

*Elżbieta Koszel*

## **Zmiana katalogu ograniczonych praw rzeczowych**

Ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw zmieniono katalog ograniczonych praw rzeczowych zawarty w art. 244 § 1 k.c.<sup>1</sup>

Przepis art. 244 § 1 k.c. zawiera wyczerpujący katalog ograniczonych praw rzeczowych.

Wynika to z faktu, że polskie ustawodawstwo cywilne oparte na tradycji romanistycznej wyróżnia wśród podmiotowych praw majątkowych specjalną kategorię nazwaną prawami rzeczowymi. Niezmiennie naczelnym prawem rzeczowym jest własność. Oprócz własności i użytkowania wieczystego, z którym jest związana w zasadniczej mierze odrębna własność budynków, nie ma innych praw rzeczowych jak tylko ograniczone. Każde prawo na rzeczy cudzej ma bowiem charakter prawa ograniczonego. W prawie rzeczowym obowiązuje zasada zamkniętej listy uregulowanych tam praw – *numerus clausus* praw rzeczowych. Zgodnie z tą zasadą podmioty prawa cywilnego nie mogą powoływać do życia innych praw rzeczowych ani też nadawać znanym ustawie prawom rzeczowym odmiennej treści. Każde z praw rzeczowych ma zdefiniowane

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804). Ustawą tą zmieniono także: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych oraz ustawę z dnia 11 kwietnia 2001 r. o rzeczniku patentowym.

ustawowo cechy niepodlegające modyfikacji. Podmioty prawa nie mają kompetencji do kreowania praw bezwzględnych nieodpowiadających ustawowym ich typom, w tym do komponowania nowych ograniczonych praw rzeczowych zawierających cechy różnych istniejących rodzajów praw<sup>2</sup>.

Zasadę *numerus clausus* praw rzeczowych należy rozumieć ściśle. Zakres skuteczności określonej kategorii praw lub konkretnego prawa może być wyznaczony wyłącznie przez ustawę. Strony mogą wykorzystywać instrumenty prawne celem skuteczności danego prawa (np. wpis do księgi wieczystej). Dzieje się to jednak za zezwoleniem ustawy i musi się odbywać w granicach tego zezwolenia. Wola podmiotu sama przez się nie jest w stanie nadać rozszerzonej skuteczności żadnemu prawu<sup>3</sup>.

Nie można jednak wykluczyć modyfikacji legislacyjnych w zakresie istniejących ograniczonych praw rzeczowych. Ustawodawca (kodyfikator) może powołać nowe prawa rzeczowe, dotąd nieznanne, jak również zmodyfikować treść praw istniejących. Nie ma tu jednak absolutnej swobody. Ustawodawca powinien bowiem kierować się rozpoznaniem istotnych potrzeb społeczno-gospodarczych (obecnie i w przyszłości), z uwzględnieniem dokonanych już przemian ustrojowych. Należy też dążyć do zachowania umiaru, by nie nadużywać w powszechnym obrocie szczególnie mocnej konstrukcji bezwzględnych praw podmiotowych. Nadanie podmiotowemu prawu korzystania z cudzej rzeczy cechy skuteczności *erga omnes* wymaga szczególnej motywacji społeczno-gospodarczej<sup>4</sup>.

Zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych zawiera art. 244 § 1 k.c.

Spśród wymienionych w nim praw część jest uregulowana w kodeksie cywilnym. Tymi prawami są: użytkowanie, służebność i zastaw.

Pozostałe prawa wymienione w tym przepisie są uregulowane w ustawach pozakodeksowych (art. 244 § 2 k.c.). Są to: hipoteka i spółdzielcze

---

<sup>2</sup> Por. postanowienie SN z dnia 12 listopada 1997 r. (I CKN 321/97, Lex nr 50520).

<sup>3</sup> E. D r o z d, *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (Studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 266.

<sup>4</sup> E. G n i e w e k, *Katalog praw rzeczowych w przyszłej kodyfikacji prawa cywilnego – refleksje wstępne*, Rejent 1998, nr 4, s. 34-35.

własnościowe prawo do lokalu. Hipotekę określają przepisy ustawy z dnia 6 listopada 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147 ze zm.), a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.).

Z uwagi na zmiany w przepisach pozakodeksowych dotyczące rodzajów i charakteru spółdzielczych praw do lokali, ustawodawca zmieniał również brzmienie art. 244 § 1 k.c. w zakresie katalogu tych praw.

W brzmieniu nadanym ustawą z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny były to następujące prawa: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i hipoteka<sup>5</sup>.

Przepisem art. 268 ustawy – Prawo spółdzielcze z 1982 r. zmieniono jedynie nazwę „spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych” na „własnościowe prawo do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych”<sup>6</sup>.

Ustawą z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe, która weszła w życie z dniem 15 marca 1992 r. przepis art. 244 § 1 k.c. ponownie został zmieniony i otrzymał brzmienie – „ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka.”<sup>7</sup>

Zgodnie z § 2 art. 244 k.c. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipotekę regulują odrębne przepisy.

Było to konsekwencją wyraźnego rozdzielenia przez ustawę – Prawo spółdzielcze z 1982 r. dwóch postaci spółdzielczego prawa do lokalu

---

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93).

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210).

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496).

mieszkalnego (lokatorskiego prawa do lokalu i własnościowego prawa do lokalu) od prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego.

Mianowicie przepis art. 213 § 2 przywoływanej ustawy przewidywał, że członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zgłoszonego wniosku może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) lokatorskie albo
- 2) własnościowe.

Przepis ten został zamieszczony w rozdziale 2 tej ustawy.

Rozdział 3 ustawy – Prawo spółdzielcze dotyczył prawa do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, natomiast przepisy dotyczące lokali użytkowych i garaży zostały zawarte w jej rozdziale 4.

Przepis art. 232 § 4 pr. spółdz. przewidywał odpowiednie stosowanie do prawa do domu jednorodzinnego przepisów dotyczących własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Przed zmianą treści art. 244 § 1 k.c. dokonaną ustawą z dnia 25 października 1991 r. do spornych należało zagadnienie, czy prawo do domu jednorodzinnego jest prawem rzeczowym, tzn., czy ma do niego zastosowanie art. 223 § 1 zd. 2 pr. spółdz.<sup>8</sup>

Również przepis art. 238 § 1 zd. 2 pr. spółdz. mówił, iż do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu. Oba te prawa miały więc treść zbliżoną, ale nie identyczną, bowiem zasada odpowiedniego stosowania przepisów oznacza, że te, które odnosiły się do prawa własnościowego, stosowało się do spółdzielczych lokali użytkowych tylko o tyle, o ile przepis szczególny nie stanowił inaczej, a także z zastrzeżeniem różnic, jakie występowały między tymi obydwoma prawami, przede wszystkim ze względu na ich przeznaczenie.

Również charakter tego prawa był więc sporny w doktrynie<sup>9</sup>.

Po 15 marca 1992 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw o księ-

---

<sup>8</sup> Por. *Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze*, red. M. Gersdorf i J. Ignatowicz, Warszawa 1985, s. 481.

<sup>9</sup> Tamże, s. 533.

gach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego zostały również zaliczone do katalogu ograniczonych praw rzeczowych i wymienione w art. 244 § 1 k.c. obok spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. To rozdzielenie ograniczonych praw rzeczowych do lokali spółdzielczych świadczyło o ich odmienności.

Na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. spółdzielnia mogła konstytutywnie ustanawiać na rzecz członków dwa rodzaje praw do lokali mieszkalnych: prawo lokatorskie i prawo odrębnej własności lokalu (a także prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu)<sup>10</sup>.

Istniejące w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do lokalu użytkowego o innym przeznaczeniu potraktowano jako kategorie przejściowe. Od dnia 23 kwietnia 2001 r. (do 15 stycznia 2003 r.) spółdzielnie mieszkaniowe nie mogły ustanawiać takich praw na rzecz swoich członków (art. 37 ustawy).

Do istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych (w tym garaży) w dalszym ciągu miały zastosowanie przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze oraz jedynie kilka przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) odnoszących się bezpośrednio do tych praw (np. art. 38 u.s.m.). Podobnie, zgodnie z art. 52 u.s.m., do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosowało się przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze (do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni).

Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw weszła w życie 15 stycznia 2003 r.<sup>11</sup> Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dała

---

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27).

<sup>11</sup> Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058).

spółdzielniom ponownie możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dodano nowy rozdział 2<sup>1</sup>, zatytułowany „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Na uwagę zasługuje fakt, że znowelizowane przepisy u.s.m. nie zawierają odrębnej regulacji dotyczącej spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu, czyli (według terminologii dawniej używanej w przepisach ustawy – Prawo spółdzielcze, a po nowelizacji nadal w art. 244 k.c.) spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

Jednak zgodnie z przepisem art. 1 ust. 1 u.s.m. celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie również innych niż mieszkaniowe potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom lokali o innym przeznaczeniu. Według zaś art. 1 ust. 2 pkt 1<sup>1</sup> u.s.m. przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu.

Lokalem w rozumieniu tej ustawy w myśl art. 2 jest samodzielny lokal mieszkalny, a także 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).

Lokalem o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może być również garaż spółdzielczy, o ile nie stanowi on części składowej lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu (por. art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali).

Przepisy te nie zostały zmienione ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024).

Z regulacji tych wynika, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące lokali (po wejściu w życie z dniem 15 stycznia 2003r. nowelizacji tej ustawy) stosuje się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i do lokali o innym przeznaczeniu. Odnosi się to w szczególności do przepisów rozdziału 2<sup>1</sup> u.s.m. o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Art. 52 u.s.m. w brzmieniu przed nowelizacją odsyłał do regulacji praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu

przeniesienia ich własności na rzecz członków, do przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze. Znowelizowany art. 52 u.s.m. stanowi konsekwencję uchylecia ustawą nowelizującą przepisów Działu IV w Tytule II Części I ustawy – Prawo spółdzielcze. Merytorycznie uregulowania w nim zawarte nie różnią się od regulacji dotychczasowej. Tak więc art. 52 pkt 1 u.s.m. odpowiada dawnemu art. 233 § 1 pr. spółdz., pkt 2 – dawnemu art. 233 § 2 pr. spółdz., pkt 3 – dawnemu art. 235 § 1 pr. spółdz., pkt 4 – dawnemu art. 2 pr. spółdz., a pkt 5 – dawnemu art. 235 § 3 pr. spółdz.<sup>12</sup>

Zgodnie z tym przepisem do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> u.s.m.

W ustawie z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804) zamieszczono przepis art. 2, mocą którego art. 244 § 1 k.c. otrzymał brzmienie – „ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka”.

Zgodnie z art. 10 tej ustawy istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stają się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ilekróć w dotychczasowych przepisach jest mowa o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 11 ustawy).

Dotychczas prowadzone księgi wieczyste dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszka-

---

<sup>12</sup> K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2004, s. 99-100.

niowej uważa się za księgi wieczyste prowadzone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W razie zakładania po dniu wejścia w życie tej ustawy ksiąg wieczystych dla istniejącego w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, zakłada się księgę wieczystą dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W razie zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustanowionego w okresie od 15 stycznia 2003 r. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804), stosuje się dotychczasowe przepisy o prowadzeniu ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych.

Omawiana ustawa weszła w życie z dniem 29 sierpnia 2004 r.

Moc wsteczna działania art. 10 ustawy z dnia 14 stycznia 2003 r. jest uzasadniona tym, że od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych tj. od 15 stycznia 2003 r. rozdział 2<sup>1</sup> u.s.m. dotyczył praktycznie zarówno spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, jak też praw do lokali użytkowych, w tym garaży, nazwanych jednak w omawianej ustawie lokalami o innym przeznaczeniu.

Tym samym na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przy określeniu rodzajów praw spółdzielczych obecnie nie powinno się już pojawiać następujące nazewnictwo: „własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego”, „spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu”, oraz „prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej”. W zamian za to funkcjonować powinna wyłącznie nazwa obejmująca wszystkie wyżej wymienione uprzednie prawa – „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest to więc wymienione w art. 244 k.c. ograniczone prawo rzeczowe mające szeroki zakres przedmiotowy.

Do tego pojęcia nie jest jednak adekwatna treść art. 52 u.s.m.

W dniu 15 stycznia 2003 r. (dzień wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) w myśl omówionego wyżej art. 10 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. prawo do domu jednorodzinnego było już spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.



Nadto przepis art. 52 u.s.m. oprócz praw do domów jednorodzinnych wymienia lokale mieszkalne budowane w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.

Zgodnie z brzmieniem tego przepisu do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy (tj. w dniu 15 stycznia 2003 r.) praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> ustawy. Przepis ten nie został również zmieniony ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024).

Prawo do domu jednorodzinnego obecnie objęte ogólną nazwą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym.

Prawo do lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na członków dotychczas było pominięte w katalogu praw spółdzielczych (ograniczonych praw rzeczowych) wymienionych w art. 244 k.c.

Do czasu obowiązywania art. 237 pr. spółdz. wywodzono jednak, iż prawo do lokalu mieszkalnego budowanego w celu przeniesienia własności na rzecz członka istniejące w dniu wejścia w życie u.s.m. jest również ograniczonym prawem rzeczowym, a jego pominięcie w art. 244 § 1 k.c. nie jest trafne<sup>13</sup>.

Obecnie jednak wobec szerokiego ujęcia przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w którym nie znalazło się prawo do lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na członków oraz zgodnie z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych nie można twierdzić, iż omawiane prawo jest ograniczonym prawem rzeczowym.

Uczynienie różnicy między charakterem poprzedniego prawa do domu jednorodzinnego (obecnie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) a lokalem mieszkalnym budowanym w celu przeniesienia jego własności na rzecz członka nie jest niczym uzasadnione.

Domem jednorodzinny w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zarówno dom mieszkalny, jak również samodzielna część

---

<sup>13</sup> K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 337.

domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali (art. 2 ust. 3 u.s.m.). Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki (art. 2 ust. 2 u.s.m.).

Zarówno prawa do domów jednorodzinnych, jak i do lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na członków określone w art. 52 u.s.m. mają charakter przejściowy i istnieją do chwili przeniesienia na członka własności przydzielonego domu wraz z prawem do działki.

Art. 52 u.s.m. powinien być zmieniony, a nazewnictwo w nim zawarte, dostosowane do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 2 lipca 2004 r.

Zmianie powinna ulec również terminologia zawarta w art. 39 ust. 1 u.s.m. w zakresie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu.

Pojęcie „lokal użytkowy” już uprzednio było nieprawidłowe.

Najem garażu przeciwstawia się najmowi lokalu o innym przeznaczeniu, a więc lokalu użytkowego, zgodnie z określeniem stosowanym poprzednio w przepisach prawa spółdzielczego (art. 238). Lokalem o innym przeznaczeniu jest w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Takim lokalem jest więc zarówno lokal użytkowy, jak i lokal garażowy (garaż) według poprzednio używanych określeń.

Pojęcie „lokal o innym przeznaczeniu” zostało wprowadzone do spółdzielczego prawa mieszkaniowego dopiero w art. 2 ust. 1 u.s.m. W obecnie istniejącym pojęciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ograniczonego prawa rzeczowego o szerokim znaczeniu przedmiotowym) wydaje się ono również zbędne.

Z powyższych rozważań wynika, że zmiany dokonane ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2005 r. Nr 122, poz. 1024) w omawianym zakresie nie uwzględniają zmian wprowadzonych ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804).

W tym przypadku ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwagi na wymóg poprawności legislacyjnej, powinna być dostosowana do regulacji art. 244 § 1 k.c., który zawiera wyczerpujący katalog praw rzeczowych ograniczonych.