

Piotr Ziarek

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach nie regulowała sposobu korzystania przez spółdzielców z garaży wybudowanych przez spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego na gruncie należącym do spółdzielni, więc zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie przyjęty był pogląd, w myśl którego o tym, na jakich warunkach mogły być przydzielone garaże członkom spółdzielni, decydowały postanowienia statutu lub innego aktu spółdzielczego (np. regulaminu przydziału garażu) lub niepozostające z tymi aktami w sprzeczności umowy między spółdzielnią a jej członkiem.

W praktyce wytworzyły się, jako przeważające, dwie formy prawne korzystania przez członków z garaży spółdzielczych. Według pierwszej z nich, prawo to było ściśle związane ze spółdzielczym prawem do lokalu i dzieliło jego los prawny, według drugiej, był to stosunek obligacyjny nazywany „swoistym najmem”, który mógł być wypowiedziany w określonych warunkach¹. Pierwsza forma występowała głównie w małych spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych, zwłaszcza zakładanych najdawniej, gdy popyt na garaże był stosunkowo niewielki.

Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. dokonała, jeśli chodzi o samą zasadę korzystania przez spółdzielców z garaży spółdzielczych, pewnego postępu, ponieważ w art. 239 stanowiła, że postanowienia statutu miały określać zasady korzystania przez członków spółdzielni z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,

¹ Zob. wyrok SN z dnia 23.04.1982 r. IV CR 472/81, OSNC 1983, nr 2-3, poz. 35.

zaś przy zwrocie części świadczeń pieniężnych, jakie spółdzielca wniósł na pokrycie kosztów jego budowy, przepis art. 229 § 1 pr. spółdz. stosowany był odpowiednio².

W odniesieniu do zawartego wyżej uregulowania, dotyczącego opróżnienia garażu, warto zwrócić uwagę, że ówczesnie obowiązująca norma zawarta w przepisie 239 § 2 pr. spółdz., miała charakter *iuris cogentis*. Przepis ten jednak nie różnicował dwu form prawnych korzystania z garażu i miał zastosowanie zarówno przy spółdzielczym własnościowym prawie do garażu, jak i przy umowie najmu garażu. W obu sytuacjach zwrot świadczeń wniesionych na pokrycie kosztów budowy garażu następował po opróżnieniu garażu, i to według zasad określonych w art. 229 § 1 pr. spółdz., a więc według zasad zwrotu równowartości własnościowego prawa do lokalu w razie jego wygaśnięcia. W związku z tym stosowany odpowiednio przepis art. 229 § 1 pr. spółdz., mówiący o zwrocie równowartości własnościowego prawa do lokalu, pozwalał – przy zwrocie członkowi po opróżnieniu garażu świadczeń pieniężnych (art. 239 § 2 pr. spółdz.) – do tych świadczeń zaliczyć nie tylko nakłady finansowe, ale także wartość robocizny, czyli wszelkie nakłady poczynione przez członka przy budowie garażu³.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że na gruncie przepisów tej ustawy garaże przydzielane członkom, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, nie były lokalami użytkowymi, lecz służyły przechowywaniu samochodu, zaspokajając osobiste potrzeby członka i jego rodziny, stanowiąc „przedłużenie mieszkania”⁴.

Z dniem 26 września 1994 r. nastąpiły zmiany w rozdziale IV prawa spółdzielczego i art. 239 zaistniał w zupełnie nowym brzmieniu, zrównując prawo do garażu z prawem do lokalu użytkowego⁵.

W związku z tym prawo do garażu mogło stanowić samodzielną podstawę do prawa do członkostwa. Jeżeli przydział lokalu użytkowego na prawach własnościowych (jak mieszkania) powodował przyjęcie

² Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 XI 1994 r. w Katowicach I Acr 621/94, OSA 1995, nr 5, poz. 29.

³ Zob. uchwała SN z dnia 17 IX 1992 r. III CZP 83/92, OSN 1993, nr 3, poz. 1.

⁴ Zob. A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, Warszawa 2001.

⁵ Także Trybunał Konstytucyjny w dniu 29 czerwca 2001 r. orzekł, że nie jest zgodny z Konstytucją art. 238 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

w poczet członków osoby, której lokal użytkowy przydzielono, to interpretacja art. 239 pr. spółdz. pozwalała przyjąć w poczet członków również osoby, którym przydzielono garaż.

Odpowiednie zatem stosowanie przepisów o własnościowym prawie do mieszkania, przewidywane w art. 238 ustawy o lokalach użytkowych, wymaga zwrócenia szczególnej uwagi na ich właściwą interpretację, m.in. ze względu na ograniczenie praw do podnajmu. Przydzielone lokale użytkowe, a także garaże, poddane zostały reżimowi prawnemu dla mieszkań własnościowych.

Sytuacja prawna garaży budowanych ze środków własnych przez członków na gruncie należącym do spółdzielni była regulowana przez dwie umowy. W jednej z nich wyrażała zgodę na wybudowanie przez członka garażu (własnymi siłami) na gruncie należącym do spółdzielni, zgodnie z lokalizacją szczegółową. Umowa taka z reguły zawierała klauzulę, że „po zakończeniu budowy obiekt przechodzi na własność spółdzielni”, zaś jego „realizatorzy” zawierają umowę najmu garażu. W drugiej umowie strony określały szczególnie warunki najmu.

Po wprowadzeniu w Polsce gospodarki rynkowej podjęto działania legislacyjne, które stymulować miały rozwój rynku nieruchomości.

Przełomowe znaczenie odegrała ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, zmieniona w istotny sposób ustawą z dnia 7 października 1992 r. Przepisami tej ustawy „uwłaszczono” państwowe i komunalne osoby prawne⁶, spółdzielnie, a także inne osoby.

Na podstawie art. 8 umożliwiono osobie, która wybudowała ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), a także jej następcy prawnemu, nabycie tego garażu na własność oraz otrzymanie gruntu w użytkowanie wieczyste, pod warunkiem że osoba była najemcą tego garażu, wybudowanego na podstawie pozwolenia na budowę. Nabycie garażu następowało nieodpłatnie, na żądanie zainteresowanego⁷.

⁶ Zob. art. 2 i 2a ustawy z dnia 29 września 1990 r. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 października 1992 r.

⁷ Artykuł ten został zastąpiony art. 211 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami o podobnej treści, umożliwiając uwłaszczenie garaży osobom, które złożyły wnioski do końca 2000 r.

W sprawie garaży spółdzielczych w dniu 10 sierpnia 1990 r.⁸ Sąd Najwyższy podjął uchwałę, z treści której wynikało, że członkowi spółdzielni mieszkaniowej, w sytuacji gdy, zgodnie z postanowieniami umowy o budowę garażu, otrzymał w używanie garaż wzniesiony własnym kosztem na gruncie spółdzielni, na zasadzie najmu, nie przysługuje roszczenie o przekształcenie tego prawa – przewidziane w statucie jako druga forma oddania członkom garaży w – spółdzielcze prawo do garażu, jednakże tylko przy założeniu, że członek ten skutecznie zrzekł się roszczenia do tego spółdzielczego prawa.

W sprawie garaży spółdzielczych wystąpił do SN Rzecznik Praw Obywatelskich w dniu 6 czerwca 1992 r., ponieważ, jego zdaniem, umowy garażowe jako „dławiące” należało uznać za nieważne w świetle art. 58 § 2 k.c., tzn., że sprzeciwiały się one zasadom współżycia społecznego również ze względu na rażącą nieekwiwalentność świadczeń wzajemnych. W związku z tym, zdaniem Rzecznika, sytuacja prawna garaży wybudowanych na gruncie spółdzielni powinna być analogiczna do sytuacji garaży wybudowanych na gruntach państwowych.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 września 1992 r.⁹ stwierdził, że członkowi spółdzielni mieszkaniowej, który na podstawie umowy ze spółdzielnią wybudował ze środków własnych garaż na gruncie należącym do spółdzielni, przysługuje roszczenie o przydział tego garażu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, jeśli wynika ono ze statutu lub umowy. Roszczenie o zwrot kosztów budowy garażu w wysokości ustalonej według zasad określonych w art. 229 § 1 pr. spółdz. przysługuje temu członkowi dopiero po opróżnieniu garażu.

W uzasadnieniu SN wyjaśnił również istniejące w tej kwestii wątpliwości, stwierdzając, że samo zawarcie przez spółdzielnię z jej członkiem umowy najmu garażu, który wybudował z własnych środków finansowych na jej gruncie, nie wyłącza roszczenia o przekształcenie tego prawa w przewidziane w statucie lub w umowie spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, jeżeli członek nie zrzekł się skutecznie tego roszczenia.

Sąd również zwrócił uwagę, że nie jest wyłączona możliwość uznania umowy „garażowej” za nieważną w całości lub w części w przypadku

⁸ Zob. uchwałę SN z dnia 10 VIII 1990 r. III CZP37/90, OSNCP 1991, nr 2, poz. 42.

⁹ Zob. uchwałę w składzie siedmiu sędziów SN z dnia 17 IX 1992 r. III CZP 83/92, OSN 1993, nr 3, poz. 1.

jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, ale ocenie takiej i ewentualnemu uznaniu za nieważne podlegać mogą jedynie konkretne umowy ze względu na ich treść i okoliczności, w jakich zostały zawarte. Ponieważ umowy zawierane były w różnorodnych okolicznościach faktycznych przez członków spółdzielni, w związku z tym trzeba uwzględnić warunki eksploatacji konkretnego garażu, które były ustalone w umowie najmu, w tym szczególnie wysokość czynszu czy okres zwolnienia od jego płacenia z tytułu tzw. odmieszkania wartości garażu.

Uchwała ta pozwoliła po wejściu w życie ustawy z dnia 7 VII 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze dostosować treść statutów do przepisów uchwały.

Z art. 10 § 1 pr. spółdz. wynikało, że spółdzielnie miały obowiązek w ciągu roku od wejścia w życie ustawy dokonać zmian w swoich statutach stosownie do wymagań i w trybie w nim przewidzianym oraz zgłosić je do sądów rejestrowych.

Obowiązek zmiany statutu, zdaniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie, powinien był dotyczyć m. in. kwestii regulacji dotyczących garaży poprzez wprowadzenie możliwości ich przydziału na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa, której dotychczas nie zawierał¹⁰.

Jak wynika z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., do czasu zarejestrowania zmiany statutów, ich dotychczasowe postanowienia pozostawały w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy, stosować należało przepisy ustawy.

Kolejna ustawa, z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiała osobom posiadającym prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej zarówno lokatorskie, własnościowe, jak również najemcom pracowni twórczych, garaży i lokali o innym przeznaczeniu nabycie ich na własność, co dotychczas było niemożliwe¹¹.

Własnościowe prawo do lokalu, które jest w rozumieniu kodeksu cywilnego ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spół-

¹⁰ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 IX 1998 r. UNIA Ca 583/98, OSA 1999, nr 11-12, poz. 54.

¹¹ Por. postanowienie SN z dnia 5 XII 1997 r. I CKN 364/97, Wokanda 1998, nr 5, s. 9: „Ustanowienie przez spółdzielnię mieszkaniową odrębnej własności lokalu nie jest dopuszczalne”.

dzielczej i jako prawo rzeczowe jest prawem zbywalnym, dziedzicznym¹², podlegającym egzekucji, umożliwiającym zaciągnięcie kredytu hipotecznego zabezpieczonego na takim lokalu, może nadal być ustanawiane i przekształcane w prawo odrębnej własności lokalu¹³. Od wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do nowelizacji z dnia 19 grudnia 2002 r. spółdzielnia nie mogła ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych¹⁴.

Z prawem odrębnej własności lokalu związany jest udział we współwłasności nieruchomości, na której znajduje się budynek, a jeżeli został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udział we współwłasności budynku. Właściciel lokalu zachowuje także swoje prawa nie będąc członkiem spółdzielni i będzie mógł, mimo braku członkostwa, zaskarżać do sądu uchwałę walnego zgromadzenia członków w zakresie dotyczącym jego prawa do odrębnej własności lokalu.

Lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zarówno samodzielny lokal mieszkalny, jak i lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Są to więc lokale użytkowe

¹² Dnia 21 maja 2001 r. (SK 15/00) Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przepis ustawy –Prawo spółdzielcze (art. 228 § 1) jest niezgodny z konstytucyjnymi zasadami swobody dziedziczenia, proporcjonalności oraz ochrony własności, gdyż może on pozbawić spadkobiercę własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego jedynie dlatego, że uchybił terminowi objęcia spadku, określonego w tym artykule. Także Trybunał Konstytucyjny w dniu 25 lutego 1999 r. (K 23/98) orzekł, że przepis art. 228 § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze ogranicza konstytucyjne prawo do dziedziczenia w sposób sprzeczny z zapisaną w ustawie zasadniczej zasadą proporcjonalności w ograniczaniu korzystania z konstytucyjnych praw i wolności. Dział IV (art. 204-239) prawa spółdzielczego uchylony 15 stycznia 2003 r., zm.: Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058.

¹³ Por. J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1996, z. 2, s. 99: „Nieodzwonne jest zlikwidowanie wszelkich ograniczeń zawartych w prawie spółdzielczym, którym podlegają osoby uprawnione do własnościowego prawa do lokalu. Ich sytuacja winna być identyczna jak właścicieli lokali.”

¹⁴ Art. 37 u.s.m. został uchylony 15 stycznia 2003 r., zm.: Dz.U. z 2002 r. Nr 240, poz. 2058.

w szerokim tego słowa znaczeniu, np. garaż wolnostojący, garaż usytuowany w budynku, garaż wielostanowiskowy.

Warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokalu garażu mogącego stanowić odrębną od gruntu nieruchomość, jest jego samodzielność. Zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, spełnienie wymogu samodzielności danego lokalu stwierdza w formie zaświadczenia starosta.

W przypadku funkcjonowania art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. (czyli dotyczącego garaży niespółdzielczych) istniały wątpliwości, czy spełnienie tego warunku w różnych sytuacjach jest konieczne, dlatego też Rzecznik Praw Obywatelskich po otrzymaniu skarg na odmowę sporządzenia aktów notarialnych dotyczących sprzedaży garaży, której powodem był brak zaświadczenia (dołączonego do wniosku o przekazaniu garażu) o tzw. samodzielności lokalu, zwrócił się o rozstrzygnięcie do Trybunału Konstytucyjnego. Trybunał Konstytucyjny w uchwale z dnia 29 stycznia 1997 r. wskazał między innymi, że na zasadnicze pytanie Rzecznika, czy art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. jest samodzielnym przepisem regulującym zbywanie garaży, bez uwzględnienia innych przepisów regulujących zbywanie nieruchomości, które mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności, należy odpowiedzieć przecząco, ponieważ art. 8 ust. 1 jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁵ i odnosi się do sytuacji sprzed dnia 5 grudnia 1990 r., stanowiąc odstępstwo od reguł gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa lub gminy (związku międzygminnego) przez przyznanie szczególnych uprawnień wymienionym w nim inwestorom, jednakże przy spełnieniu szczegółowych warunków.

Ponadto przepis ten pozwala na odejście od rygoru zasady *superficies solo cedit*. W uchwale wskazano również, że nie jest możliwa pełna ocena wszystkich sytuacji, które mogą występować w praktyce stosowania przepisu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. Do najbardziej typowych będzie należało pięć następujących sytuacji, gdy garaż jest:

- 1) budynkiem wolnostojącym;

¹⁵ Zob. ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.).

2) pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego lub lokalu wykorzystywanego zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne;

3) częścią jednokondygnacyjnego zespołu garaży;

4) częścią wielokondygnacyjnego zespołu garaży;

5) częścią budynku, w którym są także, oprócz garażu, inne pomieszczenia, lecz garaż nie jest pomieszczeniem przynależnym do żadnego lokalu odrębnego w tym budynku.

W zależności od wyżej opisanych sytuacji można będzie przenieść własność garażu jako nieruchomości budynkowej lub też ustanowić odrębną własność lokalu.

Co do wymogu stwierdzenia przez organ właściwy w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego, że garaż jest lokalem samodzielnym TK, orzekł, że jest on niezbędny, a ponadto nieruchomość lokalowa winna być dokładnie oznaczona. Także nie może być rzeczą coś, co nie jest wydzielone trwałymi ścianami i z czego nie można samodzielnie korzystać. Trybunał Konstytucyjny stwierdził również, że niespełnienie przez pomieszczenie wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem jako garaż wymogu samodzielności uniemożliwi zainteresowanemu samodzielne realizowanie uprawnienia przewidzianego w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r., gdyż w efekcie jego wysiłku nie powstała rzecz w rozumieniu kodeksu cywilnego. Istnieje jednak możliwość zakwalifikowania tego wysiłku (np. społeczny komitet budowy garaży) jedynie jako udziału we wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym, dokonanym w ramach różnych form organizacyjnych.

W tej sytuacji zainteresowani mogą skorzystać z sugestii Sądu Najwyższego, zawartej w uchwale z dnia 27 maja 1992 r.¹⁶, i wystąpić z żądaniem nieodpłatnego przeniesienia własności całego zespołu garaży na rzecz kilku osób, spełniających warunki przewidziane w przepisach¹⁷.

Z treści art. 42 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że spółdzielnia jest zwolniona z obowiązku przedstawiania zaświadczenia wydanego przez starostę, stwierdzającego samodzielność lokalu, ponie-

¹⁶ Zob. uzasadnienie uchwały z dnia 27 maja 1992 r. III CZP 63/92, OSNIC 1992, nr 12, poz. 223.

¹⁷ Zob. *Spółeczny komitet budowy garaży nie może otrzymać pozwolenia na budowę*, Nieruchomości 2001, nr 6, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 stycznia 2001 r. IV SA 1419/97.

waż to uchwała zarządu spółdzielni ma określać przedmiot odrębnej własności lokali i spełniać wymagania, o których mowa w art. 2 ust 2 i 5 ustawy o własności lokali¹⁸. Innego zdania jest Wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, który twierdzi, że: „art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie daje upoważnienia zarządom spółdzielni mieszkaniowych do decydowania w drodze uchwały o spełnieniu wymagań samodzielności lokali”.

Spółdzielnie, które nie mają praw do gruntu, tj. własności lub użytkowania wieczystego, muszą je wcześniej nabyć. Przepisem, który ma to umożliwić, jest art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.), jako wprowadzony przez ustawodawcę szczególny tryb nabycia własności gruntów przez spółdzielnie i dlatego art. 151 i 231 k.c. nie znajduje tu zastosowania.

Zgodnie z art. 35 u.s.m., spółdzielnia, która wybudowała budynek sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni w części lub w całości na cudzym terenie, przysługuje prawo żądania, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią prawo własności. Przepis ten stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia wniosku przez spółdzielnię nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków.

Zgodnie z art. 40 i 41 ust. 1 pkt 2 u.s.m., spółdzielnia musi wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne w celu wydzielenia nieruchomości mających pozostać własnością spółdzielni mieszkaniowej, w celu wyodrębnienia działek gruntu znajdujących się pod budynkami przeznaczonymi do ustanowienia w nich odrębnej własności lokali oraz dokonania niezbędnych zmian w ewidencji gruntów i budynków. Obowiązku tego spółdzielnia powinna dopełnić po wejściu w życie ustawy¹⁹. Działka gruntu pod budynkiem, przeznaczona do wydzielenia, powinna spełniać wymagania przewidziane dla działek budowlanych, między innymi mieć dostęp do drogi publicznej (w przeciwnym wypadku pod kilkoma budynkami zostanie

¹⁸ Zob. A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, Warszawa 2001.

¹⁹ 18 grudnia 2001 r. Sejm wydłużył z 10 do 20 miesięcy termin na podjęcie czynności związanych z pracami geodezyjnymi, jeżeli uzasadnione koszty miałyby być zrefundowane przez Skarb Państwa. Obecnie, po nowelizacji z dnia 15 stycznia 2003 r., spółdzielnia składa wniosek o refundację kosztów do 31 grudnia 2005 r.

wyodrębniona jedna działka), nie może być wytyczona w obrysie budynku, ale nie musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego²⁰.

W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości²¹, spółdzielnia musi określić w odpowiedniej uchwale przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem tych, o których mowa w art. 40 u.s.m. Dotyczy to wszystkich samodzielnych lokali, tj. wydzielonych w obrębie budynku trwałymi ścianami, co do których do dnia wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały ustanowione spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych (ze względu na treść art. 12 ust. 1 u.s.m.), spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, spółdzielcze prawa do garaży, spółdzielcze prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych²². „Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali należy do wyłącznej właściwości zarządu spółdzielni działającego *in corpore*. Oznacza to, że zarówno walne zgromadzenie, jak i rada nadzorcza nie są uprawnione do wyręczenia zarządu w spełnianiu tego obowiązku”²³.

Uchwała taka od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczenia lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesienie własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób. Zgodnie z nimi, udział właściciela lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu, wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali, wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Podobnie określa się

²⁰ Zob. art. 41 ust 2 u.s.m.

²¹ Po wejściu w życie u.s.m. termin określono na 12 miesięcy od wejścia ustawy w życie. Po 18 grudnia 2001 r. Sejm wydłużył ten termin do 24 miesięcy i obowiązywał do dnia 15 stycznia 2003 r.

²² Przed nowelizacją z dnia 15 stycznia 2003 r. stosowano również do najemców pracowni przepisy, o czym mowa w art. 39 ust. 3 i art. 47 u.s.m., których treść została zmieniona lub uchylona.

²³ Zob. A. Stefaniak, *Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych*, Warszawa 2001.

udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych. Obowiązuje ogólna zasada, że właściciele lokali nie mogą żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej do czasu trwania odrębnej własności lokali. W sytuacji gdy powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, właściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości.

Uchwały zarządu spółdzielni od dnia wejścia w życie, tj. po upływie dwóch miesięcy od dnia dokonania korekty projektu uchwały, chyba że zostanie zaskarżona do sądu, stanowi podstawę do późniejszego sporządzania umów o ustanowienie odrębnej własności lokali. Umowy te są sporządzane pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Niezbędny jest też wpis do księgi wieczystej, co oznacza, że odrębna własność lokalu (nieruchomość lokalowa) powstaje nie w dniu zawarcia wspomnianej umowy, tylko w dniu złożenia wniosku do sądu o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, o czym mówi art. 29 u.k.w.h. z dnia 6 lipca 1982 r.²⁴

Od dnia 24 kwietnia 2001 r. do nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 stycznia 2003 r., spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła ustanawiać spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym do garaży, ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych²⁵. Gdyby doszło w tym terminie do ustanowienia spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, czy praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, to taka czynność prawna byłaby sprzeczna z wyżej wymienionym artykułem, a w świetle art. 58 § 1 k.c. – nieważna.

Zgodnie z art. 39 § 1 u.s.m., spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

²⁴ Zob. ustawa z dnia 6 VII 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361).

²⁵ Zob. art. 37 u.s.m. z dnia 15 grudnia 2000 r., który został uchylony po zmianie z dnia 19 grudnia 2002 r.

1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu art. 6¹ ust. 5,

2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, na której znajduje się lokal,

3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu²⁶.

Sytuacja miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu jest specyficzna, ponieważ miejsce takie nie spełnia wymogu samodzielnego lokalu²⁷. W takiej sytuacji spółdzielnia na żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, powinna przenieść na niego ułamkowy udział we współwłasności garażu według zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe pod warunkiem, że statut spółdzielni nie stanowi inaczej oraz po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1.

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.

Na szczególną uwagę zasługuje pojęcie „ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu”, czyli roszczenie o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu, powstające w chwili zawarcia umowy, o której mowa w art. 17¹ i 18 ust. 1 u.s.m. Przed wejściem w życie wyżej wymienionej ustawy powszechnie panował pogląd, że ekspektatywa spółdzielczego własnościowego

²⁶ Zob. wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r. K 32/03, który stwierdza niezgodność art. 39 ust. 1 z art. 2 w związku z art. 64 ust. 2 Konstytucji, ale tylko w zakresie, w jakim uzależniając realizację roszczenia od istnienia stosunku członkostwa wyłącza osoby, które nabyły to roszczenie wobec spółdzielni na podstawie poprzednio obowiązującego przepisu. Przepis art. 39 ust. 1 po nowelizacji ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. spowodował, że najemcy niebędący członkami spółdzielni zostali pozbawieni roszczenia o nabycie własności lokali użytkowych, które zostały wybudowane z ich środków, jak również możliwości ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przyjęta formuła sentencji ww. orzeczenia oznacza, że osoby, którym na gruncie tego przepisu przed jego nowelizacją przysługiwało roszczenie wobec spółdzielni, po spełnieniu przesłanek dotyczących świadczeń obejmujących spłatę wskazanych w tym przepisie zobowiązań, mogą od daty wejścia w życie wyroku skutecznie dochodzić, również w trybie postępowania sądowego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub umowy przeniesienia własności lokalu.

²⁷ Zob. art. 2 u.s.m.

wego prawa do lokalu nie jest zbywalna i że nabywcy tego szczególnego rodzaju prawa nie służy roszczenie o przyjęcie w poczet spółdzielni i przydzielenie lokalu na warunkach przysługujących byłemu członkowi.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 października 1992 r.²⁸, stojąc na stanowisku niedopuszczalności zbywania ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, miał na uwadze to, że w ówczesnym brzmieniu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielniach mieszkaniowych było jako ograniczone prawo rzeczowe prawem zbywalnym, dziedzicznym i podlegającym egzekucji. Ponieważ prawo to powstawało z chwilą przydziału lokalu i do chwili przydziału przysługującego członkowi prawa, nazywanego ekspektatywą, w żadnym wypadku nie można było nazwać go ograniczonym prawem rzeczowym, a tym samym stosować do niego bezpośrednio przepisów odnoszących się do ograniczonych praw rzeczowych, w tym art. 223 § 2 pr. spółdz. Dopiero pod rządami nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ekspektatywa stała się prawem zbywalnym, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią. Również w wypadku śmierci członka spółdzielni przechodzi ona na spadkobierców i podlega egzekucji. Warunkami, jakie trzeba spełnić, jest zachowanie formy notarialnej oraz złożenie deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców.

²⁸ W uchwale SN z dnia 2 października 1992 r. III CZP 116/92, Wokanda 1993, nr 2, s. 1, SN nie podzielił stanowiska Sądu Apelacyjnego, wyrażającego się we wniosku że „[z]bycie ekspektatywy wydaje się być możliwe zgodnie z wykładnią *a maiori ad minus* – skoro ustawa zezwala na zbycie prawa do lokalu”.