



Rejent * rok 10 * nr 4(108)
kwiecień 2000 r.

Głosa

do postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 8 lutego 2000 r. II CA 57/00

Przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) nie sprzeciwiają się ustanowieniu przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) w budynku przejętym na współwłasność i współużytkowanie wieczyste gruntu na podstawie umowy o nieodpłatne przekazanie nieruchomości zabudowanej zawartej zgodnie z ustawą z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), jeżeli przed zawarciem tej ostatniej umowy, zbywca rozporządził już odrębną własnością niektórych lokali w przekazanym budynku zakładowym.

Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z wniosku Kazimierza i Marii małż. M., z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej „H” w L., o urządzenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu i wpis praw, na skutek apelacji obu stron od postanowienia Sądu Rejonowego w L. z dnia 30 grudnia 1999 r. Dz. Kw....

postanowił

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w L. do ponownego rozpoznania w innym składzie.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w L. postanowieniem z dnia 23 grudnia 1999 r. odmówił odłączenia z Kw nr 91048 lokalu mieszkalnego nr 6 o pow. 36,66 m² w budynku nr 43 przy ul. J. w L., usytuowanego na działce 27/8, wraz z częścią prawa użytkowania wieczystego działki oraz współwłasności części wspólnych budynku i urządzenia dla tego lokalu wraz z przynależnymi prawami nowej księgi wieczystej i wpisania praw na rzecz Kazimierza i Marii małż. M. na prawie wspólności ustawowej – na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu z dnia 15.11.1999 r. (K. 62 i 56). Pogląd swój Sąd Rejonowy w L. wywodzi z dokumentów Kw nr 91048, z których wynika, że Spółdzielnia Mieszkańcowa „H” jako współwłaściciel budynku oraz użytkownik wieczysty gruntu nabyła wspomniane prawa na podstawie umowy przekazania zakładowych budynków mieszkalnych z dnia 10 lutego 1997 r. oraz 10 października 1997 r. (K. 38 i 41), co uniemożliwia spółdzielni dokonywanie rozporządzeń odrębną własnością lokalową w takim budynku, którego nie wybudowała w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokalu. Oznacza to, że w świetle przepisu art. 237 i 235 pr. spółdz. czynność taka, tzn. ustanowienie odrębnej własności lokalu, jest bezwzględnie nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Artykuł 237 pr. spółdz. „konstytuuje prawo ustanawiania odrębnej własności lokalu na rzecz członków, jednakże w domach budowanych w tym celu przez spółdzielnię”.

Postanowienie to zaskarżyli wnioskodawcy oraz uczestnik postępowania. Obie apelacje wskazują na tę samą podstawę zaskarżenia, zarzucając błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 58 k.c. oraz art. 235 i 237 pr. spółdz. przez przyjęcie nieważności umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, zawartej w dniu 15.11.1999 r.

Wskazując na powyższe podstawy apelacji, skarżący wnoszą o uchylenie zaskarżonego postanowienia i „rozstrzygnięcie sprawy co do istoty przez postanowienie o wydzielenie z Kw nr 91048 do nowej księgi wieczystej lokalu mieszkalnego nr 6 przy ul. J. w L. wraz z prawem własności

w dziale II teŝże księgi na rzecz Kazimierza i Marii małŝ. M. jako wspólności ustawowej, w dziale I Sp współuŝytkowanie gruntu, wspólnych części domu i innych urzãdzeń na rzecz kaŝdoczesnego właściciela lokalu nr 6 do 3666/98790 części” (K. 68 i 73).

Pełnomocnik uczestnika postępowania podniósł, iż jedyną dopuszczalną drogą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni było wyodrębnienie kolejnych lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali wraz ze zwiãzanymi z nimi prawami na rzecz członków spółdzielni, którzy wnieśli odpowiedni wkład budowlany. Zebranie przedstawicieli spółdzielni w 1997 r. w § 42 ust. 5 statutu podjęło uchwałę nr 11 w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie własności budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych lub działek wraz z całą infrastrukturą. Nadto skarŝący podnieśli, iż w świetle § 4 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 statutu spółdzielni, spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe swoich członków m.in. przez zbywanie lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych i moŝe przenosić w tym celu na członków własność nieruchomości gruntowych i lokalowych.

Ścisła wykładnia art. 235 i 237 pr. spółdz. prowadzi w tym wypadku do nierówności podmiotów gospodarczych w obrocie gospodarczym, godzi w zasadę samorządności spółdzielni i dobrowolności zrzeszania się członków. Na potwierdzenie swoich poglądów wyrażonych w apelacji została przytoczona uchwała SN z dnia 6.02.1996 r. III CZP 4/96. Wnioskodawcy nadto podnieśli, iż w wielu poprzednich sprawach, których sygnatury akt przytacza apelacja, Sąd Rejonowy w L. na podstawie analogicznych umów przeniesienia odrębnej własności lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię z budownictwa zakładowego w trybie ustawy z 1994 r. – założył dla nabytych lokali księgi wieczyste i dokonał stosownych wpisów prawa na ich rzecz (K. 68/2).

Sąd Okręgowy w Lublinie zwaŝył, co następuje:

Poniewaŝ obie apelacje odnoszą się do tych samych zarzutów i wskazują na identyczne motywy apelacyjne, naleŝało ustosunkować się do zarzutów łącznie, mając na uwadze zgodne zarówno zarzuty, jak i podstawy apelacji.

Apelacji obu stron nie moŝna odmówić słuszności, o ile domagają się uchylenia zaskarŝonego postanowienia co do odmowy wpisu wnioskodawców jako właścicieli odrębnej własności lokalu na podstawie umowy o

ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu, zawartej w dniu 15 listopada 1999 r. Trafny jest zatem zarzut apelacji, iż nie zachodzi nieważność zawartej umowy, o ile sąd rejonowy, odmawiając uwzględnienia wniosku, ocenił, iż umowa ta z mocy art. 58 § 1 k.c. jest nieważna. Poglądu takiego podzielić nie można.

Jak wynika z treści Kw nr 91048, działka budowlana nr 27/8 położona w L. przy ul. J. stanowi własność Skarbu Państwa, a Spółdzielnia Mieszkaniowa „H” jest wieczystym współużytkownikiem tego gruntu oraz współwłaścicielem budynków opisanych w dziale I tej księgi w 28483/98790 częściach na podstawie umowy przekazania zakładowych budynków mieszkalnych z dnia 10 lutego 1997 r. i jej potwierdzenia z dnia 21 października 1997 r.

Należy przede wszystkim podnieść, iż zarówno notariuszowi sporządzającemu umowę, jak i sądowi rejonowemu, a także apelującym uszło uwadze, jakoby spółdzielnia mieszkaniowa mogła rozporządzać w drodze czynności prawnych wyodrębnioną własnością lokalu tylko i wyłącznie w trybie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 5, poz. 288 ze zm.), a ściśle rzecz ujmując, jeśli budynek w tych lokalach zostanie przez spółdzielnię wybudowany. W piśmiennictwie nawet zwraca się wyraźną uwagę, iż zgodnie z brzmieniem art. 204 § 2 pkt 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. Trafnie przy tym zauważa się (co nie jest bez znaczenia dla oceny przedmiotowej umowy – o czym niżej), iż prawo spółdzielcze nie przewiduje także przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności lokalu, wyjąwszy sytuację przewidzianą w art. 231, kiedy przekształcenie takie następuje z mocy samego prawa (tak A. Mączyński, [w:] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 129). Gdyby zatem posłużyć się literalnym brzmieniem co do tytułu zawartej umowy, jaki nadał jej notariusz, to umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu „zawarta w trybie art. 235 i 237 pr. spółdz.” musiałaby zostać uznana za bezwzględnie nieważną z mocy art. 58 § 1 k.c., gdyż ustanowienie odrębnej własności lokalu nastąpiło w budynku nabytym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „H” w L. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż spółdzielnia ta nabyła przedmiotowy budy-

nek w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), zawierając ze zbywcą w 1997 r. umowę przekazania nieruchomości zabudowanej w rozumieniu art. 1 tej ustawy. Również jest niesporne, iż do chwili zawarcia tej ostatniej umowy, przedsiębiorstwo to zbyło już kilkanaście mieszkań w przekazanym budynku na zasadzie odrębnej własności lokalu ich najemcom. W związku z powyższym pozostaje rozważyć, na co dotychczas nie zwrócono w sprawie uwagi, czy jeśli Spółdzielnia Mieszkaniowa „H” nabyła na własność w trybie szczególnego uregulowania (ustawa z 1994 r.) część budynku z lokalami mieszkalnymi nie wyodrębnionymi na zasadzie odrębnej nieruchomości lokalowej, to „rozporządzenie” tymi lokalami determinowane jest wyłącznie przepisami prawa spółdzielczego, czy też spółdzielnia ta jako właściciel budynku w „części nie wyodrębnionej lokalami” może rozporządzić tym przedmiotem w trybie prawa powszechnego, a więc zawrzeć umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm.).

W rozpoznawanej sprawie możliwość taką należy w pełni dopuścić. Przeciwny pogląd doprowadziłby do absurdu, a takiej sytuacji z pewnością ustawodawca nie zamierzał, choć trzeba przyznać, iż wyjątkowo niski poziom legislacji związany z tymi ustawami nie jest, niestety, wyjątkiem.

Przyjęcie poglądu pierwszego oznaczałoby, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „H” nie mogłaby nie tylko ustanowić odrębnej własności lokalu dla najemców tych lokali, gdyż sprzeciwia się temu obecne uregulowanie prawa spółdzielczego, ale brak jest także podstaw do ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w przejętym budynku, ponieważ niedopuszczalne jest doprowadzenie do takiej sytuacji, iż w budynku stanowiącym własność spółdzielni, część lokali stanowiłaby własność osób lokale te zajmujących, część zaś lokali członkowie zajmowaliby na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a więc nie prawa własności, lecz ograniczonego prawa rzeczowego (zob. bliżej na ten temat S. Dmowski, *Umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, wyd. 3, Warszawa 1999, s. 873 Nb 7, 8). Już choćby z tego powodu widać brak synchronizacji ustawy z 1994 r. z prawem spółdzielczym, mimo iż od wejścia w życie tej pierwszej ustawy prawo spółdzielcze było kilka-

krotnie nowelizowane. Istnieją jednak bardziej uzasadnione motywy odrzucenia poglądu sądu rejonowego.

Trzeba zgodzić się z wypowiedziami piśmiennictwa, iż przepisy prawa spółdzielczego wymagają obecnie funkcjonalnego spojrzenia na uregulowania, które nie zawsze odpowiadają współczesnym wymaganiom. Trafnie zwraca się uwagę, iż do czasu przeniesienia prawa na członków spółdzielni mieszkaniowa, będąca osobą prawną, jest podmiotem praw odnoszących się do nieruchomości (prawa własności lub użytkowania wieczystego działki oraz wznoszonych budynków i innych urządzeń), i to podmiotem uprawnionym do rozporządzania tymi prawami. Ograniczenie, a tym bardziej wyłączenie możliwości rozporządzania musiałoby wynikać wyraźnie z konkretnego prawa. Przepisu takiego nie ma. Oznacza to, że spółdzielnia mieszkaniowa, mając możliwość (uprawnienia) rozporządzania należącymi do niej nieruchomościami, ma również prawo do ich zbywania (z uzasadnienia uchwały SN z dnia 6 lutego 1996 r. III CZP 4/96, OSNIC 1996, z. 4, poz. 58). W związku z tym pozostaje zapytać, czy na gruncie przepisów prawa spółdzielczego istnieje zakaz zbywania odrębnej własności lokalu w budynku przejętym przez taką spółdzielnię w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 r. Pytanie to wymaga odpowiedzi negatywnej.

Godzi się zwrócić uwagę, iż osobowość prawna spółdzielni (art. 11 § 1 pr. spółdz. w zw. z art. 33 i 35 k.c.) nie jest obecnie ograniczona w swojej zdolności prawnej na wzór uchylanego art. 36 k.c., co wyraża się również w tym, iż zakres przedmiotowy działalności spółdzielni, wyznaczony przepisem art. 204 § 1 pr. spółdz. co do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku, odnosi się również do budynków przejętych przez spółdzielnię w trybie ustawy z 1994 r. W sprawie będącej przedmiotem rozstrzygnięcia Spółdzielnia Mieszkaniowa „H” przejęła nieodpłatnie budynek wielomieszkaniowy, w którym zbywca przed zawarciem wspomnianej umowy rozporządził już odrębnymi nieruchomościami lokalami. Gdyby zatem do możliwości „zaspokajania potrzeb mieszkaniowych”, o których mowa w art. 204 § 1 pr. spółdz., stosować wyłącznie uregulowania prawa spółdzielczego, musiałoby się przyjąć, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „H”, nabywając udział we współwłasności budynku wraz z dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych w tym budynku, mogłaby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe tychże najemców tylko co do przekształcenia prawa najmu w lokatorskie prawo do lokalu. Z pew-

nością takie rozwiązanie prowadziłyby do niczym nie uzasadnionego ograniczenia spółdzielni mieszkaniowej w realizacji jej statutowych zadań, a nawet obowiązków. Dlatego też, jeśli statut spółdzielni przewiduje możliwość zbywania nieruchomości stanowiących prawo podmiotowe spółdzielni (art. 38 § 1 pkt 5 pr. społ.), a postanowienie statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „H” takie stwierdzenie zawiera, należy przyjąć, iż zgoda właściwego organu tej spółdzielni do zbycia praw do nieruchomości oznacza również zgodę na rozporządzenie odrębną własnością lokalową w budynku przejętym przez spółdzielnię w trybie ustawy z 1994 r. Zawarcie stosownej umowy następuje w trybie i na zasadzie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a nie – jak to miało miejsce w sprawie – „w trybie art. 235 w zw. z art. 237 pr. spółdz.”.

Z kolei należy rozważyć, czy zawarcie przedmiotowej umowy „w trybie art. 235 w zw. z art. 237 pr. spółdz.” pozwala ocenić tę umowę, będącą podstawą wpisu prawa dla odrębnej własności lokalowej, jako nieważną z mocy art. 58 § 1 k.c.

Odpowiedź wiąże się z wyznaczoną przepisem art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece kognicją sądu w postępowaniu o wpis prawa. Zgodnie z tym uregulowaniem sąd bada „treść i formę dołączonych do wniosków dokumentów”. Dokumentem tym niewątpliwie jest umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu z dnia 15 listopada 1999 r., zawarta w trybie art. 235 w związku z art. 237 pr. spółdz.

Sąd rejonowy, dokonując wspomnianej oceny tej umowy przez pryzmat przepisu art. 58 § 1 k.c., miał przede wszystkim na uwadze nie tyle jej treść, ile nazwę umowy. Oceny takiej podzielić nie można, mimo niewłaściwie użytych przez notariusza sporządzającego umowę określeń oraz sformułowań zawartych w umowie. W ramach wskazanej kognicji, wyznaczonej przepisem art. 46 ust. 1 ustawy o ks.w. i hip., obowiązkiem sądu jest badanie, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, co oznacza, że nie należy ograniczać się tylko do nazwy umowy, czyli opierać się na jej dosłownym literalnym brzmieniu (§ 2 art. 65 k.c.). Sąd rejonowy pominął wskazaną dyrektywę, czym naruszył przepis art. 58 § 1 k.c.

Niewątpliwie zgodnym zamiarem stron było ustanowienie w przejętym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „H” budynku odrębnej własności lokalu

nr 6 dla wnioskodawców jako dotychczasowych najemców tego lokalu i sprzedaż tego lokalu na zasadzie odrębnej własności. Dla zawarcia takiej umowy zostały spełnione wszystkie wymogi przewidziane ustawą o własności lokali, a prawo spółdzielcze nie zabrania w takim wypadku dokonania przez spółdzielnię przedmiotowego rozporządzenia. Akt notarialny stwierdzający zawarcie umowy jednoznacznie stwierdza na podstawie przytoczonych w nim dokumentów, że lokal ma charakter samodzielny, władze Spółdzielni Mieszkaniowej „H” wyraziły zgodę na to rozporządzenie, a nabywcy uiszcili wymaganą cenę, nazwaną nietrafnie w umowie jako wkład budowlany. Również bez znaczenia dla ważności i skuteczności zawartej umowy jest przyjęcie wnioskodawców jako członków tej spółdzielni, albowiem wymóg członkostwa dla zawarcia umowy jest bez znaczenia. Umowa ta nie została bowiem zawarta w trybie prawa spółdzielczego, a na podstawie ustawy o własności lokali, w związku z przejściem wspomnianego budynku przez spółdzielnię w trybie powołanej już ustawy z 1994 r. W związku z powyższym można wyrazić myśl, iż przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) nie sprzeciwiają się ustanowieniu przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w budynku przejętym na współwłasność i współużytkowanie wieczyste działki na podstawie umowy o nieodpłatne przekazanie nieruchomości zabudowanej, zawartej zgodnie z ustawą z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.), jeśli przed zawarciem tej ostatniej umowy zbywca rozporządził już odrębną własnością niektórych lokali w przekazanym budynku na rzecz dotychczasowych najemców tych lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze wskazane motywy, należało na podstawie art. 54 w zw. z art. 37 ustawy o ks.w. i hip. oraz w zw. z art. 13 § 2 i 386 § 4 k.p.c. orzec jak w sentencji.

Glosa

1. Teza głosowanego postanowienia zasługuje na akceptację. Stanowi także wyraźny znak orzecznictwa sądowego próbującego łagodzić skutki nie zawsze przemyślanych rozwiązań ustawodawczych, a także wynikają-

cych z zaniechania przez Sejm RP kreowania właściwych i kompleksowych instytucji prawnych służących szybszemu dostosowywaniu prawa do przeobrażeń ekonomicznych i spodziewanego zaspokajania słuszych interesów oraz praw podmiotów gospodarczych, jak i poszczególnych obywateli. Brak takiego właśnie konstruktywnego spojrzenia na poszczególne instytucje prawne, które niejednokrotnie „pochodzą” z różnych okresów kreowania prawa, choćby wskazać na prawo spółdzielcze z 1982 r., sprawia, iż coraz częściej widać rozbieżności w praktyce stosowania prawa, które nie pozostają bez wpływu na ocenę skuteczności jego przestrzegania. Nie trzeba było specjalnych zdolności kreatywnych, gdy podejmowano uchwalenie ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567), cyt. dalej jako ustawa z dnia 12.10.1994 r., ażeby zapytać o ewentualny los prawny przekazywanych zakładowych budynków mieszkalnych spółdzielniom mieszkaniowym w sytuacji, gdy niemal powszechnie już wówczas poddawano krytyce rozwiązania prawa spółdzielczego, uchwalonego jeszcze w 1982 r., bez względu na liczne jego nowelizacje po 1989 r. Ocenę tę jeszcze bardziej wyostrza fakt, iż ustawa z dnia 12.10.1994 r. została przecież uchwalona po ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Brak woli i kompetencji Sejmu można w dużej mierze przypisać niespójnemu obecnemu stanowi prawnemu odnoszącemu się do szeroko rozumianego prawa lokalowego, tak przecież istotnego dla wielu rodzin naszego kraju. Na nic zdają się hasła ochrony rodziny, jeżeli Sejm nie potrafi niemal przez całą kadencję w kompleksowy i w miarę przystępny sposób rozwiązać choćby prawnego problemu sytuacji mieszkaniowej.

2.1. W świetle uchwalonych obu ustaw z 1994 r., na przykładzie rozpoznawanej sprawy widać podnoszoną przecież wielokrotnie niespójność między tymi właśnie ustawami a prawem spółdzielczym, zwłaszcza co do ustawowych regulacji odnoszących się do „zaspokajania potrzeb mieszkaniowych” (por. art. 204 § 1 *in princ.* pr. spółdz.).

Godzi się zauważyć, że gdy nawet ustawodawca w jednym akcie prawnym – jak to ma miejsce w ustawie z dnia 12.10.1994 r. – otwiera specjalną drogę uzyskania mieszkań przez spółdzielnię mieszkaniową, to z drugiej strony przez zaniechanie dokonania odpowiednich i jednoznacznych zmian

w prawie spółdzielczym sprawa, iż pozostaje nie tylko dwuznaczna sytuacja prawna odnosząca się do wykładni poszczególnych niespójnych ze sobą przepisów obu ustaw, ale pozostawia się pod znakiem zapytania także konstytucyjne zasady, żeby wymienić równość podmiotów prawa w obrocie cywilnoprawnym, zasadę samorządności organów spółdzielni czy wolności gospodarczej.

2.2. Zgodnie z art. 204 § 1 pr. spółdz., przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, wynikających z zamieszkania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Dla zaspokojenia tych potrzeb przepis § 2 art. 204 pkt 2 pr. spółdz. przewiduje możliwość budowania przez spółdzielnię mieszkaniową między innymi „innych domów w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych”. Ponadto przepis art. 237 pr. spółdz. stanowi, że spółdzielnia w ramach realizacji zadań określonych w art. 204 § 1 i 2 pr. spółdz. może budować domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach.

Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielczych jest także realizowana w trybie szczególnym, wskazanym w art. 231 pr. spółdz., z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni lub postępowania upadłościowego. W tych sytuacjach własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

W świetle przytoczonych uregulowań panuje zgodność co do tego, iż ustanowienie odrębnej własności następuje w trybie i na zasadach ustawy o własności lokali (tak M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 61; G. Bieniek, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 267). Odrębnej regulacji podlega jedynie sposób dochodzenia do zawarcia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali przez spółdzielnię mieszkaniową i jej członków (M. Nazar, *Własność...*, s. 61; A. Mączyński, *Powstanie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 93 i nast.).

2.3. Kluczowym jednak zagadnieniem wyłaniającym się po wejściu w życie ustawy z dnia 12.10.1994 r. jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy przepis art. 204 § 2 pkt 2 pr. spółdz. od dnia 12 listopada 1994 r. (tj.

daty wejścia w życie tej właśnie ustawy) wyliczający działania, które mogą być podejmowane przez spółdzielnię mieszkaniową w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jej członków i rodzin, ma charakter instruktażowy, czy też normatywny sens przepisu art. 204 § 2 pkt 2 pr. spółdz. polega na taksatywnym zestawieniu form prawnych, w ramach których realizowany jest cel działalności spółdzielni. A. Mączyński (*Powstanie odrębnej własności...*, s. 94) opowiada się za rozwiązaniem drugim. Oznaczałoby to, iż spółdzielnia może dostarczać lokale swym członkom tylko w ramach przewidzianych w tym przepisie stosunków prawnych (tamże s. 94 i nast.), Podążając za tą myślą, w rozważanej sprawie spółdzielnia, która przejęła nieodpłatnie współwłasność budynku zakładowego w trybie ustawy z dnia 12.10.1994 r., skoro budynku tego nie wybudowała, nie mogłaby ustanowić i sprzedać lokali mieszkalnych w nim znajdujących się na rzecz dotychczasowych najemców w trybie prawa spółdzielczego. Zakaz ten oznaczałby także, że mimo zobowiązania się spółdzielni według treści zawartej umowy przekazania zakładowego budynku mieszkalnego do przyjęcia dotychczasowych najemców w poczet członków spółdzielni oraz do przydziału im własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, po uiszczeniu przez nich wymaganego wkładu budowlanego, zobowiązanie to nie mogłoby również być wykonane, gdyż w przekazanym budynku zbywca, przed zawarciem umowy przekazania, zbył już część lokali w tym budynku na zasadzie odrębnych nieruchomości, dla których w chwili zawarcia umowy przekazania urządzone były już księgi wieczyste z ujawnionymi wpisami praw na rzecz nabywców. Jak bowiem wiadomo, zobowiązania tego nie można byłoby wykonać, gdyż z przepisów prawa spółdzielczego nie wynika możliwość sprzedania przez spółdzielnię jednego lub kilku lokali w budynku wielomieszkaniowym stanowiącym jej własność. Przepisy nie dają bowiem podstaw do stworzenia takiej sytuacji, iż w budynku stanowiącym własność spółdzielni, część lokali stanowiłaby własność osób lokale te zajmujących, część zaś lokali członkowie zajmowałiby na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a więc nie prawa własności, lecz ograniczonego prawa rzeczowego. Godzi się zauważyć, iż ograniczenia „tworzenia” w jednym budynku wielomieszkaniowym, stanowiącym własność spółdzielni, lokali własnościowych oraz spółdzielczych jako ograniczonych praw rzeczowych odnosi się zarówno do budynków wybudowanych przez spółdzielnię, jak i do budynków nabytych w trybie ustawy

z dnia 12.10.1994 r. (zob. S. Dmowski, *Umowa sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Prawo nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego..., s. 873 Nb 7).

2.4. Paradoksalnie, wskazane zakazy w rozporządzeniu lokalami jako odrębną własnością w trybie prawa spółdzielczego nie będą miały miejsca, gdy spółdzielnia mieszkaniowa w ramach obrotu powszechnego, oczywiście za zgodą organów spółdzielni, zawrze np. umowę sprzedaży współwłasności budynku oraz współużytkowania wieczystego działki, które to prawa nabyła w wyniku zawarcia umowy przekazania w ramach ustawy z dnia 12.10.1994 r. – osobie trzeciej, a z kolei ta osoba, jako nowy, kolejny współwłaściciel budynku, mogłaby na podstawie ustawy o własności lokali rozporządzać nimi na rzecz dotychczasowych najemców, zajmujących te mieszkania w byłym budynku zakładowym. Ale oczywiście zbywcą tych lokali nie byłaby spółdzielnia, a osoba trzecia.

Warto w tym miejscu wskazać jeszcze na inny przykład wynikający z praktyki notarialnej oraz wieczystoksięgowej. Otóż spółdzielnie mieszkaniowe, chcąc uniknąć wskazanych trudności, przed zawarciem umowy nieodpłatnego przekazania budynków mieszkalnych – zakładowych (art. 4 ustawy z dnia 12.10.1994 r.), zawierają najpierw z przyszłym zbywcą umowę przedwstępną wraz z udzielonym pełnomocnictwem przez zbywcę na rzecz spółdzielni, mocą którego uprawnia spółdzielnię do zawierania w imieniu zbywcy umów o ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu w budynku mającym być przedmiotem przekazania na rzecz dotychczasowych najemców, a po rozporządzeniu tymi lokalami, spółdzielnia przejmuje budynek wraz z infrastrukturą w rozumieniu art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 12.10.1994 r. Po zawarciu tej umowy, spółdzielnia przyjmuje wszystkich właścicieli lokali w poczet członków spółdzielni oraz zawiera umowy najmu z pozostałymi lokatorskimi do czasu wydania przydziału mieszkania lokatorskiego w celu ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z budynkiem oraz infrastrukturą. Należy zatem zapytać, czy należy „uciekać się” do wskazanych rozwiązań w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni co do przejętego budynku wraz z infrastrukturą, zamiast poszukiwać bardziej racjonalnych w tym zakresie rozstrzygnięć.

3. Wejście w życie ustawy o własności lokali oraz ustawy z dnia 12.10.1994 r. z równoczesnym brakiem właściwej nowelizacji prawa spół-

dzielczego odnoszącej się do lokali mieszkalnych sprawia, iż nadal mamy do czynienia z utrzymywaniem dualizmu regulacji własnościowej lokali, powodującym wiele sprzeczności, niedomówień, a nawet anachronizmów (zob. J. Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 187 i nast.). Zwraca się przy tym uwagę na zbędność art. 204 pr. spółdz., czy też postuluje się uchylenie art. 237 tegoż prawa, gdyż utrzymywanie uregulowania co do ustanowienia odrębnej własności lokali w małych domach mieszkalnych wybudowanych przez spółdzielnię jest zupełnym absurdem, powszechnie nie przestrzegającym w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej z tej choćby przyczyny, iż w prawie polskim nie ma już normatywnego określenia „małego” domu mieszkalnego, a więc ustawa nie może posługiwać się tym pojęciem (zob. A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 129; J. Skąpski, *Własność lokali...*, s. 189).

4. Argumentów tych nie można pomijać przy wykładni zawieranych umów przeniesienia własności lokalowej przez spółdzielnię mieszkaniową w budynkach przejętych uprzednio w trybie ustawy z dnia 12.10.1994 r., choćby nadal notariusz określał w akcie notarialnym, iż umowa taka została zawarta „w trybie art. 235 w zw. z art. 237 pr. spółdz.”. Wykładnia zawartej umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nie może pomijać podstawowego elementu, iż nieodpłatne przeniesienie na rzecz spółdzielni współwłasności nieruchomości budynkowej oraz współużytkowania wieczystego gruntu (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12.10.1994 r.) miało charakter celowy. Spółdzielnia mieszkaniowa stała się właścicielem budynku w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dotychczasowych najemców, gdyby wyrazili wolę nabycia tych mieszkań na własność. Skoro zatem spółdzielnia nabywa współwłasność budynkową „w części niewydzielonych lokali” w szczególnym trybie przewidzianym w omawianej ustawie, to nie można wymagać, ażeby do ewentualnego rozporządzenia własnością lokalową w takim budynku spółdzielni, ta ostatnia jako współwłaściciel była ograniczona w swojej zdolności prawnej uregulowaniami o charakterze bezwzględny prawa spółdzielczego, a zwłaszcza przepisem art. 204 § 2 pkt 2 tej ustawy. Jedynym rozsądnym rozwiązaniem jest dopuszczenie do rozporządzenia nieruchomością lokalową na zasadzie odrębnej własno-

ści w trybie i na podstawie ustawy o własności lokali, z pominięciem w tym zakresie prawa spółdzielczego. Skoro spółdzielnia nabyła własność budynku w trybie szczególnym (celowym), taki sam tryb należy przewidzieć w celu możliwości rozporządzenia własnością lokalową, z pominięciem uregulowań prawa spółdzielczego. Właściwymi w tym względzie będą przepisy ustawy o własności lokali.

Wyjątku tego nie można uogólniać i przyjmować jako zasadę możliwości rozporządzenia przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością lokalową w trybie ustawy o własności lokali. Gdyby bowiem spółdzielnia nabyła w drodze czynności prawnej w obrocie powszechnym własność budynkową wielomieszkaniową, to jako nie wybudowany obiekt przez spółdzielnię, nie mogłaby uczynić ze swojej własności przedmiotu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków w drodze sprzedaży odrębnej własności lokali w takim budynku, w trybie ustawy o własności lokali. W takim wypadku właściwymi przepisami są nadal uregulowania prawa spółdzielczego.

Aleksander Oleszko