

Mirosław Nazar

Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

1. Ogólna charakterystyka i ocena ustawy

Analiza przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹ prowadzi do wniosku, iż ustawodawca postanowił upowszechnić własność lokali na obszarze działania spółdzielni mieszkaniowych i stopniowo zmniejszać zakres występowania tzw. własnościowych spółdzielczych praw rzeczowych ograniczonych. Paralelnym celem ustawy jest likwidacja spółdzielczości mieszkaniowej w jej dotychczasowej postaci. Wskazuje się mianowicie na biurokratyzację struktur organizacyjnych i nadmierną wielkość spółdzielni mieszkaniowych, osłabiające realny wpływ członków na kierunki i sposób działania spółdzielni. Unormowaniom spółdzielczego prawa lokalowego zarzucono natomiast istotne ograniczenia w zakresie korzystania z lokali (w szczególności – wynajmowania) oraz rozporządzania prawami typu własnościowego². Ten zarzut błędnie jednak na tle ukształtowanej praktyki obrotu własnościowymi prawami do lokali spółdzielczych. Skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu uzależniona została, co prawda, od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni (art. 223 § 2 p.s.), ale ustawa przyznała nabywcy prawa roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (art. 224 p.s.). Analiza orzecz-

¹ Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27; ustawa oznaczana dalej skrótem – u.s.m.

² Zob. np. uzasadnienie poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wniesionego 7 maja 1998 r., druk sejmowy nr 407.

nictwa SN wykazuje, że sprawy sądowe o realizację tego roszczenia nie były zjawiskiem masowym. W trybie nowelizacji art. 228 p.s.³, będącej następstwem rozstrzygnięcia zawartego w orzeczeniu TK z dnia 25 lutego 1999 r.⁴, poprawiona została pozycja prawna spadkobierców dziedziczących własnościowe prawo do lokalu.

Rynkowa wartość własnościowych praw do lokali mieszkalnych kształtuje się na poziomie cen analogicznych lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności. Przeniesienie prawa własnościowego nie wymaga dokonania wpisu w księdze wieczystej, a więc dochodzi do skutku bez konieczności czasochłonnego postępowania wieczystoksięgowego. Własnościowe prawa spółdzielcze mogą stanowić przedmiot obciążenia hipotecznego (art. 85 u. k w. h.). W sferze obrotu prawami majątkowymi pozycja prawna członka spółdzielni mieszkaniowej mającego własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest więc analogiczna do statusu właściciela lokalu.

Swoboda natomiast w zakresie oddawania całego lokalu w używanie osobom trzecim jest ograniczona w porównaniu z analogicznym sposobem wykonywania prawa własności lokalu. Członek spółdzielni może bowiem oddać do używania przydzielony lokal w całości dopiero po zamieszkaniu w nim i uzyskaniu zgody spółdzielni (art. 217 p.s.). Nie jest to jednak ograniczenie w istotny sposób zmniejszające walory własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, ponieważ w wyjątkowych raczej wypadkach członkowie spółdzielni oddają posiadane lokale w całości do używania osobom trzecim. Ograniczenie, o którym mowa, wynika z określenia zasadniczego przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowych w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin (art. 1 ust. 1 u.s.m. i uchylony art. 204 p.s.). Przyznanie spółdzielni kompetencji kontrolnych w odniesieniu do dysponowania przez członków całymi lokalami w ramach stosunku najmu lub użyczenia ma także pozytywne znaczenie dla ochrony interesów ogółu członków. Pozwala bowiem w szczególności zapobiegać korzystaniu z lokali spółdzielczych w sposób

³ Ustawa z dnia 21.10.1999 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, Dz.U. Nr 99, poz. 1151.

⁴ K. 23/98; zob. obwieszczenie Prezesa TK z dnia 20.09.1999 r. o utracie mocy obowiązującej art. 228 §3 p.s., Dz.U. Nr 77, poz. 874.

uciążliwy, zwłaszcza dla osób zajmujących lokale położone w najbliższym sąsiedztwie (zob. też art. 9 ust. 7 u.s.m.).

Mimo szerokiego zakresu uprawnień tworzących treść spółdzielczych praw do lokali typu własnościowego nie można jednak nie dostrzegać systematycznego znoszenia po 1990 r. ograniczeń w obrocie nieruchomościami i tendencji do upowszechniania własności lokali mieszkalnych. Najemcy lokali mieszkalnych z samorządowych i skarbowych zasobów mieszkaniowych oraz mieszkań stanowiących własność państwowych osób prawnych uzyskali szansę uwłaszczenia się przez nabycie własności zajmowanych lokali na preferencyjnych warunkach⁵. W tej sytuacji pozbawienie członków spółdzielni możliwości nabycia na własność zajmowanych lokali byłoby niezgodne z panującym trendem upowszechniania własności lokali mieszkalnych, tym bardziej że członkowie spółdzielni, wnosząc wkłady mieszkaniowe lub budowlane, finansują budowę lokali. Po 1990 r. dość często formułowane były wnioski *de lege ferenda* w sprawie zastąpienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali prawem własności. Zbyt daleko szły jednak propozycje dokonania takich przekształceń *ex lege* lub na podstawie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, bez uwzględnienia indywidualnej woli członków spółdzielni mieszkaniowych⁶.

Prawo spółdzielcze przed zmianami wprowadzonymi ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przewidywało ustanawianie przez spółdzielnie mieszkaniowe wyłączonej własności lokali mieszkalnych (art. 204 § 2 pkt 2 p.s.), mimo zmian w unormowaniach własności lokali, jakie spowodowała nowelizacja k.c. w 1990 r.⁷, a następnie ustawa z dnia

⁵ Zob. w szczególności ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543; art. 34-36, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 3, art. 68) oraz ustawę z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24).

⁶ Zob. np. A. M ą c z y ń s k i, *Powstanie odrębnej własności lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 111; por. K. P i e t r z y k o w s k i, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego de lege ferenda*, [w:] *Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tomasa Dybowskiego*, Warszawa 1994, s. 133 i nast.

⁷ Przepis art. 136 §1 k.c. w brzmieniu nadanym z dniem 1 października 1990 r. przez art. 1 pkt 24 lit. a ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321) przewidywał istnienie odrębnej własności lokalu zarówno mieszkalnego, jak i użytkowego.

24.06.1994 r. o własności lokali⁸. Spółdzielnie mieszkaniowe mogły budować domy w celu przeniesienia na członków własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych oraz budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na członków spółdzielni (zob. art. 204 i 237 p.s.)⁹. W działalności spółdzielni dominowały jednak dwie formy zaspokajania potrzeb lokalowych członków: lokatorskie i własnościowe spółdzielcze prawa do lokali.

Ideę upowszechnienia własności lokali ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych realizuje w szerokim zakresie, nie ograniczając zastępowania prawem własności dotychczas ustanawianych ograniczonych praw rzeczowych do lokali, w tym również lokali użytkowych. Także lokatorskie spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych – zarówno ustanowione na zasadach określonych w u.s.m., jak i nabyte przez członków spółdzielni przed wejściem w życie ustawy (art. 12 u.s.m.)^{9a} – będą mogły zostać zastąpione bezpośrednio prawami odrębnej własności lokali. Ze spółdzielczego prawa mieszkaniowego usunięta została instytucja tzw. przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (zob. skreślony art. 219 p.s.).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiła „uwłaszczenie się” także określonym kategoriom najemców lokali spółdzielczych, przyznając im prawo do nabycia własności najmowanych lokali. Takie prawo nabywają najemcy pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy,

⁸ Pierwotny tekst: Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388; tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

⁹ Językowa wykładnia przepisu art. 204 § 2 pkt 2 p.s. prowadziła do wniosku, iż ustanowienie odrębnej własności lokalu dopuszczalne było wyłącznie w domu wybudowanym w celu przeniesienia własności znajdujących się w nim lokali na członków spółdzielni; zob. A. Mączyński, [w:] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 129; por. jednak A. 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 wieczystostkowej*, Rejent 2000, nr 3, s. 13 i nast.; tenże, *Glosa do postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 8.02.2000 r. II CA 57/00*, Rejent 2000, nr 4, s. 230 i nast.

^{9a} Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 maja 2001 r. K.5/2001 (Dz.U. Nr 57, poz. 601) uznał przepis art. 46 ust. 1 u.s.m. za niezgodny z Konstytucją, wobec czego do ustanawiania odrębnej własności lokali w miejsce lokatorskich praw do lokali mieszkalnych nabytych przed wejściem w życie w życie u.s.m. należy stosować wprost przepis art. 12 u.s.m.

wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, jak również 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 (art. 39 ust. 3 u.s.m.)^{9b}. Na odrębnie określonej podstawie prawo do nabycia własności pracowni twórcy (będącej w rozumieniu ustawy lokalem mieszkalnym – art. 2 ust. 2 u.s.m.) mieli realizować także najemcy pracowni, istniejących w dniu wejścia w życie u.s.m. i wykorzystywanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nawet jeżeli nie ponieśli nakładów na budowę pracowni (art. 47 u.s.m.)¹⁰. Zakres dopuszczonych w u.s.m. uwłaszczeń jest jednak jeszcze szerszy. Roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu nabywają bowiem także najemcy mieszkań spółdzielczych, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych (art. 48 u.s.m.).

Zakres rzeczowych zmian własnościowych w odniesieniu do lokali będących składnikiem majątku spółdzielni mieszkaniowych może być znaczny. Należy spodziewać się raczej przekształceń własnościowych w dużej skali, zważywszy na powszechne dążenie najemców lokali gminnych, skarbowych i zakładowych do nabywania na własność zajmowanych lokali w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych warunkach.

Najemcy lokali, dążąc do nabycia ich własności, nie zawsze jednak uświadamiają sobie jasno, że własność nie tylko uprawnia, zapewniając komfort swobody korzystania z przedmiotu własności i rozporządzania nim, lecz także zobowiązuje. Właściciel ponosi nie tylko pełne wydatki związane z utrzymaniem lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.), lecz również wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w czerpanych z niej pożytkach i innych przychodach, proporcjonalne do wielkości swego udziału we wspólnej nieruchomości

^{9b} Przepis art. 39 ust. 3 u.s.m. dopuszcza uwłaszczenie najemców będące w istocie przymusowym pozbawieniem spółdzielni części jej majątku, nie uzasadnione potrzebą realizacji celów publicznych, bez uwzględnienia w jednakowym zakresie interesów majątkowych obu stron stosunku najmu. TK (w wyroku powołanym w poprzednim przypisie) uznał jednak przepis art. 39 ust. 3 u.s.m. za zgodny z Konstytucją.

¹⁰ TK (w wyroku powołanym w przypisie 9a) uznał jednak zasadnie przepis art. 47 u.s.m. za niezgodny z Konstytucją.

(art. 12 ust. 2 u.w.l.). Te zaś będą tym większe, im bardziej budynek, w którym lokal jest położony, wymaga napraw, remontów i zabiegów modernizacyjnych. Zasoby lokalowe spółdzielni mieszkaniowych pod względem technicznym są niezmiernie zróżnicowane. W wielkich spółdzielniach mieszkaniowych znaczna część zasobów to budownictwo wielkopłytowe z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, w dużej części w zabudowie wysokiej, wymagające znacznych wydatków i nakładów na utrzymanie i eksploatację. Tworzenie wspólnot mieszkaniowych w takich nieruchomościach na pewno nie będzie atrakcyjne dla właścicieli i potencjalnych właścicieli lokali.

Można przypuszczać, że jeden z zasadniczych celów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a mianowicie likwidacja wielkich spółdzielni, ich decentralizacja i demonopolizacja, zostanie osiągnięty w ograniczonym zakresie i w długim okresie czasu. Ułatwienia w tworzeniu (art. 25 ust. 1 i 3 u.s.m.) lub powstawaniu *ex lege* (art. 26 ust. 1 u.s.m.) wspólnot mieszkaniowych podlegających ustawie o własności lokali będą miały znaczenie przede wszystkim dla członków lub byłych członków małych spółdzielni mieszkaniowych, podobnie jak ułatwienia w tworzeniu nowych spółdzielni (art. 25 ust. 2 u.s.m.¹¹), i to głównie na bazie nieruchomości nie wymagających znacznych wydatków i nakładów na utrzymanie i eksploatację. Zarządzanie nieruchomościami wymaga profesjonalizmu i przeznaczania odpowiednich środków finansowych na utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie. Deficyt jednego i drugiego może ujawnić się po demontażu istniejących struktur spółdzielczych ze szkodą dla właścicieli lokali, którzy postanowią działać poza spółdzielnią na podstawie ustawy o własności lokali.

Nowe systemowe rozwiązania przyjęte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych powodują odejście od jednolitej dotychczas regulacji wykonywania przez właścicieli lokali przysługujących im praw właścicielskich. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera bowiem unormo-

¹¹ Przepisy art. 25 ust. 1 i 2 u.s.m. zostały uznane przez TK (zob. przyp. 9a) za zgodne z Konstytucją, mimo iż ich zastosowanie może doprowadzić do istnienia dwóch spółdzielni mieszkaniowych, obejmujących właścicieli lokali i osób mających spółdzielcze prawa do lokali, a korzystających z lokali usytuowanych w tym samym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej miejscowości.

wania szczególne praw i obowiązków właścicieli lokali (zob. art. 4 ust. 2, 4, 5, 8; art. 5, 24, 25-27). Od chwili wejścia w życie u.s.m. wykonywanie odrębnej własności lokali podlegać więc będzie dwutorowej regulacji: powszechnej i szczególnej spółdzielczej. Jest to również „koszt”, w tym wypadku – prawny, zmian systemowych spółdzielczego prawa lokalowego. W zakresie prawa najmu lokali podjęta została tymczasem próba odejścia od obecnej dwutorowej regulacji najmu samodzielnych lokali¹².

Konstrukcja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wiele odesłań, nie zawsze jednoznacznych, obszerne i nie zawsze jasne przepisy przejściowe i końcowe), jej nieprecyzyjny język oraz niestarannie zredagowane i niejasno sformułowane przepisy nastrożać będą licznych trudności w jej interpretacji i stosowaniu. Znaczna część przepisów u.s.m. narusza konstytucyjną zasadę przyzwoitej legislacji, będącej wyrazem państwa prawa (art. 2 Konstytucji). Zasadę tę podważa w szczególności przepis, którego konstrukcja prowadzi do sprzecznych wyników wykładni, nadających się do obrony przy prawidłowym zastosowaniu reguł wnioskowań prawnych. Fakt ten może stanowić samodzielną podstawę do wyeliminowania niekonstytucyjnego unormowania z porządku prawnego, ponieważ w państwie prawa nie można tolerować niezrozumiałych dla adresatów regulacji, które ze względu na ich wady trudno stosować¹³.

Liczne usterki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powiększą społeczne koszty upowszechniania własności lokali, jeżeli osłabią zaufanie do prawa i będą godzić w interesy członków spółdzielni zarówno tych, którzy postanowią nabyć własność lokali, jak i pozostałych, decydujących się zachować dotychczas przysługujące im prawa do lokali.

Trzeba przyznać, że ustawodawca, zmierzając do dokonania niewątpliwie niezbędnych zmian systemowych w spółdzielczym prawie lokalowym, nie miał łatwego zadania do wykonania. Złożoność spraw wymagających ustawowego unormowania nie usprawiedliwia jednak stanowienia przepisów niejasnych, niejednoznacznych, wymagających skomplikowanych zabiegów interpretacyjnych i niespójnych z już obowiązującymi unormo-

¹² Zob. uchwaloną w dniu 21 czerwca br. ustawę o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (w chwili pisania tego tekstu ustawa oczekuje na podpis Prezydenta).

¹³ Zob. M. S a f j a n, *Klucze konstytucyjnej aksjologii*, Rzeczpospolita z dnia 9.04.2001 r., nr 84.

waniami. Niestety, prawo gorsze, ale wyrażające idee społecznie i ideologicznie nośne, zwykle wypiera lub psuje dobre prawo, gdy legislatorzy ulegają modom, ideologiom lub po prostu – populizmowi.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nastęrcza tak wiele problemów interpretacyjnych, że nie sposób omówić ich wszystkich w jednym krótkim opracowaniu. Celem niniejszego opracowania jest zasygnalizowanie tylko niektórych zagadnień i podjęcie próby ich rozstrzygnięcia.

2. Prawa do lokali ustanawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje ustanawianie przez spółdzielnie jednego typu spółdzielczego prawa do lokalu, a mianowicie – spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 1 ust. 2 u.s.m.). Prawa tego typu nie może nabyć osoba prawna (art. 3 ust. 3 u.s.m.). Od chwili wejścia w życie u.s.m. (24.04.2001 r.) nie mogą być ustanawiane spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, w tym garaży, ani prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych (art. 37).

Spółdzielnia mieszkaniowa może natomiast ustanawiać na rzecz członków odrębną własność lokali (mieszkalnych albo o innym przeznaczeniu) zarówno w wybudowanych, jak i nabytych budynkach (art. 1 ust. 2 pkt 2). Przepis art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m. rozszerza przedmiot działalności spółdzielni także na budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami spółdzielni. Można uznać, że dopuszczalne jest również nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową kompleksu nie wyodrębnionych lokali (tzw. złożonej nieruchomości lokalowej¹⁴) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, gdy niektóre tylko lokale w danym budynku zostały wyodrębnione¹⁵. Przedmiotem nabytej przez spółdzielnię własności nie jest w omawianym wypadku budynek, lecz złożona nierucho-

¹⁴ W kwestii pojęcia tzw. złożonej nieruchomości lokalowej zob. M. N a z a r, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia prawne*, Lublin 1995, s. 32 i nast.; M. B e d n a r e k, *Mienie. Komentarz do art. 44-55³ kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 118.

¹⁵ Ustawa z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm.), dopuszczająca przekazanie też na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, uwzględnia wypadki dysponowania albo wyodrębnionymi lokalami, albo częścią budynku obejmującą lokale jeszcze nie wyodrębnione (zob. art. 7 ust. 3 i art. 6 ust. 3 u.s.m.).

mość lokalowa, którą tworzą samodzielne lokale nie wyodrębnione, a związany z nią jest udział w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia mieszkaniowa może również budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (art. 1 ust. 2 pkt 3).

Żaden przepis u.s.m. nie wypowiada *expressis verbis* zakazu ustanawiania prawa do domu jednorodzinnego po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tak jak czyni to art. 37 w odniesieniu do własnościowych praw do lokali (w tym – garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe) i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Przepis art. 52 u.s.m. wspomina natomiast o istniejących w dniu wejścia w życie ustawy prawach do domów jednorodzinnych oraz lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia własności na rzecz członków i nakazuje stosować do tych praw przepisy prawa spółdzielczego (art. 232 § 4, 233, 235 i 237), do czasu przeniesienia własności domu na członka spółdzielni.

Przepis art. 2 ust. 3 u.s.m., zawierający definicję domu jednorodzinnego, nakazuje jednak stosowanie do domów jednorodzinnych (i to bez zastrzeżenia – „odpowiednio”) przepisów u.s.m. dotyczących lokali. Z zestawienia przepisów art. 1 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i 4, art. 2 ust. 3 (zwł. zd. 2), art. 18-21 w zw. z art. 2 ust. 3 zd. 2, art. 31, 34, 50 i 52 u.s.m. wynika, iż po wejściu w życie ustawy będą występować dwie odmiany „spółdzielczego” prawa do domu jednorodzinnego. Po pierwsze, będzie to prawo do domu jednorodzinnego w postaci prawa rzeczowego ograniczonego, powstałe przed wejściem w życie u.s.m. i ekspektatywa własności domu jednorodzinnego w rozumieniu u.s.m. Charakter, treść takiego prawa tymczasowego i zasady jego wykonywania nie są jednak jednoznacznie w ustawie określone.

Ustawa dopuszcza także wynajmowanie przez spółdzielnię mieszkaniową lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5).

Sama spółdzielnia może stać się właścicielem wyodrębnionych nieruchomości lokalowych, ustanawiając odrębną własność lokalu dla siebie na mocy jednostronnej czynności prawnej (art. 10 u.w.l.). W takim jednak wypadku przeniesienie własności lokalu powinno nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (art. 9 ust. 8 u.s.m.). *Ratio legis* art. 9 ust. 8 u.s.m. polega na umożliwieniu członkowi spółdzielni realizacji przysługującego mu prawa do żądania przeniesienia

własności przez spółdzielnię. Identyczne racje przemawiają za rozciągnięciem omawianego zakazu na rozporządzenie przez spółdzielnię odrębną własnością lokalu zajmowanego przez najemcę mającego uprawnienie do zastąpienia prawa najmu prawem własności. Naturalnie, jest też inny powód wyrażnie sformułowanego *expressis verbis* w art. 9 ust. 8 u.s.m. zakazu adresowanego do spółdzielni. Otóż przedmiotem obciążenia i wykonywania spółdzielczego prawa do lokalu, ze względu na jego treść, może być tylko nieruchomości spółdzielcza (zob. art. 9 ust. 2 u.s.m. i art. 213 p.s.).

3. Prawa pozostające w mocy

Wszystkie istniejące w dniu wejścia w życie u.s.m. prawa do lokali podlegających ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych pozostały w mocy. Istnieć nadal będą prawa spółdzielcze do lokali zarówno lokatorskie, jak i własnościowe (art. 1 ust. 2, art. 17, 37 i 38 u.s.m.) oraz prawa do domów jednorodzinnych (art. 52 u.s.m.). Zachowane zostały również prawa najmu lokali spółdzielczych, przy czym niektórzy najemcy uzyskali uprawnienie do żądania od spółdzielni ustanowienia w miejsce prawa najmu odrębnej własności lokalu (zob. pkt 1). Istnieją także nabyte przed dniem wejścia w życie ustawy ekspektatywy lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, które według u.s.m. będzie jednym z trzech typów praw do lokali kreowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (lokatorskie prawo, własność lokalu i prawo najmu lokalu – art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 5 u.s.m.).

Spółdzielnia nie może natomiast ustanawiać spółdzielczych praw rzeczowych ograniczonych (art. 37 u.s.m.). Czy wobec tego istniejąca w dniu wejścia w życie u.s.m. ekspektatywa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą wejścia w życie ustawy, czy może przekształca się w ekspektatywę własności lokalu? Ekspektatywa, o której mowa, mogła powstać albo wskutek wniesienia do spółdzielni wkładu budowlanego przez członka ubiegającego się o przydział lokalu, albo wskutek złożenia wniosku o przekształcenie prawa typu lokatorskiego (art. 219 p.s. sprzed nowelizacji). Wykładnia językowa przepisu art. 37 u.s.m. prowadzi do wniosku, *lege non distinguente*, że również we wskazanych stanach faktycznych nie jest dopuszczalne ustanowienie na rzecz członka własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

Nie jest natomiast jasne, jakie są losy ekspektatywy prawa typu własnościowego. Nasuwają się dwa wnioski. Pierwszy – ekspektatywa wyga-

sa, gdyż nie jest możliwe nabycie prawa docelowego. Drugi – ekspektatywa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (s.p.l.m.) przekształca się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Przepisy przejściowe u.s.m. nie rozstrzygają powyższego zagadnienia. Pewną wskazówką interpretacyjną może być, jak się wydaje, przepis art. 53 u.s.m., który stanowi, że ustawa nie narusza praw nabytych przez członka spółdzielni mieszkaniowej, który oczekuje na ustanowienie prawa do lokalu docelowego, zajmując przydzielone mu mieszkanie rotacyjne. Członek spółdzielni zajmujący mieszkanie rotacyjne przed wejściem w życie u.s.m. mógł nabyć roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego albo własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (jako praw docelowych)¹⁶. Mówiąc o prawach nabytych takiego członka, ustawa wymienia prawo do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu mieszkalnego oraz prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Nie wymienia więc prawa do uzyskania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, o nabycie którego mógł się ubiegać członek spółdzielni zajmujący mieszkanie rotacyjne przed wejściem w życie u.s.m. Ekspektatywa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, która przysługiwała osobie zajmującej spółdzielcze mieszkanie rotacyjne, z dniem wejścia w życie u.s.m. przekształca się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu (art. 53 ust. 2 u.s.m.).

W rozważanych wyżej stanach faktycznych z elementem ekspektatywy prawa typu własnościowego (roszczenia o ustanowienie prawa własnościowego) należałoby *per analogiam legis*, odwołując się do przepisu art. 53 ust. 2 u.s.m., normującego podobny stan faktyczny, przyjąć iż z dniem wejścia w życie u.s.m. ekspektatywa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (roszczenie o ustanowienie własnościowego s.p.l.m.) przekształca się w ekspektatywę odrębnej własności lokalu.

W związku z tym nasuwa się wątpliwość, czy ustawodawca właściwie zrealizował postulat ochrony praw nabytych, przekształcając prawa uzyskane przez członków w prawa innego typu (o odmiennej treści) i wykluczając nabycie przez nich praw takiego typu, o które się ubiegali, a które pod rządem u.s.m. mogą nadal istnieć, jeżeli istniały w dniu wejścia w życie nowych przepisów (jak w szczególności – własnościowe spółdzielcze pra-

¹⁶ Zob. orzeczenie SN z dnia 9.02.1993 r. III CZP 11/93, OSP 1993, nr 10, poz. 190 z glosą M. N a z a r a, tamże.

wo do lokalu mieszkalnego). Przekształcenie *ex lege* ekspektatyw własnościowego s.p.l.m. w ekspektatywy odrębnej własności lokalu byłoby logicznie i aksjologicznie uzasadnione, gdyby ustawa przewidywała przekształcenie *ex lege* istniejących praw typu własnościowego w odrębną własność lokali. Jeżeli natomiast ustawodawca zdecydował się zachować istniejące własnościowe spółdzielcze prawa do lokali i pozostawił ich zastąpienie własnością lokali samym zainteresowanym członkom spółdzielni, i to bez wyznaczenia ustawowych terminów, to powinien analogiczną zasadę przyjmując w odniesieniu do istniejących ekspektatyw własnościowych s.p.l.m. (nakazywała to aksjologiczna racjonalność prawodawcza). Ustawodawca mógł więc, a nawet – powinien, pozostawić członkom oczekującym na ustanowienie własnościowego s.p.l.m. wybór między nabyciem tego prawa i nabyciem prawa własności.

Członkowie spółdzielni, których ekspektatywy własnościowego s.p.l.m. nie zostały zrealizowane do dnia 24.04.2001 r., w istocie tracą prawa nabyte, a w ich miejsce nabywają prawa o odmiennej treści, realizowane według innych zasad, bardziej rygorystycznych, niż zasady realizacji ekspektatywy własnościowego s.p.l.m. Sam proces realizacji ekspektatywy o nowej treści (odrębnej własności lokalu) będzie poza tym znacznie dłuższy (zob. art. 41 u.s.m.).

W związku z zakazem ustanawiania własnościowych s.p.l.m. sytuacja prawna członków spółdzielni mających lokatorskie s.p.l.m. ulegnie przejściowemu pogorszeniu. Zainteresowani zbyciem prawa do lokalu w drodze czynności *inter vivos* lub *mortis causae* będą zmuszeni do zastąpienia niezbywalnego i niedziedzicznego prawa w prawo własności. To zaś w większości spółdzielni stanie się możliwe po dokonaniu czasochłonnych procedur przygotowawczych.

Ustawodawca zatem powinien był zamieścić w unormowaniach przejściowych przepis umożliwiający członkom mającym lokatorskie prawo do lokalu wykonanie prawa do przekształcenia lokatorskiego s.p.l.m. we własnościowe, przynajmniej do czasu, gdy technicznie wykonalne stałoby się nabycie własności lokalu.

4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przyznaje członkom spółdzielni i niektórym kategoriom najemców lokali spółdzielczych uprawnie-

nie do żądania od spółdzielni przeniesienia własności zajmowanych przez te osoby lokali. Jeżeli spółdzielnia nie ustanowiła odrębnej własności takiego lokalu dla siebie (zob. art. 10 u.w.l. i art. 9 ust. 8 u.s.m.), to żądanie, o którym mowa, zmierzać będzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych *expressis verbis* stanowi o ustanawianiu odrębnej własności lokalu na rzecz członka spółdzielni tylko w odniesieniu do treści i skutków umów o budowę lokalu (art. 18, 19, 21 i 22 u.s.m.). W pozostałych wypadkach przewidzianych przekształceń własnościowych mowa jest o obowiązku zawarcia przez spółdzielnię „umowy przeniesienia własności lokalu”. Przyjmuje się jednak, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest konstrukcyjnym wariantem umowy przenoszącej własność wyodrębnianej jednocześnie nieruchomości¹⁷, wobec czego we wskazanych wyżej wypadkach zadośćuczynienia żądaniom przeniesienia własności lokalu dochodzić będzie do ustanowienia odrębnej własności lokalu (chyba że spółdzielnia ustanowiła uprzednio własność lokalu dla siebie).

Przeniesienie własności jest kauzalne; ważność umowy przenoszącej własność, zawieranej w celu wykonania zobowiązania, zależy od istnienia tego zobowiązania (art. 156 k.c.). Takie zobowiązanie powinno być wskazane w akcie notarialnym obejmującym przeniesienie własności nieruchomości (art. 158 k.c.).

Warto zwrócić uwagę na przepisy art. 18 i 19 u.s.m., które odnoszą się do treści i skutków prawnych zawarcia przez spółdzielnię z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu umowy o budowę lokalu. Sformułowanie wskazanych przepisów nie pozwala na jednoznaczne określenie charakteru umowy o budowę lokalu. Brzmienie przepisu zd. 2 art. 18 ust. 1 sugeruje, iż umowa ta zawiera elementy umowy przedwstępnej (*verba legis*: „powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu”). Z kolei przepis art. 19 ust. 1 u.s.m. stanowi, że z chwilą zawarcia umowy – o której mowa w art. 18 ust. 1 – „powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu” (a nabywa je członek spółdzielni). Wobec tego z roszczeniem członka skorelowany zostaje obciążający spółdzielnię obowiązek przeniesienia

¹⁷ Zob. M. N a z a r, *Sposoby ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie ustawy z 24.06.1994 r.*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 127.

własności oznaczonego w umowie lokalu, albowiem ustanowienie odrębnej własności lokalu jest konstrukcyjnym wariantem przeniesienia własności nieruchomości¹⁸. Należałoby więc uznać, iż umowa o budowę lokalu jest umową o skutku obligacyjnym, zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej jeszcze nie istniejącej, aczkolwiek już oznaczonej (art. 18 ust. 1 pkt 4 u.s.m.), nie zaś umową przedwstępną zobowiązującą do zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Nie jest to jednak wniosek bezsporny. Również charakter umowy o budowę domu i ustanowienia odrębnej własności lokalu, stanowiącej przedmiot unormowania przepisu art. 9 ustawy o własności lokali jest niejednolicie interpretowany¹⁹. W każdym razie przepis art. 18 ust. 1 u.s.m. – w zależności od sposobu zakwalifikowania omawianej umowy o budowę lokalu – wprowadzałby wyjątek albo od wymogu formy aktu notarialnego dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 k.c.), albo od wymogu zawarcia umowy przedwstępnej w formie przewidzianej dla umowy przyrzeczonej w celu osiągnięcia intensywniejszego skutku prawnego umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.). W obu bowiem wypadkach formą konieczną i wystarczającą byłaby zwykła forma pisemna, zastrzeżona w przepisie art. 18 ust. 1 u.s.m. pod rygorem nieważności.

Analiza przepisów u.s.m. przewidujących zastępowanie spółdzielczych praw do lokali i prawa najmu pozwala przyjąć, że ustawa przyznaje osobom mającym spółdzielcze prawa do lokali i wskazanym kategoriom najemców prawo podmiotowe do żądania zastąpienia dotychczasowych praw prawem własności lokalu, mające normatywną postać prawa kształtującego. Jego wykonanie przez pisemne zgłoszenie spółdzielni żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu w miejsce prawa dotychczas istniejącego powoduje powstanie po stronie spółdzielni obowiązku zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu, a po stronie członka spółdzielni albo najemcy lokalu – skorelowanego roszczenia o zawarcie umowy. Roszczenie stanie się wymagalne z chwilą spełnienia przez członka (na-

¹⁸ Zob. przyp. 16.

¹⁹ Por. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 53; A. Gola, [w:] A. Gola, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 264 i nast. oraz G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2000, s. 58 i nast.

jemce) obowiązków majątkowych, których wykonanie jest warunkiem koniecznym zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Bieg przedawnienia roszczenia – według zasady ogólnej wyrażonej w art. 120 k.c. – rozpocznie się od dnia złożenia pisemnego żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, gdyż już w dniu powstania roszczenia o przeniesienie własności lokalu członek spółdzielni (najemca) może dokonać czynności powodujących wymagalność roszczenia.

Proponowana konstrukcja praw (prawo kształtujące i roszczenie) ułatwia rozstrzygnięcie problemu przedawnienia majątkowego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Powstanie roszczenia uzależnione zostaje od uprzedniego wykonania prawa kształtującego, które przedawnieniu nie ulega, a jego realizacja nie jest ograniczona żadnym terminem zawitym. Przyjęcie poglądu, iż z chwilą wejścia w życie ustawy określone kategorie podmiotów nabyły roszczenie o przeniesienie własności zajmowanych przez nich lokali, mogłoby sugerować, iż od dnia zakończenia przez spółdzielnię czynności przygotowawczych do ustanawiania odrębnej własności lokali (art. 41, 42 i 43 u.s.m.) biegnie przedawnienie roszczeń, skoro już w tym dniu mogły być dokonane czynności powodujące wymagalność roszczenia (art. 120 § 1 zd. 2 k.c.). Dyskusyjne byłoby uznanie takiego roszczenia, mimo iż jest to ekspektatywa własności lokalu, za nie podlegające przedawnieniu, a to z uwagi na brak wyraźnego postanowienia ustawy (zob. art. 117 § 1 k.c.).

Zobowiązanie spółdzielni do ustanowienia własności lokalu w miejsce istniejącego dotychczas prawa do lokalu może powstać w wypadkach wskazanych poprzednio w pkt 1. Zobowiązanie powstaje wskutek wykonania przez osobę uprawnioną prawa kształtującego przez zgłoszenie spółdzielni na piśmie żądania przeniesienia własności lokalu (zob. wyżej).

Na tle unormowań niektórych przekształceń własnościowych wyłaniają się zagadnienia szczegółowe:

a) Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe (art. 39 ust. 4 u.s.m.). Jeżeli jednak tzw. wielostanowiskowy garaż stanowi część składową nieruchomości spółdzielni (tzw. „złożonej lokalowej”, obejmującej nie wyod-

rębnione lokale), spółdzielnia powinna najpierw ustanowić odrębną własność lokalu garażowego (dla siebie), a następnie przenieść na członka udział we własności tego garażu.

b) Uprawnienie do żądania przeniesienia własności lokalu nie przysługuje członkom spółdzielni mającym lokatorskie spółdzielcze prawa do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W dalszym ciągu obowiązuje bowiem przepis art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego²⁰, który zakazuje pod rygorem nieważności ustanawiania odrębnej własności lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokali znajdujących się w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu pochodzącego z KFM.

c) W razie wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego po zgłoszeniu spółdzielni żądania przekształcenia prawa we własność lokalu (np. wskutek śmierci członka), wygasa również roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu. Roszczenie takie jest prawem związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu i dzieli jego los prawny. Osoby bliskie byłego członka spółdzielni, które w sposób pierwotny nabędą lokatorskie prawo na podstawie przepisu art. 15 u.s.m., będą mogły wykonać własne prawo do przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, spełniając obowiązki majątkowe z tym związane (art. 12 u.s.m.).

d) Trudności interpretacyjne pojawiają się przy dokonywaniu wykładni przepisu art. 48 u.s.m., nakazującego stosować odpowiednio przepisy art. 12 i 46 u.s.m. do najemców mieszkań spółdzielczych, które były mieszkaniami zakładowymi przedsiębiorstw państwowych, państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych. Gdy budynek został nabyty odpłatnie, najemcy pokrywają wkład mieszkaniowy określony przez zarząd spółdzielni, w wysokości uzależnionej od powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania oraz uwzględniającej cenę nabycia budynku (art. 48 ust. 3 u.s.m.). Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu mieszkaniowego. Jak się wydaje, po wejściu w życie wyroku TK z dnia 29 maja br. (zob. przyp. 9a) uznającego przepis art. 46 ust. 1 u.s.m. za niezgodny z Konstytucją należy stosować odpowiednio, z mocy odesłania zawartego w art. 48 u.s.m., przepis art. 12 u.s.m.

²⁰ Dz.U. Nr 133, poz. 654 z późn. zm. (ostatnia: Dz.U. z 2001 r. Nr 16, poz. 167).

Wątpliwości wzbudzają postanowienia zawarte w art. 3 ustawy z dnia 14.04. 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe²¹ i w art. 9 ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe²². Przepis art. 3 ustawy z dnia 14.04. 2000 r. stanowi mianowicie, iż właściciel mieszkania zakładowego nabytego przed dniem wejścia w życie ustawy (tzn. przed 1.06.2000 r.) jest zobowiązany, na wniosek lokatora uprawnionego do zamieszkania i zamieszkującego w lokalu w dniu jego nabycia, do przeniesienia na rzecz tego lokatora własności mieszkania w cenie nabycia, z uwzględnieniem wartości zwiększonej poprzez poniesione nakłady. Wydaje się, że przepis art. 3 ustawy z dnia 14.04.2000 r. nie odnosi się do spółdzielni mieszkaniowych, które na podstawie przepisów u.p.z.b.m. nabyły mieszkania zakładowe. Po pierwsze – znowelizowany przez ustawę z dnia 14.04.2000 r. przepis art. 9 u.p.z.b.m. utrzymał zasadę ustanawiania na rzecz najemców dawnych mieszkań zakładowych spółdzielczych praw lokatorskich do mieszkań, określając maksymalną wysokość wnoszonego przez najemcę wkładu mieszkaniowego (5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę). Po drugie – w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 14.04. 2000 r. prawo spółdzielcze nie przewidywało ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe odrębnej własności lokali w domach, które nie zostały wzniesione przez spółdzielnie w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali²³. Należy zatem uznać przepis art. 48 u.s.m. za unormowanie o charakterze *legi specialis*, mające, jako późniejsze, pierwszeństwo zastosowania przed wcześniejszymi przepisami szczególnymi art. 3 ustawy z dnia 14.04.2000 r. i art. 9 u.p.z.b.m.

5. Członkostwo właściciela lokalu podlegającego u.s.m. i nabywcy ekspektatywy odrębnej własności lokalu

Własność lokalu podlegającego przepisom u.s.m. może przysługiwać nie tylko osobie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej (zob. zwł.

²¹ Dz.U. Nr 39, poz. 442.

²² Dz.U. Nr 119, poz. 567 z późn. zm. (ostatnia: Dz.U. z 2000 r. Nr 39, poz. 442); powoływana dalej w skrócie – u.p.z.b.m.

²³ Zob. jednak A. O l e s z k o, *Sytuacja prawna...*, s. 13 i nast. i *Glosa...*, s. 230 i nast.

art. 2 ust. 5, art. 4 ust. 4, art. 25-27 u.s.m.). Jeżeli jednak prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom (art. 23 ust. 1). Właścicielowi lokalu podlegającego przepisom u.s.m. przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni²⁴ (art. 23 ust. 2). W wypadku ubiegania się o członkostwo przez kilku współwłaścicieli, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym albo spółdzielnia, gdy bezskutecznie upłynął wyznaczony przez spółdzielnię termin wystąpienia do sądu (art. 15 ust. 4 w zw. z art. 23 ust. 1).

Zasadniczym docelowym sposobem nabywania od spółdzielni mieszkaniowych własności lokali będzie ustanawianie przez spółdzielnie odrębnej własności lokali na rzecz członków, którzy zawrą umowy o budowę lokalu (art. 18, 19 i 21 u.s.m.). Ustanowienie odrębnej własności lokalu będzie następować w wykonaniu umowy o budowę lokalu, zawieranej przez spółdzielnię mieszkaniową i jej członka (art. 18 ust. 1 u.s.m.). Roszczenie o ustanowienie własności lokalu zostało określone w ustawie mianem „ekspektatywy odrębnej własności lokalu” (zob. art. 19 ust. 1 u.s.m.). Wprowadzenie do języka ustawowego doktrynalnego terminu „ekspektatywa” było zbędne. Konstrukcje ekspektatyw (praw podmiotowych tymczasowych) tworzone były w doktrynie i w orzecznictwie w celu wyjaśnienia niejednoznacznie określonych w przepisach sytuacji prawnych podmiotu zmierzającego do nabycia określonego prawa podmiotowego²⁵. Tymczasem u.s.m. szczegółowo określa prawne położenie członka spółdzielni, który ze spółdzielnią zawarł umowę o budowę lokalu. Termin, o którym mowa, może być niezrozumiały i obcy dla przeciętnego adresata przepisów u.s.m., tym bardziej że różnie jest rozumiany w doktrynie.

Z przepisów rozdz. 3 u.s.m. wynika, że ekspektatywa odrębnej własności lokalu może należeć do kilku osób, ale powinna być związana z członkostwem jednej osoby, chyba że przysługuje małżonkom (art. 19 ust. 2 i art. 23 u.s.m.). Ekspektatywa jest zbywalna i dziedziczna (art. 19 ust. 1 u.s.m.). Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne już z chwilą

²⁴ Osoba prawna może być członkiem spółdzielni, o ile statut nie stanowi inaczej – art. 3 ust. 3 u.s.m.

²⁵ Zob. Z. R a d w a Ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1999, s. 99.

złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców, nie zaś dopiero z chwilą przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni (art. 19 ust. 2 u.s.m.). Spółdzielnia nie może odmówić nabywcy ekspektatywy przyjęcia w poczet członków. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, kwestię związania ekspektatywy z członkostwem w spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez spółdzielnię dla wyznaczenia osoby, z której członkostwem ma być związana ekspektatywa, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 23 ust. 1 w zw. z art. 19 ust. 2 u.s.m.).

Ustawa nie rozstrzyga natomiast jednoznacznie obowiązku przystąpienia do spółdzielni jednego spośród spadkobierców, którzy odziedzyczli spółdzielczą ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Przepis art. 19 ust. 2 u.s.m. uzależnia skuteczność zbycia ekspektatywy od złożenia deklaracji członkowskich przez nabywcę lub nabywców (art. 19 ust. 2 u.s.m.), a więc odnosi się do rozporządzeń *inter vivos*. Nie został zatem jednoznacznie sformułowany warunek zachowania odziedziczonej ekspektatywy przez przystąpienie do spółdzielni.

Jak się natomiast wydaje, według przepisu art. 21 ust. 1 u.s.m. drugą stroną umowy o ustanowienie przez spółdzielnię odrębnej własności lokalu w wykonaniu umowy o budowę lokalu (a więc zawieranej w celu zaspokojenia ekspektatywy odrębnej własności lokalu mającej normatywną postać roszczenia) powinien być zawsze członek spółdzielni. Na tej podstawie można by twierdzić, iż w razie odziedziczenia ekspektatywy odrębnej własności lokalu przez kilku spadkobierców, ekspektatywa powinna być związana z członkostwem jednego ze spadkobierców. W wypadku, o którym mowa, odpowiednie zastosowanie miałyby przepisy art. 19 ust. 2 u.s.m. Kwestia powiązania odziedziczonej ekspektatywy z członkostwem w spółdzielni (fakultatywne czy obligatoryjne) nie rysuje się jednak jasno na tle przepisów rozdz. 3 u.s.m. Trzeba zwrócić uwagę, że odziedziczenie przez kilku spadkobierców własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu (art. 228 p.s.) oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (art. 233 §1 p.s.) nie wymaga związania nabytego prawa z członkostwem któregoś ze spadkobierców.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych niepotrzebnie komplikuje dochodzenie do nabycia własności lokalu na podstawie przepisów zawar-

tych w jej rozdziale trzecim²⁶, uzależniając zarówno konstytutywne, jak i translatywne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od członkostwa nabywcy w spółdzielni mieszkaniowej. Z przepisu art. 21 zdaje się też wynikać, że konstytutywnie nabyć odrębną własność lokalu – w wykonaniu umowy o budowę lokalu – może jedna osoba będąca członkiem spółdzielni lub kilka osób, ale tylko wtedy, gdy przynajmniej jedna z nich pozostaje ze spółdzielnią mieszkaniową w stosunku członkostwa (zob. też art. 19 ust. 2 u.s.m.). Tymczasem własność lokalu podlegającego przepisom ustawy może przysługiwać nie tylko osobie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Wydaje się więc, że bardziej racjonalne byłoby zapewnienie osobom zmierzającym do nabycia od spółdzielni własności lokalu swobody decydowania o członkostwie w spółdzielni mieszkaniowej na każdym etapie realizacji ekspektatywy odrębnej własności lokalu, poczynając od zawarcia umowy o budowę lokalu. Ustawa lub statut mogłyby zastrzegać pierwszeństwo zawierania umów o budowę lokalu z osobami deklarującymi przystąpienie do spółdzielni. Przepis art. 1 ust. 2 p. 5 dopuszcza zresztą objęcie przedmiotem działalności spółdzielni wznoszenie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali, *lege non distinguente* – także osobom nie będącym członkami spółdzielni.

W unormowaniach rozdziału 3 ustawy (i w samym jej tytule – „Prawo odrębnej własności lokalu”, nawiązującym do określeń spółdzielczych praw do lokali i domów) ujawnia się swego rodzaju resentyment i przywiązanie do dotychczasowych konstrukcji spółdzielczego prawa lokalowego, które ustawodawca postanowił przecieć „systemowo” poprawić.

6. Wielopodmiotowość praw

Zakres zastosowania przepisu art. 21 ust. 2 u.s.m. obejmuje przynależność ekspektatywy odrębnej własności lokalu do kilku osób – małżonków albo członka spółdzielni i osób przez niego wskazanych (*verba legis*: „które wspólnie z nim ubiegają się” o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu). Ekspektatywa odrębnej własności lokalu może być wielopodmiotowa, ale powinna zostać związana z członkostwem jednej osoby, chyba

²⁶ Uwaga ta odnosi się również do nabywania na podstawie u.s.m. własności domów jednorodzinnych, gdyż do takich domów stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali (zob. niefortunnie sformułowane i umiejscowione odesłanie zawarte w zd. 2 ust. 3 art. 2 u.s.m.).

że przysługuje małżonkom (art. 23 w zw. z art. 19 ust. 2 u.s.m.). Członek spółdzielni wskazuje w takim wypadku pozostałe osoby uprawnione, aby spółdzielnia mogła ustanowić odrębną własność lokalu na rzecz wszystkich osób współuprawnionych, będących podmiotami ekspektatywy odrębnej własności lokalu.

Przepis art. 21 st. 2 u.s.m. nie dotyczy natomiast wypadków zastrzeżenia w umowie o budowę lokalu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby trzeciej, wskazanej przez członka spółdzielni w ramach umownej klauzuli świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, inaczej niż ustawa o własności lokali (art. 9 ust. 1 u.w.l.), nie przewiduje osobno dopuszczalności zastrzeżenia w umowie o budowę lokalu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby trzeciej. Takie jednak *pactum in favorem tertii* należy uznać za dopuszczalne na zasadach ogólnych (art. 393 k.c.).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych utrzymała dotychczasowe zasady rządzące przynależnością do małżonków własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (znowelizowany art. 215 p.s.). Nie jest natomiast jasne, jakie są przesłanki powstania i istnienia małżeńskiej wspólności prawa lokatorskiego. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w tej kwestii nie wypowiada się jednoznacznie. Można rozważać trzy sposoby rozstrzygnięcia wskazanego zagadnienia. Po pierwsze – ze względu na zawarte w art. 17 u.s.m. odesłanie do przepisów ustawy o najmie lokali (u.n.l.), które powinny być odpowiednio stosowane do lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w zakresie nie uregulowanym w u.s.m., *prima facie* nasuwa się myśl o stosowaniu przepisu art. 7 u.n.l., określającego przesłanki przynależności do małżonków prawa najmu lokalu mieszkalnego. Po drugie – w razie zanegowania powyższego zapatrywania i zważywszy na brak szczególnej regulacji w u.s.m., należałoby stosować przepisy k.r.o. o stosunkach majątkowych między małżonkami. Po trzecie – w wypadku odrzucenia także drugiego sposobu rozstrzygnięcia omawianej kwestii, do rozważenia pozostałoby stosowanie w drodze analogii przepisu art. 215 p.s.

Pierwszą ewentualność należy wykluczyć. Odesłanie zawarte w art. 17 odnosi się raczej do praw i obowiązków członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo lokatorskie. Wniosek taki uzasadnia końcowy fragment przepisu, wyłączający stosowanie przepisów u.n.l., jeżeli statut spółdzielni

zawiera postanowienia korzystniejsze dla członków. Statut spółdzielni nie może modyfikować ustawowo określonych zasad ustrojów majątkowych małżeńskich. Stosowanie w omawianym wypadku przepisu art. 7 u.n.l. nie byłoby uzasadnione także z uwagi na zróżnicowanie wydatków i nakładów ponoszonych na nabycie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (wkład mieszkaniowy) i prawa najmu (ewentualnie kaucja mieszkaniowa – art. 6a u.n.l.).

Rozważyć więc należy ustalanie przynależności do małżonków prawa lokatorskiego na podstawie przepisów k.r.o. Znowelizowany przepis art. 215 p.s. normuje małżeńską „pozaustrojową” przymusową wspólność wyłącznie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Jednakże przepis § 4 modyfikuje wynikające z k.r.o. zasady przynależności do małżonków, przed przydziałem lokalu nie tylko wkładu budowlanego, lecz również wkładu mieszkaniowego, jeżeli małżonkowie pozostają w ustroju wspólności ustawowej. W takim wypadku wkład mieszkaniowy i związana z nim ekspektatywa lokatorskiego prawa należą do obojga małżonków bez względu na pochodzenie środków, z których wkład został zgromadzony, i to także wtedy, gdy wkład wniósł jeden małżonek, nawet przed zawarciem małżeństwa (powstaniem ustroju wspólności majątkowej). W ustroju rozdzielnosci majątkowej wkład mieszkaniowy (i związana z nim ekspektatywa prawa lokatorskiego) należałaby do obojga małżonków na zasadzie wspólności ułamkowej, jeżeli środki użyte na wniesienie wkładu pochodziłyby z majątków jednego i drugiego małżonka²⁷. Wobec powyższego, prawo lokatorskie po wejściu w życie u.s.m. nabywane byłoby na wspólność przez małżonków na zasadach ogólnych, określonych w przepisach k.r.o. o stosunkach majątkowych między małżonkami.

Oceny przynależności do małżonków praw lokatorskich nabytych na wspólność przed wejściem w życie u.s.m. należałoby dokonać z uwzględnieniem zasady bezpośredniego działania ustawy nowej (zob. w szczególności art. VIII i IX p.w.k.r.o.). Prawo lokatorskie byłoby zatem składnikiem majątku wspólnego w ustroju wspólności majątkowej, a w ustroju

²⁷ Por. J. Ignatowicz, [w:] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 401; zob. też M. N a z a r, *Powstanie i charakter małżeńskiej wspólności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego*, [w:] *Zagadnień cywilnego prawa materialnego i procesowego (Księga pamiątkowa poświęcona prof. J. Ignatowiczowi)*, Lublin 1998, s. 293 i nast.

rozdzielności przysługiwałyoby nadal małżonkom, ale na zasadzie wspólności ułamkowej. Według proponowanej interpretacji przepisów w obu wypadkach nie byłaby to wspólność przymusowa, ponieważ znowelizowane przepisy §2 i 3 art. 215 nie mają zastosowania do małżeńskiej wspólności prawa lokatorskiego. Wobec tego zniesienie w trybie umownym lub sądowym małżeńskiej wspólności majątkowej otwierałoby drogę do podziału prawa lokatorskiego.

W świetle przedstawionej wykładni przepisów istotnie zróżnicowane zostałyby zasady przynależności do małżonków praw typu lokatorskiego i własnościowego mimo ich analogicznego rodzinnego przeznaczenia. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w szerszym zakresie byłoby objęte wspólnością małżeńską (zob. art. 215 § 2 p.s.), i to wspólnością przymusową (zob. art. 215 § 3 p.s.), aczkolwiek „koszty” jego nabycia (wkład budowlany), zbywalność i dziedziczność bardziej uzasadniałyby poddanie małżeńskiej wspólności tego typu prawa ogólnym zasadom określonym w k.r.o.

Być może twórcy u.s.m. kierowali się intencją upodobnienia zasad przynależności do małżonków lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i własności lokalu, którą obecnie członek spółdzielni nabywa bezpośrednio w miejsce prawa lokatorskiego. Pozostawieniu dotychczasowej regulacji przynależności do małżonków prawa typu własnościowego (małżeńska wspólność przymusowa) towarzyszyło zapewne założenie o przejściowym charakterze tej formy korzystania z mieszkań spółdzielczych. Po wejściu w życie u.s.m. prawa typu własnościowego nie mogą być bowiem ustanawiane.

Jeżeli jednak uwzględni się liczne mankamenty i ewidentne usterki unormowań zawartych w u.s.m., to można także założyć, że niedokonanie zmiany przepisu § 4 art. 215 p.s. i utrzymanie dotychczasowego zakresu jego normowania, obejmującego również przymusową wspólność wkładu mieszkaniowego w ustroju wspólności ustawowej, wynika z przeoczenia twórców ustawy.

Ponieważ przedstawione propozycje rozstrzygnięcia problemu przynależności do małżonków prawa typu lokatorskiego budzą wątpliwości, można by rozważać zastosowanie w drodze analogii przepisu art. 215 §2 i 3 p.s. Wnioskowania *per analogiam* są dopuszczalne w wypadku stwierdzenia

luki w prawie²⁸. Z wcześniejszych ustaleń wynika, że wobec braku szczególnego unormowania zasad przynależności do małżonków lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zastosowanie miałyby ogólne przepisy k.r.o. o stosunkach majątkowych między małżonkami. Wobec tego istnienie luki należałoby wykluczyć, jeżeli za lukę uznany zostałby tylko brak normy prawnej ustalonej w trybie wykładni przepisów, mogącej stanowić podstawę kwalifikacji prawnej stanu faktycznego prawnie nieobjętego. Jednak w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 26.09.1969 r.²⁹ Sąd Najwyższy uznał, że całkowicie nie odpowiadające uzasadnionym potrzebom społecznym ogólne uregulowanie jest równoznaczne z omawianego punktu widzenia z brakiem uregulowania, a więc że w takim wypadku występuje także luka w prawie, usprawiedliwiająca zastosowanie analogii. Przyjęcie tego (dyskusyjnego) poglądu umożliwiałoby ustalanie przynależności do małżonków prawa typu lokatorskiego na podstawie *per analogiam* stosowanego przepisu art. 215 § 2 i 3 p.s. Naturalnie, rozważana interpretacja jest dyskusyjna.

W krótkim opracowaniu nie sposób przedstawić wszystkich szczegółowych zagadnień, choćby tylko z zakresu wybranej problematyki ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa źle skonstruowana, zawierająca wadliwie zredagowane przepisy, oparta na dyskusyjnych założeniach nasuwa tak wiele interpretacyjnych wątpliwości, że powinna zostać w trybie pilnym starannie znowelizowana. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w obecnym kształcie nie powinna stać się elementem porządku prawnego, gdyż go destabilizuje, rażąco naruszając zasady przyzwoitej i racjonalnej legislacji. Niestety, jest też kolejnym przejawem stanowienia prawa niskiej jakości.

²⁸ Zob. np. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1998, s. 104 i nast.

²⁹ III CZP 8/69, OSN 1970, nr 6, poz. 97.