

*Krzysztof Pietrzykowski*

## **Nabywanie praw do lokali spółdzielczych przez cudzoziemców w Polsce**

### **I. Uwagi ogólne**

1. Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych utraciła na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych pozycję quasi-monopolistyczną, którą uzyskała na początku lat siedemdziesiątych. Mimo to udział lokali spółdzielczych w obrocie mieszkaniowym jest nadal bardzo znaczący.

2. Współcześnie istniejący system spółdzielczości mieszkaniowej został ukształtowany w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach<sup>1</sup>. Potwierdzono wówczas istnienie trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego: spółdzielni mieszkaniowych, spółdzielni budowlano-mieszkaniowych oraz spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych. Owe typy spółdzielni pojawiły się bowiem już wcześniej, mianowicie w uchwale Rady Ministrów nr 81 z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności<sup>2</sup>. Po raz pierwszy natomiast w ustawie z 1961 r. nazwano i uregulowano rodzaje praw majątkowych przysługujących członkom do lokali lub domów. Były to następujące prawa:

a) spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (tzw. lokatorskie – art. 135 § 2 oraz art. 144 – 146) będące prawem obligacyjnym, niezbywalnym i nie podlegającym egzekucji,

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 12, poz. 61; zm.: Dz.U. z 1974 r. Nr 47, poz. 281.

<sup>2</sup> M.P. Nr 22, poz. 157.

b) spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (tzw. własnościowe – art. 135 § 3 oraz art. 147 – 153) będące prawem rzeczowym ograniczonym, przechodzącym na spadkobierców, zbywalnym i podlegającym egzekucji,

c) prawo własności domu jednorodzinnego w spółdzielczym zrzeczeniu budowy domów jednorodzinnych (art. 135 § 4 oraz art. 155 – 157).

W pierwszym i drugim wypadku właścicielem budynku była spółdzielnia (art. 135 § 2 i 3). Natomiast domy wznoszone przez spółdzielcze zrzeczenie stanowiły jego własność do chwili przeniesienia własności na poszczególnych członków po zakończeniu budowy (art. 135 § 4).

3. Wspomniany system spółdzielczości mieszkaniowej został utrwalony i rozwinięty w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze<sup>3</sup>. Podstawowa zmiana w porównaniu z poprzednim stanem prawnym polegała na zastąpieniu trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jednym typem spółdzielni mieszkaniowej, która mogła zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków, przydzielając im lokale mieszkalne na zasadach prawa lokatorskiego lub własnościowego, budować domy jednorodzinne (lokale w innych domach) w celu przeniesienia własności na członków oraz udzielać członkom pomocy w budowie przez nich lokali mieszkalnych (art. 204 § 2 pr. spółdz.)<sup>4</sup>. Istotna zmiana dotyczyła też spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Według ustawy z 1961 r. (art. 134 § 2 pkt 2) lokal użytkowy mógł być przydzielony wyłącznie członkowi spółdzielni będącemu osobą prawną, osoba fizyczna zaś mogła taki lokal jedynie wynajmować. Po wejściu w życie pr. spółdz. lokale użytkowe mogły być przydzielane również osobom fizycznym. Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego miały odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego (art. 238 pr. spółdz.).

4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>5</sup> nie wprowadziła żadnych zmian

---

<sup>3</sup> Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm.

<sup>4</sup> Zob. szerzej K. Pietrzykowski, *Projektowane zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowym*, „Przegląd Legislacyjny” 2000, nr 1.

<sup>5</sup> Dz.U. Nr 90, poz. 419.

systemowych w rozważanym zakresie<sup>6</sup>. Takie zmiany przewiduje dopiero ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>7</sup>, która weszła w życie dnia 24 kwietnia 2001 r. Podstawowe założenia tej ustawy są następujące:

a) spółdzielnia mieszkaniowa może na przyszłość ustanawiać na rzecz członków dwa rodzaje praw do lokali mieszkalnych: prawo lokatorskie oraz prawo odrębnej własności lokalu, a także prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu;

b) dotychczasowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i prawo do lokalu użytkowego są kategoriami przejściowymi; oznacza to, że po wejściu w życie ustawy spółdzielnie mieszkaniowe nie będą mogły ustanawiać na rzecz swoich członków takich praw;

c) członkom spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przysługuje roszczenie o przeniesienie ich własności; w wypadku prawa własnościowego i prawa do lokalu użytkowego umowa przeniesienia własności lokalu jest nieodpłatna (członkowie pokrywają tylko opłaty notarialne i koszty postępowania wieczystoksięgowego), a w wypadku prawa lokatorskiego – częściowo odpłatna (maksymalnie za 3% wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu; jednakże w wyroku z dnia 29 maja 2001 r., sygn. K 5/01, Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przewidujący takie rozwiązanie art. 46 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk. jest niezgodny z art. 64 w zw. z art. 21 Konstytucji);

d) do tzw. spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego (lokalu mieszkalnego w innym domu budowanym w celu przeniesienia własności na rzecz członka) stosuje się przepisy dotychczasowe, tj. przepisy pr. spółdz., do czasu przeniesienia własności;

e) realizacja roszczeń członków spółdzielni o przeniesienie na nich odrębnej własności lokali została uzależniona od uregulowania sytuacji prawnej gruntów, na których zostały wzniesione budynki lub inne urzą-

---

<sup>6</sup> Zob. szerzej 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 Tomasza Dybowskiego*, „Studia Iuridica” 1994, nr 21; t e n ż e, *Zmiany w przepisach prawa spółdzielczego o spółdzielniach mieszkaniowych*, „Prawo i Finanse w Biznesie” 1995, nr 7-8; t e n ż e, *Spółdzielczość mieszkaniowa de lege ferenda. Siedem grzechów głównych ustawy*, „Gazeta Sądowa” 1996, nr 4.

<sup>7</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27.

dzenia trwale z gruntem związane (art. 36 ustawy o spółdz. mieszk.); w związku z tym ustawa przyznaje spółdzielni roszczenie do właściciela gruntu o przeniesienie własności gruntu (o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, jeżeli właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny) za wynagrodzeniem (art. 35 ust. 1-3 i ust. 5); roszczenie to przypomina roszczenie przewidziane w art. 231 k.c., z tym jednak, że nie muszą być spełnione przesłanki posiadania samoistnego gruntu i dobrej wiary po stronie spółdzielni; w wypadku zaś gdy właściciel gruntu jest nieznanym, spółdzielnia nabywa własność gruntu w drodze swoistego „zasiedzenia” uregulowanego w art. 35 ust. 4 ustawy.

5. Wejście w życie ustawy o spółdz. mieszk. w pewnym stopniu zmienia sytuację prawną cudzoziemców, ale w zasadzie tylko w zakresie możliwości nabywania przez nich praw do spółdzielczych lokali użytkowych w Polsce (według obecnej terminologii – lokali o innym przeznaczeniu). Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>8</sup> nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wydanego za zgodą Ministra Obrony Narodowej. Jednakże według art. 8 ust. 1 pkt 1 tej ustawy nie wymaga uzyskania zezwolenia nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>9</sup>, z zastrzeżeniem nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej (art. 8 ust. 3). Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu tej ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych; przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, a więc do tzw. lokali o innym przeznaczeniu. Owo odpowiednie stosowanie nie oznacza jednak zwolnienia nabycia lokali o innym przeznaczeniu z obowiązku uzyskania zezwolenia. Obecne brzmienie przepisów art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zostało bowiem nadane przez ustawę z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców<sup>10</sup>, a więc przez

---

<sup>8</sup> Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245 ze zm.

<sup>9</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

<sup>10</sup> Dz.U. Nr 45, poz. 198.

ustawę późniejszą od ustawy o własności lokali, która wprowadziła pojęcie lokalu o innym przeznaczeniu. Skoro zaś art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców zwalnia z obowiązku uzyskania zezwolenia tylko nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego, należy podkreślić, że takiego zezwolenia wymaga nabycie samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu, z wyjątkami określonymi w dalszych przepisach wspomnianego art. 8 ust. 1. W szczególności nie wymagają takiego zezwolenia:

a) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od dnia uzyskania karty stałego pobytu,

b) nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od uzyskania karty stałego pobytu, nieruchomości, które w wyniku nabycia będą stanowić wspólność ustawową małżonków,

c) nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wiecznym użytkownikiem co najmniej 5 lat.

Należy podkreślić, że, zgodnie z omawianą ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, cudzoziemiec nie musi ani nigdy nie musiał uzyskiwać zezwolenia na nabycie praw rzeczowych ograniczonych, mianowicie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego, w tym garażu, ani prawa do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.

## **II. Członkostwo cudzoziemca w spółdzielni mieszkaniowej**

6. Zgodnie z art. 37 Konstytucji ten, kto znajduje się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej, korzysta z wolności i praw zapewnionych w Konstytucji, przy czym wyjątki od tej zasady odnoszące się do cudzoziemców określa ustawa. Z tym sformułowaniem jest zgodny art. 8 p.p.m., według którego cudzoziemcy mogą mieć w Polsce prawa i obowiązki na równi z obywatelami polskimi, chyba że ustawa stanowi inaczej. Ograniczenia praw cudzoziemców, o czym wyżej wspomniano, zawiera m. in. ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

7. Najbardziej ogólną definicję cudzoziemca zawiera art. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 1997 r. o cudzoziemcach<sup>11</sup>, zgodnie z którym cudzoziemcem jest każdy, kto nie posiada obywatelstwa polskiego. Definicja ta jest jednakże nieadekwatna do rozważań w niniejszym artykule, bowiem jako cudzoziemca traktuje wyłącznie osobę fizyczną. Bardziej użyteczne jest natomiast określenie zamieszczone w art. 1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, według którego cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna nie posiadająca obywatelstwa polskiego, osoba prawna mająca siedzibę za granicą, nie posiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych, osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3.

8. Zgodnie z art. 9 § 2 p.p.m. zdolność osoby prawnej podlega prawu państwa, w którym osoba ta ma siedzibę. Chodzi tu niewątpliwie o zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, podobnie jak w odniesieniu do osoby fizycznej (art. 9 § 1 p.p.m.). Takie samo rozwiązanie zawierają dwustronne umowy międzynarodowe zawarte przez Polskę z Austrią (art. 23 ust. 2), Estonią (art. 21 ust. 2), b. Jugosławią (art. 20 ust. 2), Mongolią (art. 22 ust. 2) i Wietnamem (art. 21 ust. 2). Natomiast według dwustronnych umów międzynarodowych zawartych przez Polskę z Białorusią (art. 21 ust. 2), Bułgarią (art. 16 ust. 2), b. Czechosłowacją (art. 20 ust. 2), Kubą (art. 18 ust. 2), Litwą (art. 20 ust. 2), Łotwą (art. 22 ust. 2), Rumunią (art. 21 ust. 2), Ukrainą (art. 21 ust. 2), Węgrami (art. 29 ust. 2) i b. ZSRR (art. 22 ust. 2) zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych osoby prawnej podlega właściwości prawa tego państwa, według którego osoba prawna została utworzona.

9. W doktrynie trafnie podkreśla się, że statut personalny osoby prawnej obejmuje nie tylko zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, ale – w wypadku osoby prawnej typu korporacyjnego – również m. in.

---

<sup>11</sup> Dz.U. Nr 114, poz. 739 ze zm. w brzmieniu nadanym przez art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 2001 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców oraz ustawy – Ordynacja podatkowa – w związku z dostosowaniem do prawa Unii Europejskiej (Dz.U. Nr 16, poz. 166).

stosunki między członkiem a taką osobą prawną, w tym nabycie i utratę członkostwa oraz prawa i obowiązki związane z członkostwem<sup>12</sup>. Możliwość bycia członkiem polskiej spółdzielni mieszkaniowej zawsze zatem podlega właściwości prawa polskiego jako prawa państwa, na obszarze którego znajduje się siedziba spółdzielni albo prawa państwa, według którego spółdzielnia została utworzona. Należy w związku z tym podkreślić, że zagadnienia członkostwa według prawa polskiego są częściowo regulowane bezpośrednio w ustawach (art. 6, art. 15 – 33 pr. spółdz., art. 3 ustawy o spółdz. mieszk.), częściowo zaś w statutach spółdzielni (art. 5 § 1 pkt 3-5, art. 15 § 1-5, art. 16 § 1, art. 17 § 3-4, art. 18, art. 19 § 1, art. 20 § 1 i 2, art. 21, art. 22, art. 24 § 1, 2 i 4, art. 26 § 1, art. 30, art. 31 oraz art. 32 § 1-2 pr. spółdz.).

10. Zgodnie z art. 15 § 2 pr. spółdz. członkiem spółdzielni może być każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która odpowiada wymogom określonym w statucie, chyba że ustawa stanowi inaczej. Taki wyjątek ustawowy przewiduje m. in. art. 3 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk., według którego członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Zdolność do czynności prawnych cudzoziemca ocenia się według jego prawa ojczystego (art. 9 § 1 oraz postanowienia wszystkich wiążących Polskę umów międzynarodowych).

11. Powstaje pytanie, czy statut spółdzielni może wyłączać członkostwo wszystkich lub niektórych cudzoziemców. Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi przeczącej, co wynika przede wszystkim z reguły „otwartych drzwi”, która zakazuje dyskryminacji w zakresie przyjmowania nowych członków spółdzielni<sup>13</sup>. Można też sądzić, że taki ewentualny zakaz w statucie byłby nieważny jako sprzeczny z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w zw. z powołanymi wyżej przepisami art. 37 Konstytucji i art. 8 p.p.m.), a także z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

12. Artykuł 3 ust. 2 ustawy o spółdz. mieszk. dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej obojga małżonków, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności

---

<sup>12</sup> M. P a z d a n, *Prawo prywatne międzynarodowe*, wyd. 6, Warszawa 2000, s. 98-99.

<sup>13</sup> Obecnie jest ona wyrażona w pierwszej zasadzie spółdzielczej w wersji przyjętej w 1995 r. na Kongresie Międzynarodowego Związku Spółdzielczego w Manchesterze.

lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Identyczną regulację zawiera art. 215 § 5 pr. spółdz. odnoszący się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

13. Członkostwa osób prawnych w spółdzielni dotyczy art. 15 § 3 pr. spółdz., zgodnie z którym takie osoby mogą być członkami spółdzielni, o ile statut nie stanowi inaczej. Rozwiązanie to zostało powtórzone w art. 3 ust. 3 ustawy o spółdz. mieszk.; przepis ten ponadto stanowi, że osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

### **III. Przysługiwanie cudzoziemcowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu**

14. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest obecnie regulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Podmiotem tego prawa może być wyłącznie osoba fizyczna (art. 3 ust. 3), a przedmiotem – wyłącznie lokal mieszkalny (art. 9 ust. 1). Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje na podstawie umowy zawieranej między członkiem i spółdzielnią (art. 9 ust. 4), a nie – jak dotychczas w wyniku przydziału dokonywanego przez spółdzielnię. Zgodnie z tą umową spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni (art. 9 ust. 1). Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem obligacyjnym, jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji (art. 9 ust. 3).

15. W odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nadal obowiązuje zasada związania tego prawa z członkostwem w spółdzielni, zgodnie z którą rozważane prawo może przysługiwać tylko członkowi spółdzielni (wyjątek: przysługiwanie prawa na zasadzie wspólności majątkowej małżonkom, z których tylko jeden jest członkiem spółdzielni). Zasada ta została wyrażona w art. 11 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk., zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w rozdziale drugim ustawy; w wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga



małżonków. Lokatorskie prawo do lokalu może wygasnąć również na podstawie uchwały spółdzielni (art. 13 ust. 2 i art. 14 ust. 2).

16. W odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nadal też obowiązuje zasada jednopodmiotowości tego prawa. Zgodnie z tą zasadą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może przysługiwać tylko jednej osobie albo małżonkom (art. 9 ust. 5 ustawy o spółdz. mieszk.).

17. Podstawowym obowiązkiem członka spółdzielni jest wniesienie wkładu mieszkaniowego według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal (art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o spółdz. mieszk.). Obecnie część kosztów budowy lokalu może być sfinansowana ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (zob. ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>14</sup>).

18. Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem, spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i wyżej wymienionych spłat. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu (art. 12 ust. 2). W przepisach przejściowych ustawy został zamieszczony art. 46 dotyczący przeniesienia własności lokalu, do któ-

---

<sup>14</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070.

rego przed dniem wejścia ustawy w życie przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. W takim wypadku wpłata różnicy, o której mowa w art. 12 ust. 1 pkt 3, nie może przekraczać kwoty stanowiącej równowartość 3% aktualnej wartości rynkowej prawa własności lokalu. Jednakże, jak już wyżej wspomniano, Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 maja 5.2001 r., sygn. K 5/01, orzekł, że art. 46 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk. jest niezgodny z art. 64 w zw. z art. 21 Konstytucji. Przepis ten utracił moc obowiązującą z dniem 9 czerwca 2001 r.<sup>15</sup>, pozostałe zaś ustępy w art. 46 ustawy o spółdz. mieszk. formalnie nadal obowiązują, ale w konsekwencji uchylecia ust. 1 stały się bezprzedmiotowe.

19. Realizacja roszezeń, o których mowa w przepisach art. 12 ustawy o spółdz. mieszk., stanie się możliwe dopiero po określeniu przez spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu i podjęciu w tym zakresie stosownej uchwały przez zarząd (zob. art. 42 i 43 ustawy o spółdz. mieszk.). W spółdzielniach, które mają nieuregulowaną sytuację prawną lub ewidencyjną gruntów, wyodrębnienie własności lokali może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych (art. 36 w związku z art. 35 ustawy o spółdz. mieszk.) oraz po przeprowadzeniu postępowań w sprawie scalania lub podziału nieruchomości lub po dokonaniu czynności związanych z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków (art. 41 ustawy o spółdz. mieszk.).

20. Zgodnie z art. 5 prawa o notariacie<sup>16</sup> notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych przysługuje wynagrodzenie określone na podstawie umowy ze stronami czynności, nie wyższe niż maksymalne stawki taksy notarialnej właściwe dla danej czynności. Ani przytoczony przepis, ani żaden inny przepis polskiego prawa nie określa, która strona czynności prawnej powinna zapłacić wynagrodzenie notariuszowi za sporządzenie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje prawo lokatorskie. Powszechna jest jednak praktyka, ukształtowana np. w odniesieniu do umów o przeniesienie

---

<sup>15</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 601.

<sup>16</sup> Dz.U. Nr 22, poz. 91 ze zm.

własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, według której obowiązek zapłaty wspomnianego wynagrodzenia obciąża nabywcę prawa, a więc w rozważanej sytuacji członka spółdzielni mieszkaniowej. Można tu wręcz mówić o istnieniu normy prawa zwyczajowego. Z natury rzeczy natomiast członka spółdzielni obciążają koszty założenia księgi wieczystej oraz wpisu do takiej księgi. Należy też dodać, że przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, nie podlega przepisom ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych<sup>17</sup>.

21. Wpis do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali<sup>18</sup>). Ustawa o spółdz. mieszk. nie zawiera wprawdzie w tym zakresie wyraźnego odesłania do przepisów ustawy o własności lokali, jednakże takie odesłanie nie jest w tym wypadku konieczne. Ustawa o własności lokali jest bowiem podstawowym aktem prawnym określającym sposoby oraz tryb ustanawiania odrębnej własności lokali. Powstaje natomiast wątpliwość dotycząca sytuacji prawnej lokalu w okresie między zawarciem umowy notarialnej a dokonaniem wpisu w księdze wieczystej. Moim zdaniem istniejąca w wyniku zawarcia umowy ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest niezbywalna, podobnie jak związane z nią spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (art. 9 ust. 3 ustawy o spółdz. mieszk.). Wspomniana ekspektatywa podlega natomiast dziedziczeniu<sup>19</sup>.

22. Przedstawione wyżej spostrzeżenia dotyczą członków spółdzielni mieszkaniowych będących zarówno obywatelami polskimi, jak i cudzoziemcami. W odniesieniu do cudzoziemców umowa o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego podlega właściwości prawa polskiego zgod-

---

<sup>17</sup> Dz.U. Nr 86, poz. 959 ze zm.

<sup>18</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

<sup>19</sup> Zob. odpowiednio orzeczenie SN z 27 kwietnia 1983 r. I CR 432/82, OSP 1984, z. 12, poz. 249 dotyczące dziedziczości już powstałego roszczenia o przydział lokalu na warunkach prawa własnościowego w wypadku przekształcenia prawa lokatorskiego; zob. też odpowiednio pogląd o dziedziczości ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu powstałej w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z najemcą takiego lokalu, E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga czwarta. Spadki*, wyd. 2, Warszawa 1999, s. 8.

nie z art. 24 § 2 i art. 25 § 2 p.p.m. Prawo polskie jest również właściwe w odniesieniu do formy takiej umowy zgodnie z art. 12 zd. 1 p.p.m. Stosownie jednak do art. 12 zd. 2 p.p.m. wystarcza zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność zostaje dokonana, a więc z reguły również przez prawo polskie. Należy ponadto podkreślić, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (art. 8 ust. 1 pkt 1) nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wydanego za zgodą Ministra Obrony Narodowej na nabycie przez cudzoziemca odrębnej własności lokalu mieszkalnego (zob. wyżej pkt 5).

#### **IV. Przysługiwanie cudzoziemcowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

23. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest, jak już wyżej wspomniano, kategorią przejściową. Zgodnie z art. 37 ustawy o spółdz. mieszk., po wejściu w życie ustawy spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Jeżeli zatem taki przydział nie nastąpił do dnia 23 kwietnia 2001 r., po tym dniu spółdzielnia będzie już mogła zawrzeć z członkiem wyłącznie umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (a więc według poprzedniej terminologii – lokalu użytkowego, w tym garażu). Praktycznie jednak zawieranie umów w tych sprawach stanie się możliwe dopiero po dokonaniu czynności lub przeprowadzeniu postępowań, o których mowa wyżej w pkt 19 niniejszego opracowania.

24. W związku z przejściowym charakterem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu regulacje dotyczące tego prawa w ustawie o spółdz. mieszk. są albo ogólne, tj. dotyczą również innych rodzajów praw do lokali (art. 8 pkt 2), albo też są to regulacje przejściowe (art. 37, art. 38, art. 39, art. 45 i art. 50). Zgodnie z art. 38 ustawy o spółdz. mieszk. do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy niniejszej ustawy, a w zakresie w niej nieuregulowanym – przepisy art. 208 § 3, art. 213 § 1, art. 215-217, art. 223-231 i art. 238 § pr. spółdz. Ostatnio wy-

mienione przepisy pr. spółdz. zostały częściowo zmodyfikowane (przez art. 29 pkt 5 – 18 ustawy o spółdz. mieszk.), ale tylko w takim zakresie, w jakim powstała konieczność ich dostosowania do ustawy o spółdz. mieszk. lub odniesienia wyłącznie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (niektóre z nich bowiem dotychczas dotyczyły również prawa lokatorskiego). W rezultacie ustawodawca pozostawił w zakresie prawa własnościowego regulację archaiczną i bardzo ułomną w porównaniu z unormowaniem prawa odrębnej własności lokalu. Uczynił to niewątpliwie w zamiarze skłonienia członków spółdzielni do podejmowania częstszych decyzji o zastąpieniu własnościowego prawa do lokalu prawem własności (o czym niżej), chociaż zapewne zdawał sobie sprawę z tego, że w ten sposób pozostawia w porządku prawnym przepisy, z których przynajmniej kilka budzi zastrzeżenia z punktu widzenia ich zgodności z Konstytucją<sup>20</sup>. Należy wszakże liczyć się z tym, że skoro ustawodawca przyjął koncepcję dobrowolnych przekształceń własnościowych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostanie instytucją względnie trwałą, która będzie istniała jeszcze przez wiele lat.

25. W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nadal obowiązuje – podobnie jak w wypadku prawa lokatorskiego – zasada związania tego prawa z członkostwem w spółdzielni, zgodnie z którą, rozważane prawo może przysługiwać tylko członkowi spółdzielni (wyjątek: przysługiwanie prawa na zasadzie wspólności majątkowej małżonkom, z których tylko jeden jest członkiem spółdzielni). O obowiązywaniu tej zasady świadczą sformułowania art. 227. W rozważanym zakresie nie obowiązuje już natomiast – po utracie mocy obowiązującej art. 215 § 1 pr. spółdz. w wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego – zasada jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zgodnie z którą prawo to mogło przysługiwać tylko jednej osobie albo małżonkom. Po utracie mocy obowiązującej art. 228 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu (zob. niżej uwagi w pkt 42) wspomniane zasady nie obowiązują spadkobierców członka, któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu. Spadkobierca nie musi zatem ubiegać się o członkostwo

---

<sup>20</sup> W wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r., sygn. K 23/00, Trybunał Konstytucyjny stwierdził niezgodność z Konstytucją przepisów art. 215 § 1, art. 216, art. 217 § 1 i 2 oraz art. 238 § 3 pr. spółdz. (Dz.U. Nr 6, poz. 724).

w spółdzielni. Jeżeli zaś spadkobierców jest więcej, nie muszą oni dokonywać działu spadku, a jedynym ich obowiązkiem jest wyznaczenie spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem własnościowego prawa do lokalu (art. 233 § 1 w związku z art. 228 pr. spółdz.).

26. W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zostały utrzymane w mocy także dalsze przepisy wywołujące powszechną krytykę w doktrynie, mianowicie:

a) przepisy art. 215 § 2 – 4 przewidujące przymusową wspólność małżeńską majątkową tego prawa oraz jego ekspektatywy (podczas gdy przepisy ustawy o spółdz. mieszk. w ogóle nie zawierają w tym zakresie regulacji, co oznacza, że kwestia przynależności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu do majątku wspólnego małżonków podlega ogólnym regułom kodeksu rodzinnego i opiekuńczego);

b) art. 223 § 2 pr. spółdz. uzależniający skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni;

c) art. 223 § 4 zakazujący zbycia prawa do części lokalu mieszkalnego pod rygorem nieważności;

d) przepisy art. 229 przewidujące w razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu wypłatę tzw. równowartości tego prawa (czyli zwaloryzowanego wkładu budowlanego) zamiast wartości rynkowej prawa do lokalu.

27. Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu. Warunkiem zawarcia takiej umowy jest dokonanie przez członka spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem oraz spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Odnosi się to odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli

nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca choćby nawet nie był członkiem spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni (art. 39 ust. 3 ustawy o spółdz. mieszk.).

28. Koszty zawarcia rozważanej umowy, a więc w szczególności wynagrodzenie notariusza, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu (art. 39 ust. 2 ustawy o spółdz. mieszk.). Jest to *superfluum* ustawowe, ponieważ również w przypadku braku takiego przepisu wspomniane koszty i tak obciążałyby członka spółdzielni (zob. wyżej uwagi w pkt. 20).

29. Również w rozważanej wyżej sytuacji zawieranie umów w sprawie przeniesienia własności lokalu stanie się możliwe dopiero po dokonaniu czynności lub przeprowadzeniu postępowań, o których mowa wyżej w pkt 19 niniejszego opracowania, zaś wpis do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu ma charakter konstytutywny (zob. wyżej pkt 21). Należy w związku z tym podkreślić, że w okresie między zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu a dokonaniem wpisu w księdze wieczystej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest oczywiście nadal zbywalne, jednakże wraz z nim podlega zbyciu akcesoryjne prawo w postaci ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu. Umowa przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 223 § 5 pr. spółdz.). W razie założenia księgi wieczystej dla takiego prawa oraz w wypadku ujawnienia go w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni (art. 241 oraz art. 25 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>21</sup>) wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 245<sup>1</sup> k.c.).

30. W pełni aktualne są również przedstawione wyżej uwagi dotyczące cudzoziemców (zob. pkt 22). Należy jedynie podkreślić, że zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wydanego za zgodą Ministra Obrony Narodowej nabycie przez cudzoziemca własności samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu, z wyjątkami określonymi w art. 8 ust. 1 tej ustawy (zob. wyżej pkt 5).

---

<sup>21</sup> Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.

## **V. Przysługiwanie cudzoziemcowi prawa do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych w celu przeniesienia własności na rzecz członka**

31. Zgodnie z art. 52 ustawy o spółdz. mieszk. do istniejących w dniu wejścia ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się przepisy art. 232 § 4, art. 233, art. 235 i art. 237 pr. spółdz., do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni. Według art. 232 § 4 i art. 237 pr. spółdz. do prawa do domu jednorodzinnego i lokalu mieszkalnego budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wspomniane wyżej przepisy pr. spółdz. zostały częściowo znowelizowane przez ustawę o spółdz. mieszk. Na szczególną uwagę zasługuje skreślenie w art. 237 pr. spółdz. wyrazu „małe”, które kończy spór w kwestii, czy lokale mieszkalne mogły być budowane w celu przeniesienia ich na własność członków tylko w „małych” domach, czy też we wszystkich domach mieszkalnych.

32. Zgodnie z art. 235 § 1 pr. spółdz. po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek. Sformułowanie zamieszczone w tym przepisie *in fine* nie jest precyzyjne. Możliwe są tu dwa stany faktyczne: w pierwszym spółdzielnia przenosi na rzecz członka prawo własności działki z domem jako częścią składową gruntu (zob. art. 48 k.c.), w drugim – prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz związane z nim prawo własności budynku (art. 235 k.c.). W obu stanach faktycznych umowa między spółdzielnią a członkiem jest zawierana pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 k.c.) w formie aktu notarialnego (art. 158 § 1 k.c. oraz tenże przepis w związku z art. 237 k.c.). Różnica natomiast polega na tym, że w pierwszym stanie faktycznym wpis do księgi wieczystej ma na zasadach ogólnych charakter deklaracyjny, w drugim zaś – konstytutywny (art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>22</sup>).

---

<sup>22</sup> Dz.U. Nr 115, poz. 741 ze zm.



33. Artykuł 235 § 1 pr. spółdz. stosuje się stosuje się także w wypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa buduje domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach (art. 237 pr. spółdz.). Umowa ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu jest zawierana w formie aktu notarialnego, a wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali).

34. Umowa przeniesienia własności domu lub lokalu jest z natury rzeczy zawierana przez spółdzielnię mieszkaniową z jej członkiem. Może jednakże być zawarta również ze spadkobiercami członka albo z małżonkami, jeżeli prawo do domu lub lokalu przysługuje im obojgu (art. 235 § 2 pr. spółdz.).

35. Członkowie, poza wkładem budowlanym, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, gdy przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego (art. 235 § 3 pr. spółdz.). Koszty te obciążają również spadkobierców członka jako długi spadkowe (art. 922 § 1 k.c.).

36. W zakresie zawierania umów przeniesienia własności w pełni aktualne są przedstawione wyżej uwagi dotyczące cudzoziemców (zob. pkt 22). Nabycie przez cudzoziemca własności domu jednorodzinnego wraz z prawem do działki nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych wydanego za zgodą Ministra Obrony Narodowej. Jak już bowiem wyżej wspomniano (pkt 5), zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wymaga – w zasadzie – uzyskania zezwolenia nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o własności lokali. Ustawa o własności lokali w ogóle nie obejmuje zakresem swojego działania domów jednorodzinnych. Definiuje ona natomiast samodzielny lokal mieszkalny i do tej definicji odsyła również art. 2 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk. Jednakże zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o spółdz. mieszk. do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali<sup>23</sup>. Przepis ten – jako *lex posterior specialis* – modyfikuje pojęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego w

---

<sup>23</sup> Podobnie lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o spółdz. mieszk. jest pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki (art. 2 ust. 2 tej ustawy).

rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w taki sposób, że obejmuje ono również dom jednorodzinny<sup>24</sup>. Przedstawiona wykładnia dotyczy jednakże tylko takich domów jednorodzinnych, które podlegają przepisom ustawy o spółdz. mieszk. Inaczej mówiąc, konieczną przesłanką do wyłączenia w rozważanym zakresie stosowania ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest istnienie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

## **VI. Przysługiwanie cudzoziemcowi prawa odrębnej własności lokalu**

37. Jak już wyżej wspomniano, prawo odrębnej własności lokalu (domu) może powstać w wyniku zawarcia przez spółdzielnię z członkiem umowy przeniesienia własności lokalu (domu), do którego członkowi przysługuje lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu (zob. wyżej pkt 18), własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (zob. wyżej pkt 27) bądź spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych w celu przeniesienia własności na rzecz członków (zob. wyżej pkt 32 i 33).

38. Prawo odrębnej własności lokalu (domu) w spółdzielni mieszkaniowej zostało ponadto uregulowane w przepisach rozdziału trzeciego ustawy o spółdz. mieszk. Przepisy te mają zastosowanie do nowych inwestycji podejmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe od dnia 24 kwietnia 2001 r., a także do sytuacji, w których członkowie spółdzielni nie uzyskali przydziałów lokali na zasadach prawa własnościowego najpóźniej do dnia 23 kwietnia 2001 r. (zob. wyżej pkt 23). Rozważane prawo powstaje w dwóch etapach.

39. W pierwszym etapie spółdzielnia zawiera z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, zobowiązuje strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ponadto zawiera ona inne postanowienia określone w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdz. mieszk. i w statucie spółdzielni. W wyniku zawarcia rozważanej umowy powstaje roszczenie o ustanowie-

---

<sup>24</sup> I pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki – zob. wyżej przyp. 23.

nie odrębnej własności lokalu, zwane w ustawie ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Taka ekspektatywa jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 19 ustawy o spółdz. mieszk.). Należy podkreślić, że dotychczas niezbywalna ekspektatywa własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które nie zostało ustanowione najpóźniej do dnia 23 kwietnia 2001 r., następnego dnia stało się zbywalną, podlegającą dziedziczeniu i egzekucji ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

40. W drugim etapie spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa (art. 21 ustawy o spółdz. mieszk.).

41. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest w rozważanej wyżej sytuacji zawierana przez właściciela nieruchomości, czyli spółdzielnię, i nabywcę lokalu, czyli członka spółdzielni (zob. art. 8 ust. 3 ustawy o własności lokali). Prawo to może też powstać w innych wypadkach określonych w ustawie o własności lokali. W szczególności właściciel nieruchomości, a więc spółdzielnia mieszkaniowa, może na podstawie jednostronnej czynności prawnej, dokonywanej w formie aktu notarialnego, ustanowić dla siebie odrębną własność poszczególnych lokali (zob. art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 10 ustawy o własności lokali, a także art. 9 ust. 8 ustawy o spółdz. mieszk.). Nie ma natomiast praktycznego znaczenia w spółdzielniach mieszkaniowych trzeci sposób ustanowienia odrębnej własności na podstawie orzeczenia sądu o zniesieniu współwłasności (zob. art. 7 ust. 1 i art. 11 ustawy o własności lokali).

42. Szczególny sposób powstania odrębnej własności lokalu określa art. 231 pr. spółdz., zgodnie z którym z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni własnościowe prawo do lokalu

przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa. Jest to sposób powstania odrębnej własności lokalu, inny od tych, które zostały wymienione w art. 7 – 11 ustawy o własności lokali<sup>25</sup>. W rozważanej sytuacji odrębna własność lokalu powstaje bowiem *ex lege*, bez konieczności zawierania umowy w formie aktu notarialnego. Poza tym wpis do księgi wieczystej ma w takim wypadku charakter deklaracyjny. Regułą polskiego prawa jest bowiem deklaracyjność wpisu do księgi wieczystej. Wpis jest zatem konstytutywny tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis prawa<sup>26</sup>. Artykuł 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, odnosi się bowiem wyłącznie do trzech sposobów ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie tej ustawy.

43. Również w rozważanej sytuacji w pełni aktualne są przedstawione wyżej uwagi dotyczące cudzoziemców (zob. pkt 22). Należy jedynie dodać, że właściwość prawa polskiego jako *legis rei sitae* w sytuacji opisanej wyżej w pkt 39 wynika z art. 24 § 2 p.p.m. Ponadto w kwestii nabycia przez cudzoziemca odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu (dawnego lokalu użytkowego, w tym garażu) aktualne są uwagi przedstawione wyżej w pkt 5 i 30.

## **VII. Nabycie przez cudzoziemca praw do lokalu spółdzielczego w drodze dziedziczenia**

44. Spośród spółdzielczych praw do lokali (domów) dziedziczeniu podlegają:

- a) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego, w tym garażu;
- b) prawo do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków;

---

<sup>25</sup> Nie wydaje się zatem trafny pogląd wyrażony w orzeczeniu SN z dnia 26 lipca 2000 r. I CKN 869/00, dotychczas nieopublikowanym, zgodnie z którym ustawa o własności lokali wyczerpująco reguluje podstawy prawne wyodrębnienia własności lokali.

<sup>26</sup> Zob. J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, wyd. 9 (zaktualizował i uzupełnił K. S t e f a n i u k), Warszawa 1999, s. 330.

c) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu:

Nie podlega natomiast dziedziczeniu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 3 ustawy o spółdz. mieszk.). Zgodnie z art. 14 ustawy o spółdz. mieszk. z chwilą śmierci jednego z małżonków prawo to, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi, przy czym nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu. Małżonek, któremu prawo przypadło, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. W razie niedokonania tej czynności spółdzielnia wyznaczy małżonkowi w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Według art. 15 ust. 2 ustawy o spółdz. mieszk. w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu w następstwie niedokonania czynności, o której mowa w art. 14, lub ustania członkostwa (m. in. wskutek śmierci członka), roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują zamieszkałym razem z byłym członkiem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Przedstawione przepisy odnoszą się również do cudzoziemców. Prawo polskie jest w rozważanym zakresie właściwe jako *lex rei sitae* (art. 25 § 2 p.p.m.).

45. W zakresie dziedziczenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jeszcze niedawno obowiązywały istotne ograniczenia wynikające z przepisów art. 228 pr. spółdz. W największym skrócie przewidywały one obowiązek dokonania przez spadkobierców czynności zmierzających do zachowania odziedziczonego (m. in. obowiązek zawiadomienia spółdzielni w ciągu jednego roku od dnia otwarcia spadku o wszczęciu postępowania o stwierdzenie nabycia spadku oraz obowiązek złożenia deklaracji członkowskiej). Sankcją niedokonania tych czynności było wygaśnięcie *ex lege* prawa do lokalu. Wprowadzający taką sankcję art. 228 § 3 pr. spółdz. został przez Trybunał Konstytucyjny uznany za niezgodny z Konstytucją w wyroku z dnia 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> OTK 1999, nr 2, poz. 25.

W wyniku tego wyroku art. 228 § 3 utracił moc obowiązującą z dniem 24 września 1999 r.<sup>28</sup>, następnie zaś, po nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 21 października 1999 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze<sup>29</sup>, art. 228 pr. spółdz. otrzymał zupełnie nowe brzmienie. Obecnie nakłada on na spadkobierców jedynie obowiązek wyznaczenia spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem odziedziczonego prawa. Artykuł 228 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu z pewnością miał zastosowanie do dziedziczenia po cudzoziemcu, mimo tego, że przepisy art. 34 i 35 p.p.m. wskazują na właściwość prawa ojczystego spadkodawcy. Można sądzić, że uzasadnienie tego stanowiska byłoby podobne jak w wypadku stosowania do cudzoziemców przepisów k.c. o dziedziczeniu gospodarstw rolnych<sup>30</sup>. Jest to już jednak w znacznym stopniu problem historyczny oraz intertemporalny, zwłaszcza, że niedawno również przepisy art. 1059, art. art. 1060, art. 1062, art. 1064 i art. 1087 utraciły moc obowiązującą jako niezgodne z Konstytucją<sup>31</sup>.

46. Przedstawione wyżej (pkt 45) rozważania odnoszą się odpowiednio do dziedziczenia prawa do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków. Należy jedynie podkreślić, że w odniesieniu do tych praw nigdy nie obowiązywały żadne restryktywne przepisy, podobne do przepisów art. 228 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu. Zgodnie z art. 233 § 1 pr. spółdz. w wypadku, gdy prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania

---

<sup>28</sup> Na podstawie obwieszczenia Prezesa Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 września 1999 r. (ogłoszonego dnia 24 września 1999 r.), Dz.U. Nr 77, poz. 874. Następnie w wyroku z dnia 21 maja 2001 r., sygn. SK 15/00 (Dz.U. Nr 54, poz. 572), wydanym już po nowelizacji przepisów art. 228 pr. spółdz., Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 228 § 1 pr. spółdz. jest niezgodny z art. 21 ust. 1, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, gdyż na jego podstawie można było pozbawić spadkobiercę własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego jedynie dlatego, że uchybił on terminowi objęcia spadku określone-  
mu w tym przepisie.

<sup>29</sup> Dz.U. Nr 99, poz. 1151.

<sup>30</sup> Zob. M. P a z d a n, *Prawo prywatne międzynarodowe*, s. 266-268.

<sup>31</sup> Wyrok z dnia 31 stycznia 2001 r., sygn. P.4/99, Dz.U. Nr 11, poz. 91.

czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. Przepis ten ma zastosowanie również w sytuacji, gdy po śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, połowę udziału w tym prawie dziedziczy wspólnie z małżonkiem inny spadkobierca (art. 233 § 2 pr. spółdz.). Przepisy art. 233 pr. spółdz. stosuje się także w wypadku, gdy spółdzielnia mieszkaniowa buduje domy mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali w tych domach (art. 237 pr. spółdz.).

47. Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie tej ustawy<sup>32</sup> wprowadziły istotne ograniczenia w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców na podstawie dziedziczenia testamentowego<sup>33</sup>. Zgodnie z art. 7 ust. 3 tej ustawy jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomość na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu roku od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy. Z powodów już wyżej przedstawionych przepis ten może mieć zastosowanie w zasadzie wyłącznie do nabycia przez cudzoziemca na podstawie testamentu prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu (zob. pkt 5, 30 i 40). Takie zezwolenie nie jest natomiast wymagane do nabycia własności lokalu mieszkalnego (zob. pkt 5) ani własności domu jednorodzinnego z prawem użytkowania wieczystego gruntu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym; w tym ostatnim wypadku chodzi oczywiście wyłącznie o takie domy jednorodzinne, które podlegają ustawie o spółdz. mieszk. (zob. pkt 36).

---

<sup>32</sup> Dz.U. Nr 45, poz. 198.

<sup>33</sup> Zob. M. P a z d a n, *Cudzoziemiec jako spadkobierca testamentowy w sytuacji, gdy do spadku wchodzi nieruchomość położona w Polsce*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, Warszawa 2000, s. 193 i powołaną tam literaturę.

### **VIII. Nabycie przez cudzoziemca praw do lokalu spółdzielczego w drodze zasiedzenia**

48. W drodze zasiedzenia nie może być nabyte nie tylko spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które jest niezbywalne, ale również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które jest związane z członkostwem w spółdzielni. Można natomiast nabyć w drodze zasiedzenia odrębną własność lokalu oraz własność domu jednorodzinnego wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu lub własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym. Stosuje się w tym zakresie prawo polskie jako *lex rei sitae* (art. 24 § 2 p.p.m.). Ograniczenia wynikające z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dotyczą, podobnie jak w innych wyżej opisanych wypadkach, w zasadzie tylko nabycia prawa odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu.

### **IX. Taksa notarialna przy nabywaniu spółdzielczych praw do lokali**

49. W art. 50 ustawy o spółdz. mieszk. Minister Sprawiedliwości został zobowiązany do dostosowania do tej ustawy przepisów rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33, poz. 146 ze zm.). W przepisie tym zostały określone wytyczne dla Ministra Sprawiedliwości do treści aktu wykonawczego (zob. art. 92 ust. 1 Konstytucji RP). Wynika z nich obowiązek Ministra zachowania dla umów dotyczących prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego, które podlegają przepisom ustawy o spółdz. mieszk., wysokości taksy notarialnej obowiązującej dotychczas dla umów odnoszących się do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Chodzi tu zatem o zachowanie taksy notarialnej, obowiązującej dotychczas dla umów:

a) o przeniesienie własności domu jednorodzinnego (art. 235 pr. spółdz.) lub lokalu (art. 235 w związku z art. 237 pr. spółdz.) zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe z członkami,

b) o przeniesienie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 223 pr. spółdz.) lub prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu (art. 223 w związku z art. 238 § 1 i art. 239 pr. spółdz. uchylonymi przez art. 29



ust. pkt 17 i pkt 18 ustawy o spółdz. mieszk.) zawieranych przez członków spółdzielni z innymi osobami.

Umów, o których mowa pod lit. a), dotyczy już § 8 ust. 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. W tej sytuacji należy przyjąć, że zamieszczone w art. 50 ustawy o spółdz. mieszk. wytyczne odnoszą się wyłącznie do umów wymienionych pod lit. b).

50. Minister Sprawiedliwości wydał dnia 13 kwietnia 2001 r. rozporządzenie zmieniające rozporządzenie tego Ministra z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie taksy notarialnej. Rozporządzenie to dodaje dwa nowe punkty w § 7 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. wymieniającym czynności prawne, za sporządzenie których maksymalne wynagrodzenie wynosi połowę wynagrodzenia według stawek taksy notarialnej przewidzianych w § 2, przy czym wynagrodzenie to nie może być wyższe niż 2500 zł:

a) umowę zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego (zob. art. 19 ustawy o spółdz. mieszk.),

b) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu lub prawa do domu jednorodzinnego zawartą w wykonaniu umowy o budowę lokalu (art. 21 i art. 22 ustawy o spółdz. mieszk.).

Regulacje te są w pełni prawidłowe.

51. Istotne wątpliwości powstają natomiast w związku ze sformułowaniem § 1 pkt 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 kwietnia 2001 r., zgodnie z którym maksymalne wynagrodzenie w wysokości 1/4 wynagrodzenia według stawek taksy notarialnej przewidzianych w § 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r., które nie może być jednak wyższe niż 1250 zł, ustala się także za sporządzenie umowy przeniesienia własności lokalu lub domu jednorodzinnego w trybie ustawy o spółdz. mieszk. Wątpliwości te sprowadzają się do tego, czy chodzi tu:

a) wyłącznie o umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w przepisach art. 12 i art. 39 ustawy o spółdz. mieszk.,

b) czy również o umowy przeniesienia własności lokalu zawierane przez właścicieli lokali z innymi osobami.

Różnica interpretacji wiąże się z tym, czy w art. 50 ustawy o spółdz. mieszk. chodzi o umowy, czy też o prawa podlegające tej ustawie. Moim zdaniem należy opowiedzieć się za tą drugą interpretacją i w konsekwencji przyjąć, że § 1 pkt 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 kwietnia

2001 r. odnosi się również do umów przeniesienia własności lokalu zawieranych przez właścicieli lokali z innymi osobami. Opowiedzenie się bowiem za interpretacją przedstawioną wyżej pod lit. a) oznaczałoby, że Minister Sprawiedliwości, wydając rozporządzenie z dnia 13 kwietnia 2001 r. nie zastosował się do delegacji ustawowej, co w oczywisty sposób pozostawałoby w sprzeczności z tezą o racjonalnym działaniu prawodawcy.