezgodnym z intencją ustawy z 12.10.1994 r., pogorszeniem sytuacji prawnej dotychczasowych najemców tych mieszkań. Bliższe w tym względzie jest stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w uchwale z dnia 6 lutego 1996 r. III CZP 4/96²¹, iż spółdzielnia, mając możliwość (uprawnienie) rozporządzania należącymi do niej mieszkaniami, ma również prawo ich zbywania, jeżeli istnieje taka zgoda właściwego organu spółdzielni – art. 38 § 1 pkt 5 pr. spółdz. W opisywanej praktyce notarialnej, w każdej umowie przytoczone jest stosowne, pozytywne w tej mierze, postanowienie statutu właściwego organu spółdzielni co do sprzedaży lokali przekazanych spółdzielni w trybie ustawy z 12.10.1994 r.

3.6. Strony umowy oraz treść oświadczeń woli stron

We wszystkich umowach po stronie nabywcy występuje członek spółdzielni, która jest zbywcą lokalu mieszkalnego. Równowartością nabytego lokalu jest uiszczony przez „członka wkład budowlany”. Jednoznacznie trzeba podkreślić, iż sprzedaż lokalu na zasadach ustawy o własności lokali nie wymaga po stronie nabywcy przymiotu członkostwa spółdzielni. Umowę zawiera się po prostu z kupującym. Nabywca nie uiszcza też wkładu budowlanego jako równowartości własności lokalu, a zobowiązuje się do zapłaty ceny, gdyż mamy do czynienia z zawarciem umowy sprzedaży lokalu.

Wymogi te (tj. członkostwo i uiszczenie wkładu budowlanego) miałyby konstytutywne znaczenie, gdyby zawarcie umowy nastąpiło w trybie prawa spółdzielczego, a wiemy, że tak nie jest. Oczywiście, członkostwo nabywcy lokalu nie stanowi żadnej „przeszkody” do zawarcia wspomnianej umowy, a wręcz przeciwnie, jest konieczne w związku z „nabyciem infrastruktury”, co łączy się niewątpliwie z członkostwem, choćby wskazać na sprawowanie zarządu budynkiem i ponoszenie kosztów związanych z działalnością

²¹ OSNIC 1996, z. 4, poz. 58.

spółdzielni, na terenie której budynek ten się znajduje. Nie trzeba podkreślać, iż przy wskazanej konstrukcji członek spółdzielni jako najemca nie ma do spółdzielni żadnego roszczenia o przeniesienie na niego własności lokalu, a spółdzielnia nie zawiera umowy w „wykonaniu zobowiązania przyjętego w umowie przekazania budynku” (zob. pkt. 2). W każdym wypadku treść umowy nie pozostawia wątpliwości, że zgodnym zamiarem stron umowy była sprzedaż lokalu na zasadzie odrębnej własności w trybie ustawy o własności lokali.

3.7. Pozostałe postanowienia i pouczenia zawarte w akcie notarialnym

Na niektóre z nich wskazano już poprzednio. Nie można jednak nie zauważyć, iż wiele zawartych w akcie „zastrzeżeń i pouczeń” nie ma żadnej doniosłości prawnej, a nawet są niezgodne z prawem i mylące nabywcę lokalu. Wystarczy wspomnieć o nic nie nieznaczającym zapewnieniu „przedstawiciele spółdzielni, że zbywane prawa nie są obciążone żadnymi długami i hipotekami”, wobec wyraźnego w tym względzie przepisu art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 12.10.1994 r. Jako niekorzystne dla kupującego lokal jest zamieszczone w akcie zastrzeżenia, iż „w stosunku do spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń związanych z nabyciem lokalu”. Czyż ma to oznaczać „zrzeczenie” się roszczenia np. w związku z ujawnioną wadą nabytego mieszkania? Przecież nie o to chodzi.

4. Ocena skuteczności umowy jako podstawy wpisu w księdze wieczystej

W orzecznictwie sądów rejonowych można zaobserwować dwie rozbieżne w tym względzie praktyki. W razie uwzględnienia wniosku, sąd dla nabytego lokalu zakłada księgę wieczystą i jako podstawę wpisu prawa własności ujawnia umowę zawartą w trybie art. 235 i 237 pr. spółdz., zgodnie z żądaniem zawartym w akcie notarialnym. W innych wypadkach uwzględnienia żądania jako podstawę wpisu ujawnia tylko „umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu”, bez wskazania na tryb jej zawarcia. Wreszcie część spraw kończy się wydaniem postanowienia o odmowie założenia księgi wieczystej i wpisu prawa odrębnej własności lokalu. W uzasadnieniu sąd rejonowy ocenia, iż umowa taka została zawarta sprzecznie z art. 58 § 1 k.c. i jest bezwzględnie nieważna, „albowiem

zgodnie z art. 204 § 2 pkt 2 w zw. z art. 235 i 237 pr. spółdz. przepisy te konstytuują prawo ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członków wyłącznie w domach wybudowanych w tym celu przez spółdzielnię²⁷.

Ustosunkowanie się do przedstawionego poglądu wymaga rozważenia zakresu kognicji sądu wyznaczonej treścią art. 46 ust. 1 ustawy o ks.w. i hip. co do dopuszczalności stosowania przez ten sąd reguł interpretacyjnych oświadczeń woli określonych w art. 65 § 2 k.c. Problem ten znajduje żywe odzwierciedlenie nie tylko w piśmiennictwie²², ale również w orzecznictwie Sądu Najwyższego²³. Nie wdając się w tym miejscu w bliższe omówienie tej kwestii, wystarczy wskazać na dopuszczalność stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym wykładni umowy (art. 65 § 2 k.c.) jako podstawy wpisu prawa w księdze wieczystej. Trafne jest stanowisko przyjmujące możliwość dokonania takiej wykładni postanowień umowy budzących wątpliwości na podstawie kontekstu całej umowy i innych dokumentów, jeżeli były załączone do wniosku²⁴. Taką właśnie wykładnię powinien zastosować sąd w rozważanym wypadku. Wprawdzie do umowy nie zostały dołączone żadne dokumenty, ale obowiązkiem sądu w dokonywanej wykładni jest wzięcie pod uwagę także treści księgi wieczystej, jeżeli może mieć to znaczenie dla oceny podstawy wpisu. Zarówno z treści aktu notarialnego, jak i z dokonanego wpisu praw w księdze wieczystej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej jako zbywcy lokalu wiadome jest, że zbycie lokalu nastąpiło „w związku z przekazaniem budynku w trybie ustawy z 12.10.1994 r.” Umowa przekazania stanowi bowiem podstawę wpisu spółdzielni jako zbywcy lokalu. Księga ta ujawnia również odłączenia poszczególnych lokali jako odrębnej własności na podstawie wcześniej zawartych umów przed powyższym przekazaniem budynku zakładowego. Okoliczności te również przemawiają za przyjęciem dojścia do skutku umowy sprze-

²² A. Oleszko, *Księgi wieczyste Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 76; H. Cieplą, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego*, PS 1999, s. 9, s. 26 i nast.; G. Bieniek, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 4, s. 12 i nast.

²³ Zob. post. SN z dnia 10 lipca 1963 r. I Cz 92/63, OSNCP 1965, z. 4, poz. 56; uchwałę SN z dnia 13 stycznia 1995 r. III CZP 173/94, OSNIC 1995, z. 4, poz. 66.

²⁴ H. Cieplą, *Kognicja sądu...*, s. 30.

daży własności lokalowej zawartej w trybie u.w.l. Wniosku zawartego w akcie notarialnym o wpis prawa na „podstawie zawartej umowy stwierdzonej w tym akcie” nie można traktować jako „związanie” co do trybu jej zawarcia, gdyż nie tryb, a zgodne oświadczenia stron i ich zamiar decydują o zawartym kontrakcie. Zaskarżone postanowienie sądu rejonowego umożliwia w trybie instancyjnym dokonanie korekty błędnego rozstrzygnięcia niektórych orzeczeń sądów rejonowych²⁵.

²⁵ Zob. post. Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 8 lutego 2000 r. II Ca 57/00, które wraz z głosem będzie opublikowane w nr 4 Rejenta.