

*Elżbieta Koszel*

## **Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

### **1. Geneza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

W okresie międzywojennym, jak i w pierwszych latach po II wojnie światowej obowiązywała ustawa o spółdzielniach z dnia 29 października 1920 r. (Dz.U. Nr 3, poz. 733). W swym pierwotnym tekście nie zawierała ona wzmianki o spółdzielniach mieszkaniowych. W późniejszym okresie dodano do niej nieliczne szczególne przepisy dotyczące spółdzielni mających na celu dostarczanie członkom mieszkań. W 1923 r. dodano art. 71 ust. 3 zakazujący zmiany postanowień statutu dotyczących praw członków do mieszkania. W 1934 r. dopuszczono możliwość takiej zmiany przy wymogu kwalifikowanej większości 3/4 głosów. W tym samym roku dodano do art. 6 nowy ust. 2, zgodnie z którym „statut spółdzielni mającej na celu dostarczanie członkom mieszkań, winien przewidywać tworzenie funduszu budowlanego, regulować prawa członków do mieszkań, oznaczyć zasady użytkowania mieszkań oraz zasady wpłaty i zwrotu wkładów budowlanych”. Za wkład budowlany uważano sumy wniesione przez członka na pokrycie kosztów związanych z budową.

Kwestie dotyczące zasad użytkowania lokali mieszkalnych w spółdzielniach mających na celu dostarczanie członkom mieszkań oraz prawa członków do tych mieszkań regulowały szczegółowo statuty spółdzielni.

Ustawa o spółdzielniach nie przewidywała specyficznych praw podmiotowych do lokali spółdzielczych. Korzystanie z tych lokali odbywało

się w ramach powszechnie obowiązujących form prawnych, w szczególności najmu albo własności.

Prawo własności lokalu uregulowane zostało w rozporządzeniu Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 84 ze zm.). Przygotowane w Ministerstwie Sprawiedliwości uzasadnienie projektu tego rozporządzenia podkreślało, że jego celem jest umożliwienie spółdzielniom wyodrębnienia własności poszczególnych mieszkań na rzecz ich członków (por. *Projekt rozporządzenia o własności lokali*, Przegląd Notarialny 1934, nr 17, s. 12-14)<sup>1</sup>.

Po II wojnie światowej w spółdzielczym prawie mieszkaniowym obowiązywały zasady gospodarki nakazowo-rozdzielczej. Przyjęto szereg szczególnych rozwiązań w prawie rzeczowym, które miały przede wszystkim na celu zapewnić państwu możliwość ingerencji w sferę tych praw oraz w ich wykonywanie przez podmioty uprawnione. Zakładano, iż prawa te miały wyeliminować w przyszłości prawo własności lokali. Wynikało to z zasad ustrojowych państwa. W dalszej perspektywie własność nieruchomości miała przysługiwać wyłącznie jemu. Te założenia znalazły wyraz również w ustawodawstwie regulującym prawa do lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach potwierdziła istnienie trzech zasadniczych typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, którymi były: spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe oraz spółdzielcze zrzeszenia budowy domków jednorodzinnych<sup>2</sup>. W zależności od typu spółdzielni, różnie kształtowały się prawa do lokalu mieszkalnego.

Różne typy mieszkań spółdzielczych pojawiły się już w uchwale Rady Ministrów nr 8 z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności<sup>3</sup>.

Po raz pierwszy jednak w ustawie z 1961 r. nazwano i uregulowano rodzaje praw majątkowych przysługujących członkom do lokali i domów.

---

<sup>1</sup> A. Mączyński, *Najem lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, Warszawa 2000.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dz.U. Nr 12, poz. 61 z późn. zm.

<sup>3</sup> M.P. Nr 22, poz. 157.

Były to następujące prawa:

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

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

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

W ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach pojawiło się po raz pierwszy zarówno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Zasada ta, mająca charakter ustrojowy, łączyła się z przyjętą przez nasze ówczesne ustawodawstwo zasadą, według której członkostwo w spółdzielni należeć może tylko do jednego podmiotu.

Zgodnie z przepisem art. 134 tejże ustawy przedmiotem działalności spółdzielni było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków (oraz innych potrzeb, w tym również gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu lub w jednym budynku).

Członkostwo w spółdzielni mogło należeć tylko do jednej osoby. Z tego względu związane z członkostwem spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego zostało ukształtowane w zasadzie jako prawo jednopodmiotowe. Wyjątek dotyczył jedynie małżonka, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólnego majątku małżonków (wspólność ustawowa). Jednakże i w tym przypadku członkostwo w spółdzielni, z którym związane było to prawo, mogło należeć tylko do jednego z małżonków. Małżonek ten reprezentował wobec spółdzielni prawa ich obojga (art. 138 ustawy z 1961 r.). Przyjęcie tego wyjątku było uzasadnione obowiązkiem małżonków do współdziałania dla dobra rodziny, wzajemnej pomocy i wierności.

Korzystając z upoważnienia ustawowego (art. 135 § 5 ustawy z 1961 r.), Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w uchwale nr 10 z kwietnia 1972 r. zezwolił na tworzenie nowego rodzaju spółdzielni, zwanych spółdzielniami mieszkaniowymi lokatorsko-własnościowymi. Istota ich polegała na tym, że mogły przyznawać swym członkom prawa do lokali

zarówno typu lokatorskiego, jak i własnościowego, a członek, któremu przysługiwało prawo lokatorskie, mógł – po odpowiednim uzupełnieniu wkładu – uzyskać jego przekształcenie na prawo typu własnościowego. W praktyce spółdzielnie te budowały także domy jednorodzinne w celu przenoszenia ich własności na członków. Budziło to jednak wątpliwości w ówczesnym systemie prawnym<sup>4</sup>.

## **2. Zasada jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie ustawy – Prawo spółdzielcze**

Kierunek działalności spółdzielni wytyczony w uchwale CZSBM z kwietnia 1972 r. został przyjęty w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze<sup>5</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 albo własnościowego, budować domy jednorodzinne (lokale w innych domach) w celu przenoszenia własności na członków oraz udzielać członkom pomocy w budowie przez nich lokali mieszkalnych (art. 204 § 2 pr. spółdz.)<sup>6</sup>.

Statut spółdzielni powinien zawierać postanowienia określające, w której z tych form spółdzielnia realizuje swoje zadania (art. 204 § 3 pr. spółdz.). Przepis ten był konkretyzacją ogólnego nakazu zamieszczania w statucie postanowienia określającego przedmiot działalności danej spółdzielni (art. 5 § 1 pkt 2 pr. spółdz.).

Określenie spółdzielni mieszkaniowej podawał art. 204 § 1 pr. spółdz. Zgodnie z jego treścią nazwa ta oznacza spółdzielnię prowadzącą działalność zmierzającą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin (oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku).

---

<sup>4</sup> Por. orzeczenie SN z dnia 2.09.1982 r. III CRN 200/82, OSNCP 1983, poz. 97.

<sup>5</sup> Dz.U. Nr 30, poz. 210.

<sup>6</sup> Zob. szerzej K. Pi e t r z y k o w s k i, *Projektowane zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowym*, Przegląd Legislacyjny 2000, nr 1.

Pomimo różnicy w stosunku do treści art. 134 ustawy z 1961 r. polegającej na określeniu, iż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dotyczy nie tylko członków, ale także ich rodzin – w praktyce nie wprowadzało to istotnej zmiany, gdyż została utrzymana zasada jednopodmiotowości nie tylko spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, ale także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Na gruncie tej ustawy jedną z podstawowych cech wszystkich typów spółdzielczych praw do lokalu, w tym także tych, które należą do kategorii ograniczonych praw rzeczowych i mają charakter trwałe, było to, że pozostawały one związane z członkostwem w spółdzielni. Związanie to wyrażało się przede wszystkim tym, że spółdzielcze prawo do lokalu mogło być ustanowione tylko na rzecz osoby będącej członkiem spółdzielni<sup>7</sup>.

To uwarunkowanie łączyło się ściśle z przyjętą przez nasze ustawodawstwo zasadą jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zarówno typu lokatorskiego, jak i własnościowego. Przepisy ustawy przewidywały jednak od tej zasady wyjątki. Jeden z nich dotyczył, tak jak na gruncie ustawy z 1961 r., małżeńskiej wspólności majątkowej.

Przepis art. 215 § 1 pr. spółdz. przewidywał, że spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb rodziny należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach art. 215 pr. spółdz. stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Nadto członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich – art. 215 § 5 pr. spółdz.

W praktyce większość mieszkań przydzielonych na zasadach własnościowego prawa do lokalu dotyczyła osób pozostających w związku małżeńskim. Prawo do tych lokali przysługiwało więc obojgu małżonkom i także

---

<sup>7</sup> A. Maćczyński, *Powstanie odrębnej własności lokali w budynku spółdzielni mieszkaniowej. Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997.

każdy z nich może być członkiem spółdzielni, przy czym członkostwo każdego jest związane z prawem do jednego lokalu typu własnościowego.

Wyjątek od zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o charakterze czasowym, przewidywał przepis art. 228 pr. spółdz. Zgodnie z jego treścią, w razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie jednego roku od otwarcia spadku przedstawić stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Jeżeli spadkobierców było kilku, powinni oni ponadto w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wskazać spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku działu spadku. W tym ostatnim wypadku wskazanie spadkobiercy powinno nastąpić w terminie trzech miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego. W razie niedopełnienia tych czynności, jak również w przypadku odmowy przyjęcia spadkobiercy w poczet członków spółdzielni, przepis art. 228 § 3 pr. spółdz. przewidywał, iż prawo do lokalu wygasa.

Takie rozwiązanie było zgodne z przepisem art. 223 § 1 pr. spółdz., w świetle którego własnościowe prawo do lokalu jest dziedziczne, ale stanowiło wyjątek od zasady jednopodmiotowości w przypadku jego przejścia *ex lege* w chwili otwarcia spadku na kilku uprawnionych spadkobierców. Prawo to mogło przejść na spadkobierców zarówno w drodze dziedziczenia ustawowego, jak i testamentowego. Pomimo iż wspólność własnościowego prawa do lokalu na skutek otwarcia spadku miała charakter czasowy, każdy ze spadkobierców zgodnie z przepisami prawa spadkowego mógł zbyć przysługujące mu prawo do lokalu jeszcze przed uzyskaniem członkostwa w spółdzielni, i to w dwójakiej formie.

Po pierwsze, spadkobierca mógł zbyć swój udział we własnościowym prawie do lokalu na podstawie umowy zawartej między dwoma współspadkobiercami.

Po drugie, możliwe było także nabycie udziału w takim prawie na podstawie umowy nabycia od jednego ze współspadkobierców przez osobę trzecią (art. 1051 k.c.)<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1979 r. III CZP 20/79, OSNCP 1979, poz. 168.

Praktyka orzecznicza dowodziła, iż zasada jednopodmiotowości nie może ograniczać także innych praw. Sąd Najwyższy uznał, że zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu wyrażona w art. 215 § 1 pr. spółdz. nie stoi na przeszkodzie odwołaniu darowizny własnościowego prawa do lokalu z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego (obdarowanych), a więc również odwołaniu dokonanemu przez jednego z małżonków po śmierci drugiego także wówczas, gdy darowizna została dokonana przez tych małżonków<sup>9</sup>.

Wyrażając taki pogląd, Sąd Najwyższy potwierdził, że zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu nie ma charakteru bezwzględnego. Sam ustawodawca bowiem wprowadził tu wyjątek o charakterze zarówno trwałym (art. 215 § 1 pr. spółdz.), jak i czasowym (art. 228 pr. spółdz.). Praktyka zmierza do kreowania dalszych wyjątków od nakazu zbycia udziału własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Zdaniem Sądu Najwyższego nie sposób akceptować takiej wykładni przepisów prawa, która prowadzi do wyłączenia uprawnienia do odwołania darowizny z powodu rażącej niewdzięczności tylko z tej przyczyny, że przedmiotem darowizny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Nie ma uzasadnionych przeszkód, aby także w wypadku odwołania darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wielopodmiotowość tego prawa miała charakter tymczasowy. Rozwiązania przewidziane w art. 228 pr. spółdz. – stosowane w drodze analogii – umożliwiają wyjście z tej wielopodmiotowości.

Jerzy Ignatowicz w aprobującej glosie do tej uchwały podniósł, iż istota problemu, nie sprowadza się do zagadnienia, czy darowizna jest odwoalna, lecz do pytania, czy w wypadku odwołania darowizny, jej zwrot może nastąpić w drodze przeniesienia na darczyńcę ułamkowego udziału w подарowanym prawie. Gdyby z przepisów o jednopodmiotowości prawa własnościowego wynikało, że zwrot w naturze nie jest dopuszczalny, to miałoby to tylko takie znaczenie, że odwołana darowizna podlegałaby zwrotowi w postaci jej równowartości. Glosator uznał, iż w świetle całokształtu przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawodawca zdaje się traktować zasadę jednopodmiotowości w sposób dość liberalny, godząc się na odstępstwo od zasady tam, gdzie w praktyce konieczne jest uwzględ-

---

<sup>9</sup> Uchwała SN z dnia 11 stycznia 1996 r. III CZP 191/95, OSNIC 1996, z. 4, poz. 59.

nienie praw natury zasadniczej. Tak oceniono prawo do odwołania darowizny w zderzeniu z zasadą jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu jako zasadą o charakterze techniczno-organizacyjnym. Co więcej, w głosie wyrażono pogląd, że w obecnych warunkach gospodarczo-ustrojowych wątpliwości wzbudza sama zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, ogranicza bowiem właściwą dla stosunków cywilnoprawnych zasadę swobody ich kształtowania przez zainteresowane osoby<sup>10</sup>.

### **3. Wpływ zmian gospodarczo-ustrojowych na uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

Zmiany gospodarczo-ustrojowe, jakie nastąpiły w państwie polskim, wpłynęły na dalszą krytykę zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Po wejściu w życie nowej Konstytucji z 1997 r. zaczęto kierować do Trybunału Konstytucyjnego wnioski w sprawie zbadania zgodności przepisów kreujących tę zasadę z przepisami ustawy zasadniczej.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 1999 r. w sprawie K 23/98 Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż art. 228 § 3 pr. spółdz. jest niezgodny z przepisami Konstytucji<sup>11</sup>. W uzasadnieniu swojego orzeczenia wskazał, że cele działalności spółdzielni nie stanowią podstawy, dla której należałoby wprowadzić w odniesieniu do dziedziczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymóg jednopodmiotowości. Zasada ta jest krzywdząca dla spadkobierców, wprowadza bowiem przymus działu spadku. Prowadzi to w konsekwencji do pozbawienia bądź ograniczenia praw tych podmiotów. Zasada ta została wprowadzona dla zapewnienia ochrony administracji spółdzielczej. Trybunał nie dostrzegł uzasadnienia i podstaw prawnych, aby mogła ona stanowić tak daleko idące, drastyczne ograniczenie konstytucyjnie zabezpieczonego prawa do dziedziczenia.

Obowiązek wskazania spadkobiercy dziedziczącego prawo własnościowe powoduje, iż dział spadku faktycznie staje się obowiązkowy. Takie

---

<sup>10</sup> J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 11 stycznia 1996 r. III CZP 191/95*, OSP 1996, nr 6, poz. 111.

<sup>11</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. K 23/98, OTK ZU 1999, nr 2, poz. 25.



odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 1035 k.p.c. nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. Prawo do dziedziczenia lokalu spółdzielczego powinno być zgodne z szeroko pojmowanym, konstytucyjnie wyrażonym prawem dziedziczenia, bez nadmiernych i nieuzasadnionych jego ograniczeń.

Konsekwencją orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego była zmiana ustawy – Prawo spółdzielcze. Mianowicie ustawą z dnia 21 października 1999 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze nadano przepisowi art. 228 nowe brzmienie:

„Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, przepis art. 233 § 1 stosuje się odpowiednio”<sup>12</sup>.

Przepis art. 233 nie nakłada na spadkobierców konieczności przeprowadzenia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku. Zgodnie z jego brzmieniem spadkobiercy, na których przeszło prawo do domu jednorodzinnego (a po zmianie art. 228 pr. spółdz. odpowiednio własnościowe prawo do lokalu), powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wskazać spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa. Przepis ten nie wskazuje, jak to miało miejsce w przypadku normy zawartej w art. 228 § 1, przedstawienia przez spadkobiercę w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia praw do spadku bądź złożenia dowodu jego wszczęcia, jak również wskazania tego spośród spadkobierców, któremu prawo przypadło w wyniku działu spadku. Przepisy ustawy nowelizującej z dnia 21 października 1999 r., zgodnie z art. 2 tejże ustawy, mają zastosowanie do spraw wszczętych i nie zakończonych prawomocnym orzeczeniem w dacie jej wejścia w życie. Z tego względu na gruncie sytuacji prawnej ukształtowanej definitywnie, zanim przepis art. 228 § 1 utracił moc obowiązującą na skutek nowelizacji z 1999 r., Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się w przedmiocie zgodności tegoż przepisu z Konstytucją.

Mianowicie wyrokiem z dnia 21 maja 2001 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, iż art. 228 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 21 października

---

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 21 października 1999 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, Dz.U. Nr 99, poz. 1151.

1999 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze jest niezgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej<sup>13</sup>.

W uzasadnieniu orzeczenia Trybunał Konstytucyjny podniósł, iż własnościowe prawo do lokalu spełnia podobne do prawa własności funkcje i jest „swoistym prawem właścicielskim”. W art. 64 ust. 1 Konstytucji wskazano, iż każdemu przysługuje prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Zróżnicowanie sytuacji prawnej spadkobierców na tle rozwiązania przyjętego w art. 228 § 1, stanowiącego konsekwencję zasady jednopodmiotowości, nie znajduje uzasadnienia na gruncie zasady równej dla wszystkich ochrony prawa dziedziczenia.

Istnienie przesłanek z art. 228 § 1 pr. spółdz. wskazywało jednoznacznie na naruszenie zasady równego traktowania praw majątkowych. Było to tym mniej zasadne, że odmienne wymogi spoczywały na spadkobiercach dziedziczących prawo do domu jednorodzinnego, w spółdzielni mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 233 pr. spółdz. spadkobiercy, na których przeszło prawo do dziedziczenia domu jednorodzinnego, powinni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wskazać spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności związanych z wykonywaniem tego prawa. Przepis ten nie nakazuje, jak w przypadku normy zawartej w art. 228 § 1, przedstawienia przez spadkobiercę w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku stwierdzenia nabycia praw do spadku bądź złożenia dowodu świadczącego o wszczęciu takiego postępowania, jak również wskazania tego spośród spadkobierców, któremu prawo przypadło w wyniku działu spadku. Ochrona dziedziczenia nie ma charakteru absolutnego, jednak nic nie usprawiedliwia wprowadzenia mechanizmu, w którym dalsze istnienie jednego typu prawa rzeczowego uzależnia się od dopełnienia wymogów formalnych (jak w przypadku własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu), zaś w przypadku innych, podobnych praw takiego wymogu się nie wprowadza (jak w przypadku prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej i prawa do lokalu mieszkalnego budowanego w celu przeniesienia na rzecz członka).

---

<sup>13</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 maja 2001 r. SK 15/00, OTK ZU 2001, nr 4, poz. 85.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadziła żadnych zmian do treści przepisu art. 228 pr. spółdz. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 października 1999 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, gdyż jednym z założeń tejże ustawy był przejściowy charakter spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a po wejściu w życie tej ustawy spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą ustanawiać na rzecz swoich członków takich praw<sup>14</sup>.

Zgodnie z przepisem art. 38 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio przepisy tejże ustawy, a w zakresie nie uregulowanym przepisy art. 208 § 3, art. 213 § 1, art. 215-217, art. 223-231 i art. 238 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze.

Ustawodawca pozostawił więc w zakresie prawa własnościowego regulację archaiczną i bardzo ułomną w porównaniu z unormowaniem prawa odrębnej własności lokalu. Uczynił to, być może, w zamiarze skłonienia członków spółdzielni do podejmowania częstszych decyzji o zastąpieniu własnościowego prawa do lokalu prawem własności.

Pozostały jednak w porządku prawnym przepisy, z których przynajmniej kilka budzi zastrzeżenia z punktu widzenia ich zgodności z Konstytucją.

Należy 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<sup>15</sup>.

Zgodnie z art. 228 pr. spółdz., odsyłającym do regulacji art. 233 § 1 pr. spółdz. w przypadku dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez kilku spadkobierców, zasada wielopodmiotowości decyduje o możliwości istnienia tego wspólnego prawa bez ograniczenia czasowego. Nie muszą oni przeprowadzać postępowania w przedmiocie działu spadku. Jedynym obowiązkiem spadkobierców jest wskazanie – w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku – pełnomocnika w celu dokonywania czyn-

---

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. Nr 4, poz. 27.

<sup>15</sup> K. Pietrzykowski, *Nabywanie praw do lokali spółdzielczych przez cudzoziemców w Polsce*, Rejent 2001, nr 7-8, s. 190-215.

ności prawnych związanych z wykonywaniem wspólnego prawa. Po bezskutecznym upływie rocznego terminu na wniosek spadkobierców (przy braku zgody w tym zakresie) lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Żaden ze spadkobierców nie musi więc ubiegać się o członkostwo w spółdzielni, a wspólne prawo pozostaje oderwane od członkostwa.

Ustawodawca nie wypowiedział się jednak, jak przedstawiałaby się sytuacja w przypadku wystąpienia kilku spośród spadkobierców o przyjęcie ich w poczet członków. Sytuacja mogłaby przedstawiać się analogicznie, jak w przypadku małżonków, z których każdy może być samodzielnie członkiem spółdzielni, w oparciu o wspólne prawo do lokalu mieszkalnego.

Przykładowy statut spółdzielni mieszkaniowej – opracowany przez Unię Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, autorstwa Krystyny Krzekotowskiej i Jerzego Krzekotowskiego – z października 2001 r. w § 4 ust. 6 przewiduje następujące rozwiązanie.

Jeżeli prawo własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

Brak określenia przez ustawodawcę działań, jakie spółdzielnia ma podjąć w przypadku wystąpienia kilku spadkobierców z wnioskiem o przyjęcie ich w poczet członków i pozostawienie dowolności działania w tym zakresie spółdzielni, po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, może prowadzić do skomplikowania faktycznych stosunków między spółdzielnią a osobami, którym przysługuje wspólne prawo. Jeżeli bowiem spółdzielnia dokona wyboru i przyjmie w poczet członków osobę inną niż wskazany uprzednio pełnomocnik albo wyznaczony przez sąd przedstawiciel spadkobierców, zakres uprawnień tych osób może częściowo pokrywać się i prowadzić do kolejnych sporów kompetencyjnych. Jeżeli ustawodawca przyjmie, że członkiem spółdzielni w przypadku wielopodmiotowości prawa powinna być jedna osoba, to wydaje się, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia na drogę sądową, powinien przyznać spółdzielni uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem do sądu o rozstrzygnięcie kwestii członkostwa.

W dniu 19 lipca 2000 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem o stwierdzenie, że m.in. przepisy art. 215 § 1 i art. 216 pr. spółdz. są niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej. W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż już sama zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu nie ma charakteru bezwzględniego. Ustawodawca odstąpił od niej w art. 233 § 1 pr. spółdz. w odniesieniu do domu jednorodzinnego. Dalszego osłabienia zasada ta doznała na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. stwierdzającego niezgodność art. 228 § 3 pr. spółdz. z Konstytucją.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2001 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 215 § 1, a także art. 216 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze jest niezgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej<sup>16</sup>. W uzasadnieniu orzeczenia Trybunał Konstytucyjny podniósł, że powstanie własnościowego prawa do lokalu jest powiązane z członkostwem w spółdzielni. Członkostwo stanowi w momencie nabycia tego prawa „niezbędną kwalifikację podmiotową po stronie uprawnionego z tytułu własnościowego prawa do lokalu”.

Kwalifikacja ta tworzy nowy, nie będący immanentną cechą innych ograniczonych praw rzeczowych, stosunek względny między członkiem spółdzielni i samą spółdzielnią jako odrębnymi podmiotami<sup>17</sup>. Jednak argument, iż zasada jednopodmiotowości jest konsekwencją obowiązywania zasady jednoosobowego członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (art. 213 § 1 pr. spółdz.) traci na znaczeniu wobec rozwiązań przyjętych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie oddzielono status członkostwa od prawa odrębnej własności lokalu.

Artykuł 23 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa (art. 21 ust. 2 ustawy).

---

<sup>16</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r. K 23/00, OTK ZU 2001, nr 5, poz. 124.

<sup>17</sup> A. Jedliński, *Własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe*, PiP 1998, z. 4, s. 48.

Na pytanie, czy związek członkostwa i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego musi pozostać nierozzerwalny, Trybunał Konstytucyjny udzielił odpowiedzi negatywnej. Wskazał, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków nawet wówczas, gdy jeden z nich nie jest członkiem spółdzielni (art. 215 § 2 pr. spółdz.). Z drugiej strony członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało jednemu z nich (art. 215 § 2 pr. spółdz.). W art. 215 § 1 ustawy dopuszczono przynależność tego prawa do obojga małżonków. Również art. 228 pr. spółdz. wskazuje na możliwość odstępstwa od zasady jednopodmiotowości własnościowego prawa do lokalu.

Spadkobiercy własnościowego prawa do lokalu oraz spadkobiercy domu jednorodzinnego zobligowani są jedynie do wskazania, spośród swego grona, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tych praw. W razie upływu rocznego terminu, bezskutecznie, na wniosek spadkobierców albo spółdzielni, sąd wyznaczy przedstawiciela.

Własnościowe prawo do lokalu może zatem obecnie bezterminowo przysługiwać jednej lub kilku osobom, i to niezależnie od tego, czy uzyskują one członkostwo w spółdzielni.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchyliła w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przepis określający cel spółdzielni. Odpada więc argument, że przyznanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego kilku osobom byłoby sprzeczne z podstawowym celem spółdzielczości mieszkaniowej, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Niezasadne jest aktualnie wywodzenie zakresu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego z nie obowiązującego przepisu określającego cele spółdzielczości mieszkaniowej, stanowiącej organizacyjną formę realizacji przez obywateli swoich interesów.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, dalsze funkcjonowanie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miesz-

kalnego w obecnych warunkach gospodarczo-ekonomicznych ogranicza prawa majątkowe obywateli.

W sytuacji gdy spółdzielczość mieszkaniowa utraciła pozycję *quasi-monopolistyczną* w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz została włączona do systemu gospodarki rynkowej, rozważana zasada utraciła charakter zasady ustrojowej.

Zasada ta uniemożliwiała nabycie kilku osobom, w drodze czynności prawnej, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Możliwe były sytuacje, gdy nabycie lokalu następowało ze środków finansowych kilku osób, a w świetle przepisów prawa spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu uzyskiwała tylko jedna osoba.

Z uwagi na to, iż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje już możliwości nabycia od spółdzielni mieszkaniowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje wskutek zawarcia umowy (art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), należy wysnuć wniosek, iż dążeniem ustawodawcy było ukształtowanie własności lokalu na zasadach prawa cywilnego. Stąd przewidziana w tejże ustawie możliwość ustanowienia na rzecz kilku osób odrębnej własności lokali bez żadnych ograniczeń, chociaż członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich (art. 21 ust. 2 i art. 23 ust. 1 ustawy).

W obecnych warunkach gospodarczych zróżnicowanie sytuacji podmiotów wyrażających chęć wspólnego nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie znajduje racjonalnego uzasadnienia (możliwość wspólnego nabycia tego prawa mają małżonkowie i spadkobiercy, natomiast inne osoby – nie). Wykonywanie podstawowego celu przez spółdzielnię nie wymaga, aby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należało do jednej osoby, chociaż pozwala to na usprawnienie jej działalności. Dążenie do usprawnienia działalności nie może jednak prowadzić do naruszenia obowiązującego prawa oraz norm konstytucyjnych. Konstytucja gwarantuje każdemu prawo do własności, innych praw majątkowych oraz dziedziczenia.

Z art. 64 ust. 1 Konstytucji nie można wyprowadzić wniosku, iż prawa majątkowe mogą być nabywane tylko jednoosobowo. Takie ograniczenie wprowadzał art. 215 § 1 pr. spółdz. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego z powyższych względów przepis ten jest sprzeczny z Konstytucją.

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że również przepis art. 216 pr. spółdz. jest niezgodny z Konstytucją. Przepis ten uzależniał byt przysługującego rozwiedzionym małżonkom spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego od podjęcia przez nich tzw. czynności zachowawczych. Zgodnie z tym przepisem, po ustaniu małżeństwa byli małżonkowie w terminie jednego roku powinni zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Jeżeli małżonkowie nie dokonali tych czynności, oraz po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowo przez spółdzielnię terminu, spółdzielnia podejmowała uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

Trybunał Konstytucyjny podniósł, iż już w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 września 1987 r. III CZP 53/87 Sąd Najwyższy uznał, że własnościowe prawo do lokalu powinno być chronione według ogólnej zasady ochrony ograniczonych praw rzeczowych, określonej w art. 251 k.c. W przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, czasem tylko na skutek nieporadności i niezajomości przepisów przez byłych małżonków, spółdzielnia miała obowiązek wypłaty tylko równowartości wkładu, co nie odpowiadało wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Trybunał Konstytucyjny uznał, że nieuregulowanie po rozwiązaniu małżeństwa prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego w oznaczonym terminie skutkowało uchwałą o wygaśnięciu tego prawa. Takie rozwiązanie nie może być uznane za zgodne z konstytucyjną zasadą ochrony własności i innych praw majątkowych. Zasada jednopodmiotowości nie usprawiedliwia ograniczeń w prawie własności.

Racjonalny ustawodawca nie może stwarzać sytuacji prawnych, które uniemożliwiają zachowanie prawa majątkowego z przyczyn formalnych, bez konstytucyjnie uzasadnionej podstawy. Ustawodawca, zobowiązując małżonków do dokonania podziału majątku, pod rygorem wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, przekroczył granice dopuszczalnej ingerencji, stosując środki ochrony nieproporcjonalne do wagi chronionych interesów spółdzielni. Rozwiedzionym małżonkom powinna przysługiwać taka sama ochrona, jak osobom dziedziczącym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spełnienie przez byłych małżonków określonych wymogów miało służyć m.in. realizacji wyrażonej w art. 215 § 1 ustawy zasady jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu. W przypadku spół-



dzielczego własnościowego prawa do lokalu tak dalece posunięta ingerencja ustawodawcy w prawa majątkowe obywateli, powodowana jedynie względami formalnymi, jest sprzeczna z Konstytucją.

#### **4. Sytuacja prawna dotycząca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uchyleniu zasady jednopodmiotowości tego prawa**

Od dnia 6 lipca 2001 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać kilku osobom<sup>18</sup>.

Skoro ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje możliwości pierwotnego nabycia takiego prawa od spółdzielni, przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może nastąpić w drodze umowy cywilnoprawnej z osobą, której ono przysługuje.

Należy przyjąć, że możliwe jest nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zasadzie współwłasności, np. przez wspólników spółki cywilnej, rodzeństwo czy nawet osoby obce. Po dopuszczeniu bowiem od dnia 6 lipca 2001 r. możliwości nabycia przez kilka osób wspólnego prawa do takiego lokalu, jest możliwa wielopodmiotowość tegoż prawa.

Ustawodawca nie uregulował jednak szczegółów funkcjonowania tej zasady. W szczególności ograniczeniem wydaje się być nadal obowiązujący przepis art. 223 § 4 pr. spółdz. Zgodnie z jego treścią zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.

Ustawodawca powinien niezwłocznie podjąć działania celem eliminacji przepisu tej treści z porządku prawnego, w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego.

Jeżeli prawo do własnościowego lokalu mieszkalnego może przysługiwać kilku osobom i jest to prawo zbywalne (art. 223 § 1 pr. spółdz.), to nie może być ograniczeń w zbyciu udziału w tym prawie.

Konieczne jest jednak wprowadzenie uwarunkowań innego rodzaju. Nie można wykluczyć sytuacji, że zbycie udziału we wspólnym prawie następuje na rzecz osoby obcej, wrogo ustosunkowanej do pozostałych uprawnionych, którym przysługuje wspólne prawo. Może to mieć miejsce np. w przypadku rozwiedzionych małżonków. Zbycie udziału osobie trzeciej

---

<sup>18</sup> Dnia 6 lipca 2001 r. został opublikowany w Dzienniku Ustaw wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie K 23/00.

mogłoby stanowić zarzewie konfliktów. Ustawodawca powinien więc wprowadzić zasadę pierwokupu przysługującego pozostałym współwłaścicielom spółdzielczego lokalu mieszkalnego typu własnościowego.

Krytykę budzi również utrzymanie w mocy przepisu art. 223 § 2 pr. spółdz., uzależniającego skuteczność zbycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. W przypadku zbycia tego prawa, zbywający członek winien w ciągu 6 miesięcy od ustania członkostwa wskazać osobę, której zbył prawo, a osoba ta ma obowiązek złożyć do spółdzielni deklarację członkowską. Jeżeli tego nie uczyni w powyższym terminie, albo gdy spółdzielnia odmówi przyjęcia nabywcy w poczet członków, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa (art. 227 § 1 pr. spółdz.).

Takie związanie prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni nie jest uzasadnione w świetle orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

Stan prawny wynikający z utrzymywanych w mocy przepisów prawa spółdzielczego nie reguluje również kwestii członkostwa w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez kilka osób. Nie jest prawnie uregulowane, jakie działania ma podjąć spółdzielnia w sytuacji, gdy każda lub kilka z osób uprawnionych złoży wniosek o przyjęcie w poczet członków.

Jak wspomniano, przykładowy statut spółdzielni mieszkaniowej opracowany przez Unię Spółdzielców Mieszkaniowych z października 2001 r. proponuje, aby spółdzielnie w swoich statutach przyjmowały rozwiązanie, iż w razie zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia z takim wnioskiem do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

Rozwiązanie takie jest zbliżone do uregulowania zawartego w przepisie art. 23 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczącego odrębnej własności lokalu. Zgodnie bowiem z przepisem art. 23 ust. 1, jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych stosuje się odpowiednio art. 15 ust. 4 zdanie trzecie. Zgodnie z tym ostatnim przepisem, po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Należy jednak zauważyć, że przepis art. 15

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Wydaje się, że zróżnicowanie sytuacji prawnej osób nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie na mocy umowy cywilnoprawnej w stosunku do spadkobierców, którzy odziedziczyli takie prawo, nie jest zasadne.

Pomimo że na skutek orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego została uchylona zasada jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to obowiązujące dotychczas niektóre przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze nie są dostosowane do możliwej wielopodmiotowości tego prawa. Stwarza to w praktyce spółdzielczej chaos, który ustawodawca powinien racjonalnie i w zgodzie z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej unormować. Kompleksowa regulacja powinna obejmować wszelkie typy mieszkań spółdzielczych, w tym również własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.