

*Gerard Bieniek*

## **Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007 r. (cz. I)**

### **I. Uwagi wprowadzające**

Uchwalenie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>1</sup> (powoływanej dalej jako u.s.m.), która weszła w życie 23 kwietnia 2001 r., miało stworzyć stabilny stan prawny dla funkcjonowania tych spółdzielni. Ten zamysł nie został jednak zrealizowany, skoro ustawa ta była już wielokrotnie nowelizowana: ustawą z 21 grudnia 2001 r. zmieniającą wiele ustaw, w tym ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup>, ustawą z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>3</sup>, ustawą z 29 stycznia 2004 r. – prawo zamówień publicznych<sup>4</sup>, ustawą z 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>5</sup>, ustawą z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych<sup>6</sup>. Z dniem 31 lipca 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie nie-

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.

<sup>2</sup> Dz.U. Nr 154, poz. 1802.

<sup>3</sup> Dz.U. Nr 240, poz. 258.

<sup>4</sup> Dz.U. Nr 19, poz. 177.

<sup>5</sup> Dz.U. Nr 122, poz. 1024.

<sup>6</sup> Dz.U. Nr 167, poz. 1398.

których innych ustaw<sup>7</sup>, w której w istotny sposób znowelizowano obowiązujące dotychczas przepisy. Niezależnie od tego wskazać należy, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były przedmiotem orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, tj. wyroku z 29 maja 2001 r. K 5/01<sup>8</sup>, z 30 marca 2004 r. K 32/03<sup>9</sup>, z 20 kwietnia 2005 r., K 42/02<sup>10</sup>, z 21 grudnia 2005 r. SK 10/05<sup>11</sup> oraz z 5 września 2006 r. K 51/05<sup>12</sup>. W konsekwencji stosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysparza w praktyce notarialnej, sądów wieczystoksięgowych, a przede wszystkim w praktyce spółdzielczej wiele trudności. Niniejsze opracowanie stanowi próbę wykładni niektórych przepisów z punktu widzenia praktyki notarialnej i sądów wieczystoksięgowych.

## **II. Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielczych**

### **1. Podmioty uprawnione**

Najistotniejsza zmiana, którą w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych wprowadziła ustawa z 15 grudnia 2000 r., polegała na zniesieniu ograniczeń w ustanowieniu odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych. Wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz członka spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem następuje na jej żądanie, po spełnieniu wymagań określonych w ustawie. Zgodnie z obecnym brzemieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobami uprawnionymi w tym zakresie są:

a) członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – po spełnieniu wymagań określonych w art. 12 u.s.m.;

b) członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – po spełnieniu wymagań określonych w art. 17<sup>14</sup> u.s.m.;

---

<sup>7</sup> Dz.U. Nr 125, poz. 873.

<sup>8</sup> Dz.U. Nr 57, poz. 601.

<sup>9</sup> Dz.U. Nr 63, poz. 591.

<sup>10</sup> Dz.U. Nr 72, po. 643.

<sup>11</sup> Dz.U. Nr 260, poz. 2184).

<sup>12</sup> OTK z 2006, nr 8, poz. 100.

c) najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, zarówno będący członkiem spółdzielni, jak i niebędący nim, oraz najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu – po spełnieniu wymagań określonych w art. 39 u.s.m.;

d) najemca lokalu mieszkalnego spółdzielczego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym – po spełnieniu wymagań określonych w art. 48 ust. 1 u.s.m.;

e) spadkobiercy:

– członka spółdzielni, który korzystał z lokalu na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zgłosił żądanie przeniesienia własności lokalu – przy istnieniu przesłanek określonych w art. 48<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m.,

– członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – po spełnieniu przesłanek z art. 48<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m.,

– najemcy lokalu użytkowego (garażu) lub pracowni, a także lokalu będącego uprzednio mieszkaniem zakładowym – po spełnieniu przesłanek z art. 48<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m.;

f) członkowie spółdzielni, którym 23 kwietnia 2001 r. przysługiwało prawo do domu jednorodzinnego lub lokalu budowlanego z przeznaczeniem na odrębną własność, a także ich spadkobiercy po spełnieniu przesłanek z art. 52 u.s.m.;

h) członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będący przed wejściem w życie ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach<sup>13</sup> właścicielami lokali, przy czym własność ta została na mocy przepisów wskazanej ustawy przekształcona w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy...). Dodać przy tym należy, że ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego przeniesienie na uprawnionego może nastąpić w wyniku realizacji ekspektatywy odrębnej własności lokalu powstałej w wyniku zawarcia umowy o budowę lokalu na odrębną własność, stosownie do art. 18 u.s.m.

---

<sup>13</sup> Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.

## 2. Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości gruntowych.

2.1. Warunkiem *sine qua non* ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych (zresztą także w innych przypadkach) jest uprzednie nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym usytuowane są te budynki. To wymaganie zostało zresztą normatywnie wyrażone w art. 36 u.s.m.

Na tym tle należy jednak zwrócić uwagę na kilka istotnych kwestii praktycznych:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>14</sup>, dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (chyba że przepisy ustawy stanowią inaczej). Dotyczy to również nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione (tzw. księga wieczysta dla nieruchomości macierzystej). Oznacza to, że położenie budynku na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, musi poprzedzać złożenie wniosku o połączenie nieruchomości, tak aby powstała jedna wspólna nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą. Oznacza to też, że jeśli budynek położony jest na dwóch nieruchomościach, z których jedna jest własnością spółdzielni, a druga pozostaje w użytkowaniu wieczystym, to ustanowienie odrębnej własności lokalu jest niedopuszczalne<sup>15</sup>. Nie można więc podzielić poglądu, że w takiej sytuacji nie ma przeszkód, aby ustanowić odrębną własność lokalu, ustalając udziały w nieruchomości wspólnej będącej własnością spółdzielni (a więc objętej odrębną księgą wieczystą) i w nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym (a więc także objętej odrębną księgą wieczystą). Pogląd ten pozostaje w sprzeczności z treścią art. 24 u.k.w.h., który wymaga jednej księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej. Nie jest także dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności lokalu w sytuacji, gdy budynek położony jest na dwóch nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, gdy jedna z nich jest własnością gminy, a druga własnością Skarbu Państwa. W tej sytuacji nie jest bowiem

---

<sup>14</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

<sup>15</sup> Por. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 1997 r., III CKN 30/97 (niepubl.).

możliwe połączenie nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.). Te okoliczności należy mieć na uwadze przy stosowaniu art. 36 u.s.m.

**2.2.** Uwłaszczenie członków spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni przez ustanowienie i przeniesienie własności odrębnego lokalu, a także przeniesienie własności domu jednorodzinnego wymaga – co oczywiste – uprzedniego uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych, na których posadowione są budynki spółdzielcze. Uregulowanie stanu prawnego oznacza, że spółdzielnia powinna uzyskać tytuł własności lub użytkowanie wieczyste do gruntu (art. 36 usm). Podstawą prawną uwłaszczenia spółdzielni jest art. 35 u.s.m., jego realizacja następuje zaś w drodze umowy przeniesienia własności lub oddania nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste bądź wreszcie przeniesienia użytkowania wieczystego już ustanowionego na rzecz osoby trzeciej – sporządzone w formie aktu notarialnego. Analiza przesłanek uwłaszczenia jest zatem istotna z punktu widzenia praktyki stosowania art. 35 u.s.m.

1) Wstępnym warunkiem zastosowania art. 35 u.s.m. jest to, aby spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem nieruchomości gruntowej 5 grudnia 1990 r. Chodzi przy tym zarówno o posiadanie samoistne, jak i zależne. Artykuł 35 u.s.m. nie czyni w tym względzie żadnego rozróżnienia. W praktyce mogą wystąpić przypadki, gdy 5 grudnia 1990 r. posiadaczem była spółdzielnia X, zaś w chwili złożenia wniosku o przeniesienie własności posiadaczem była spółdzielnia Y. Powstaje pytanie, której z nich przysługuje prawo do uwłaszczenia. Z reguły taki przypadek jest wynikiem podziału spółdzielni na podstawie art. 108-112 pr. spół. Zgodnie z art. 111 pr. spół. wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania – wynikające z planu podziału – składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. Sąd Najwyższy, rozważając skutki podziału, stwierdził, że przy podziale następuje kontynuacja działalności spółdzielni na bazie tego samego majątku, nowa spółdzielnia zaś nabywa majątek spółdzielni jako ogół praw majątkowych. Artykuł 111 pr. spół. – zgodnie z tym stanowiskiem – jest przepisem szczególnym, co oznacza m.in., że w wyniku podziału spółdzielni dochodzi w zakresie przejętego substratu majątkowego do sukcesji uniwersalnej (por. wyrok SN z 4 grudnia 1997 r., II CKN 96/97, niepubl. oraz wyrok

z 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97<sup>16</sup>). Mając na względzie te wskazania, należy przyjąć, że na spółdzielnię powstała w wyniku podziału przechodzi nie tylko posiadanie nieruchomości gruntowej, lecz także uprawnienie do uwłaszczenia.

2) Istnieje wymaganie zabudowy wymienionej nieruchomości gruntowej przed 5 grudnia 1990 r. przez samą spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych, przy czym spółdzielnia nie musi się legitymować pozwoleniem na budowę ani pozwoleniem na użytkowanie, byle przed dniem złożenia wniosku nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki (co jest wymaganiem raczej pozornym). W uchwale z dnia 13 października 2006 r., III CZP 72/06<sup>17</sup>, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że roszczenie przewidziane w art. 35 ust. 2 u.s.m. nie przysługuje w odniesieniu do działki gruntu stanowiącego drogę publiczną, nad którą spółdzielnia mieszkaniowa wniosła budynek przed dniem 5 grudnia 1990 r.

3) Spółdzielni przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej wobec właściciela, przy czym bez znaczenia jest, kto jest właścicielem. Jeśli właścicielem jest Skarb Państwa lub gmina, spółdzielnia może żądać oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Jeżeli zaś budynki spółdzielcze położone są na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie, to spółdzielni przysługuje roszczenie o przeniesienie tego użytkowania wieczystego.

4) Spółdzielni przysługuje roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem ustalonym według wartości rynkowej, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków wybudowanych przez spółdzielnię. Nie jest to zatem umowa sprzedaży, lecz umowa przeniesienia własności (użytkowania wieczystego), czyli konstrukcja zbliżona do art. 231 k.c.

5) Jeżeli budynki posadowione są na nieruchomości, z których część (działki) oddana jest w użytkowanie wieczyste, a część stanowi własność spółdzielni, to spółdzielnia ma roszczenie o nabycie własności działek oddanych w użytkowanie wieczyste wobec Skarbu Państwa lub gminy. W tym przypadku mamy do czynienia z umową sprzedaży, przy czym

---

<sup>16</sup> OSNC 1999, nr 1, poz. 3.

<sup>17</sup> Biuletyn SN 2006, nr 10, s. 10.

cena stanowi różnicę między wartością rynkową działki a wartością rynkową użytkownika wieczystego.

6) Jeżeli budynki spółdzielni są posadowione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, przy czym okresy użytkowania wieczystego poszczególnych działek są różne, to spółdzielnia może żądać od Skarbu Państwa lub gminy, aby w drodze aneksu do umów o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ujednoczyć te okresy przez przyjęcie terminu uśrednionego. Stosowanie tzw. terminu uśrednionego budzi zastrzeżenia. Rzecz w tym, że zgodnie z art. 236 § 2 k.c. przedłużenie okresu użytkowania wieczystego może nastąpić przed upływem ostatnich 5 lat okresu użytkowania wieczystego. Można oczywiście art. 35 ust. 1<sup>3</sup> u.s.m. traktować jako przepis szczególny, należy jednak zwrócić uwagę na to, że jeśli jego zastosowanie, tzn. uśrednienie terminu, miałyby prowadzić do tego, że okres użytkowania wieczystego danej działki przekroczyłby 99 lat (okres maksymalny), to wówczas należy zrezygnować z takiego sposobu ujednoczenia okresów użytkowania wieczystego i sprowadzić je do okresu najkrótszego.

7) Zgodnie z art. 35 ust. 3 u.s.m., jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub gmina, to właściwy organ (starosta, wójt, burmistrz lub prezydent miasta) może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>18</sup>. Należy zauważyć, że w art. 7 ustawy z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>19</sup> dokonano zmiany art. 68 ust. 1 u.g.n. Treść art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n. – literalnie biorąc – umożliwia udzielenie bonifikaty w razie sprzedaży własności nieruchomości (art. 35 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m.). Tylko bowiem w tej sytuacji mamy do czynienia ze sprzedażą, o której stanowi art. 68 ust. 1 u.g.n. Bonifikaty nie stosuje się do ceny sprzedaży, lecz do różnicy między wartością nieruchomości a wartością użytkownika wieczystego. Należy zauważyć, że obecna treść art. 73 ust. 3 u.g.n. umożliwia udzielenie bonifikaty także w razie oddania spółdzielni nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

---

<sup>18</sup> Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>19</sup> Dz.U. Nr 240, poz. 2058.

8) Zasadnicze wątpliwości budzi dodany w ostatniej nowelizacji ustawy art. 35 ust. 2<sup>1</sup>. Stanowi on, że jeśli właścicielem zbywanych działek budowlanych, o których mowa w art. 35 ust. 1, jest Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i została udzielona bonifikata na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, to wówczas na pisemny wniosek osoby uprawnionej do odrębnej własności lokalu zarząd spółdzielni jest zobowiązany w ciągu 3 miesięcy do wystąpienia do właściciela o sprzedaż tej nieruchomości. Przepis ten bywa odczytywany w ten sposób, że jeśli spółdzielnia przysługuje użytkowanie wieczyste, to w takiej sytuacji złożenie wniosku o ustanowienie odrębnej własności obliguje ją do wystąpienia o sprzedaż tej nieruchomości. Przyjęcie art. 35 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. takiego znaczenia budzi zastrzeżenia. Przede wszystkim należy zauważyć, że określenie „wystąpić z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości” wyraźnie wskazuje, że spółdzielnia nie przysługuje roszczenie. Spółdzielnia dysponuje właściwym tytułem prawnym (użytkowanie wieczyste), aby ustanowić odrębną własność lokalu. Podstawą prawną wykupu nieruchomości przez użytkownika wieczystego jest art. 32 u.g.n. Art. 68 ust. 1 u.g.n. nie daje w tym przypadku możliwości udzielenia bonifikaty. Z kolei art. 68 ust. 1 pkt 9 u.g.n. przewiduje możliwość udzielenia bonifikaty spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem ich własności na członków spółdzielni. Chodzi więc o sytuację, gdy spółdzielnia nie ma ani własności, ani użytkowania wieczystego gruntu, a złożony został wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Wówczas spółdzielnia występuje bądź o przeniesienie własności, bądź o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (por. art. 35 ust. 2 u.s.m.) i właściwy organ może udzielić bonifikaty (art. 35 ust. 3 u.s.m.). Nie sposób też przyjąć, aby w sytuacji wyodrębnienia choćby jednego lokalu, pominąć jego właściciela, który jest przecież użytkownikiem wieczystym udziału. Musi tu być wystąpienie wszystkich współużytkowników. Sens przepisu art. 35 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. jest więc wyjątkowo niejasny. Może on oznaczać tyle, że w razie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży wyłączony jest wybór spółdzielni, o którym mowa w art. 35 ust. 2 u.s.m. Oznacza to, że w sytuacji, o której mowa w art. 35 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. spółdzielnia winna domagać się od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego przeniesienia własności nieruchomości, a nie oddania w użytkowanie wieczyste. Taki sens tego



przepisu uzasadnia użycie sformułowania „jeżeli właścicielem zbywanych działek budowlanych, o których mowa w art. 1”, zaś w art. 35 ust. 1 u.s.m., do którego się odwołano, jest mowa o działkach budowlanych, co do których spółdzielni nie przysługuje ani prawo własności, ani prawo użytkowania wieczystego. Jedynie takie rozumienie art. 35 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. wydaje się uzasadnione.

9) Umowne uwłaszczenie spółdzielni nie jest możliwe wówczas, gdy chodzi o nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. Konieczne jest wówczas orzeczenie sądu (oczywiście nie chodzi o zasiedzenie, jak to błędnie stwierdzono w art. 35 ust. 4 u.s.m.).

10) Jeżeli spółdzielnia była w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczem nieruchomości gruntowej będącej własnością Skarbu Państwa lub gminy albo gdy właściciel nieruchomości pozostaje nieznany mimo starań o jego ustalenie, a przed tą datą spółdzielnia pobudowała budynek na podstawie pozwolenia na budowę lub decyzji lokalizacyjnej, to nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie (art. 35 ust. 4<sup>1</sup> u.s.m.). Także w tym wypadku uznać należy, że jest to przepis szczególny wobec przepisów kodeksu cywilnego o zasiedzeniu (art. 172 i nast. k.c.). Spółdzielnia została przy tym zobowiązana do wystąpienia z takim wnioskiem, jeżeli osoba uprawniona zażądała wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności (art. 35 ust. 4<sup>2</sup> u.s.m.).

Z powyższego wynika, że możliwości uregulowania przez spółdzielnię mieszkaniową stanu prawnego nieruchomości gruntowych, na których zostały posadowione budynki spółdzielcze, są ujęte bardzo korzystnie dla spółdzielni, która winna je wykorzystać, uzyskując dla siebie prawo własności lub użytkowania wieczystego. Należy zauważyć, że te możliwości prawne powstały z dniem 23 kwietnia 2001 r., a więc spółdzielnie winny mieć już obecnie uregulowany stan prawny nieruchomości gruntowych.

### **3. Wydzielenie mienia spółdzielni**

Ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych i przeniesienie ich własności na rzecz osób uprawnionych poprzedzają także czynności zmierzające do tzw. wydzielenia mienia spółdzielni (w szczególności nieruchomości) oraz przygotowanie przyszłych nieru-

chomości wspólnych. Problematyki tej dotyczą art. 40 i 41 u.s.m. W szczególności chodzi tu o dokonanie podziału nieruchomości, rozgraniczenia nieruchomości, połączenia nieruchomości, uporządkowania wpisów do ewidencji gruntów i budynków itp.

Zgodnie z art. 40 u.s.m. spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- a) nieruchomości niezabudowane,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub działki,
- c) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.

#### **4. Podjęcie uchwały przez zarząd (art. 42 u.s.m.)**

**4.1.** Istotne znaczenie ma uchwała zarządu spółdzielni o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali oraz lokali o innym przeznaczeniu na danej nieruchomości wspólnej. Zgodnie bowiem z art. 42 ust. 5 u.s.m. uchwała ta stanowi podstawę do sporządzenia przez notariusza umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka spółdzielni. Znaczenie tej uchwały należy rozpatrywać zarówno od strony formalnej, jak i merytorycznej. Od strony formalnej należy zwrócić uwagę na to, że zgodnie z art. 42 ust. 1 u.s.m. przedmiotowa uchwała miała być podjęta w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie lokalu w danej nieruchomości. Takie określenie początku biegu tego terminu zakwestionował Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. K 42/02<sup>20</sup>, z tym zastrzeżeniem, że art. 42 ust. 1 u.s.m. utracił w tym zakresie moc obowiązującą z dniem 28 kwietnia 2006 r.

---

<sup>20</sup> Dz.U. Nr 72, poz. 643.

Nowelizując ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy (...) nie określono terminu podjęcia uchwały przez zarząd. Należy jednak zwrócić uwagę na to, że termin ten określono pośrednio. Skoro bowiem spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć umowy o wyodrębnieniu lokalu i przeniesieniu jego własności na żądanie osoby uprawnionej w okresie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku (art. 12 ust. 1<sup>1</sup>, 17<sup>14</sup> ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.), to oczywiście w tym okresie niezbędne jest wcześniejsze podjęcie uchwały zarządu. Uchwała ta wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu. Od strony merytorycznej istotne jest, aby prawidłowo określała te elementy, które są ważne przy sporządzeniu umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na rzecz członka spółdzielni. Chodzi w szczególności o takie elementy, jak: określenie nieruchomości wspólnej, rodzaju, położenia i powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, określenie udziału w nieruchomości wspólnej. W tym zakresie ważne jest zwrócenie uwagi na treść artykułu 42 ust. 1 u.s.m., która pozwala stwierdzić, że zarząd spółdzielni powinien podjąć odrębną uchwałę co do każdej zaprojektowanej nieruchomości wspólnej, która co do zasady ma obejmować jeden budynek, zaś nieruchomość wspólna wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub gdy działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej (art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m.).

Przepis ten wywołał kontrowersje<sup>21</sup>. Powstaje bowiem pytanie, czy jest to przepis o charakterze bezwzględnie obowiązującym, czy uchwały zarządu spółdzielni podjęte przed 31 lipca 2007 r. muszą być zmienione i dostosowane do wymagań wynikających z tego przepisu.

Podając ten problem, należy przede wszystkim zauważyć, że narzucenie spółdzielni mieszkaniowej jako właścicielowi nieruchomości zabudowanej, w której mają być wydzielone lokale, sposobu określenia nieruchomości wspólnej, budzi zastrzeżenia. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają w tym względzie żadnych ograniczeń, pozostawiając

---

<sup>21</sup> Por. np. artykuł w Rzeczpospolitej z dnia 6/7.10.2007 r. pt.: *Notariusz nie wyda aktu bez podziału gruntu.*

dotychczasowemu właścicielowi swobodę odnośnie do określenia nieruchomości wspólnej, zaś treść art. 5 tej ustawy pozwala jednoznacznie stwierdzić, że mogą one być jednobudynkowe i wielobudynkowe. Jest oczywiste, iż, określając nieruchomość wspólną, należy mieć na uwadze, że im więcej współwłaścicieli, tym trudniej o porozumienie, co uzasadnia sugestię tworzenia nieruchomości wspólnych jednobudynkowych. Nie zawsze jednak jest to możliwe i to nie tylko ze względu na brak dostępu do drogi (publicznej lub wewnętrznej) lub niemożność rozdzielania budynków. Przeszkodą może być także tzw. urządzenie infrastruktury np. wspólne wymienniki ciepła bądź inne względy urbanistyczne, np. położenie parkingów, śmietników itp. Można więc założyć bez obawy większego błędu, że tymi względami kierowały się także zarządy spółdzielni mieszkaniowych, podejmując uchwały o określeniu m.in. nieruchomości wspólnej na gruncie stanu prawnego obowiązującego przed 31 lipca 2007 r. Jako zbędne należy więc uznać dokonanie nowelizacji art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. Skoro jednak takiej nowelizacji dokonano, to jako przepis adresowany do zarządu spółdzielni powinien obligować ten organ, aby uchwały podejmowane po 31 lipca 2007 r. uwzględniały wymagania w nim zamieszczone. Brak przepisów przejściowych oznacza zarazem, że nie ma podstaw do weryfikowania prawomocnych uchwał podjętych przed 31 lipca 2007 r. Uchwały te były podjęte na podstawie innego stanu prawnego i w zgodzie z tym stanem. Były wyłożone do wglądu osobom zainteresowanym zgodnie z art. 43 u.s.m. Są prawomocne i wiążące, a zatem brak podstaw do ich zakwestionowania przez notariusza bądź sąd wieczystoksięgowy. Za takim stanowiskiem przemawiają też względy praktyczne:

Po pierwsze, jeżeli w danej nieruchomości wspólnej wielobudynkowej został wyodrębniony choćby jeden lokal, to odpada możliwość korekty uchwały zarządu.

Po wtóre, podjęcie działań zmierzających do weryfikacji treści uchwały zarządu uniemożliwi dotrzymanie terminu 3 miesięcy do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

Po trzecie, określenie nieruchomości wspólnej jako wielobudynkowej nie stoi na przeszkodzie jej podziałowi na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.).

**4.2.** Samo ustawowe określenie nieruchomości wspólnej zawarte jest w art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>22</sup>. Obejmuje ono grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Chodzi tu nie tylko o fundamenty, mury zewnętrzne, klatki schodowe itp., lecz także np. balkony, które nie mogą być uznane za pomieszczenia pomocnicze (art. 2 ust. 2 u.w.l.) ani za pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że zgodnie z art. 42 ust. 7 u.s.m. decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. podejmuje zarząd spółdzielni. Oznacza to, że z jednej strony zarząd spółdzielni nie może uznać za pomieszczenia przynależne np. balkonu (bo nie jest pomieszczeniem), z drugiej zaś władny jest określić pomieszczenia, np. piwnice, zaliczyć do elementów nieruchomości wspólnej. Ustawodawca wskazał jednak, że zaliczenie piwnic lub pomieszczeń gospodarczych do pomieszczeń przynależnych do danego lokalu może nastąpić, jeśli władający lokalem faktycznie już użytkuje te pomieszczenia (art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.). Jest to zalecenie adresowane do zarządu spółdzielni.

**4.3.** Udział w nieruchomości wspólnej oblicza się według reguł zawartych w art. 3 ust. 3-6 u.w.l. Należy przy tym zwrócić uwagę, że skoro podstawowym sposobem obliczenia udziału jest stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, to metodę liczenia powierzchni użytkowej określa zarząd spółdzielni (art. 42 ust. 6 u.s.m.). Z reguły następuje tu odwołanie się do powierzchni wynikającej z tzw. przydziału lokalu. Kwestionowanie takiej metody obliczania powierzchni przez członka może nastąpić tylko przez zaskarżenie uchwały zarządu w trybie określonym w art. 43 u.s.m. Zgłaszanie zastrzeżeń po wejściu w życie uchwały nie jest skuteczne. Istotne też jest, aby udziały w sumie stanowiły jedność.

**4.4.** Podstawowym wymaganiami dla wyodrębnienia lokalu jest jego samodzielność w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Konieczne jest, aby

---

<sup>22</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

stwierdził to starosta w formie zaświadczenia; lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi zaznacza się też na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku (art. 2 ust. 5 u.w.l.). Treści zaświadczenia nie jest władny kwestionować ani notariusz, ani sąd wieczystoskięgowy, poza przypadkiem, gdy wydał go organ niewłaściwy.

Generalnie można stwierdzić, że ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych następuje przy zachowaniu reguł zawartych w przepisach rozdziału 2 ustawy o własności lokali, przy przestrzeganiu dodatkowych wymagań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **5. Ustanowienie i przeniesienie własności lokalu na żądanie członka spółdzielni – lokatora**

**5.1.** Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu, o ile członek spółdzielni dokona:

a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, chyba że spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków; w takim wypadku członek spółdzielni dokonuje jedynie spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal;

b) spłaty zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu (art. 12 ust. 1 u.s.m.).

Przepis art. 12 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. nakłada na spółdzielnię obowiązek zawarcia umowy o wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesiące od dnia złożenia wniosku, chyba że nieruchomości gruntowa nie ma uregulowanego stanu prawnego lub spółdzielnia nie przysługuje do gruntu prawo własności lub użytkowania wieczystego. W tej ostatniej sytuacji możliwe jest – na żądanie członka – przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własnościowe do lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.).

To rozwiązanie bardzo radykalnie zmienia sytuację członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Należy zwrócić uwagę na to, że przed 31 lipca 2007 r. obciążenia finansowe

członka spółdzielni, któremu przysługiwało prawo lokatorskie, żądającego wyodrębnienia i przeniesienia lokalu obejmowały m.in. obowiązek zapłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego. Było to znaczne obciążenie finansowe, które zostało zlikwidowane. Jeśli zważyć na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r. K 5/01<sup>23</sup>, w którym zakwestionowano zgodność z Konstytucją RP art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu (przepis ten przewidywał, że wpłata wspomnianej różnicy nie może przekraczać kwoty stanowiącej równowartość 3% aktualnej wartości rynkowej lokalu), to można mieć wątpliwości, czy obecne rozwiązanie nie narusza art. 64 w związku z art. 21 Konstytucji RP. Argumentacja, którą przytoczył w uzasadnieniu tego wyroku Trybunał Konstytucyjny, zachowuje aktualność i potwierdza te wątpliwości<sup>24</sup>.

Na tym tle pojawiają się niekiedy poglądy, że z realizacją przepisów ustawy należy się wstrzymać do czasu oceny jej przepisów, w szczególności art. 12, przez Trybunał Konstytucyjny. Te poglądy należy zdecydowanie odrzucić z następujących powodów:

1) Nie sposób antycypować treści orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego. Należy zauważyć, że Podkomisja Sejmu dysponowała 4 opiniami ekspertów w sprawie zgodności z Konstytucją art. 12, 39, 45<sup>1</sup> i 48 ustawy. W dwóch opiniach podważono zgodność tych przepisów z Konstytucją, w dwóch zaś stwierdzono ich zgodność z Konstytucją.

2) Wyłącznie Trybunał Konstytucyjny powołany jest do oceny zgodności przepisów ustawy z Konstytucją. Przepisy ustawowe korzystają z domniemania konstytucyjności, a więc obowiązują i tym samym ani sąd powszechny (wieczystoksięgowy), ani notariusz (jako osoba zaufania publicznego), ani spółdzielnia nie są uprawnione do oceny konstytucyjności przepisu ustawowego. Nie mają więc podstaw prawnych do odmowy zastosowania przepisu ustawowego. Trzeba przy tym wskazać, że dla spółdzielni określono termin 3 miesięcy od złożenia wniosku przez członka do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, co obwarowano sankcją karną (art. 27<sup>1</sup> u.s.m.).

---

<sup>23</sup> OTK 2001, nr 4, poz. 87.

<sup>24</sup> Por. wywiad z prof. A. Mączyńskim, Rzeczpospolita z dnia 23.07.2007 r.

3) Jeżeli Trybunał Konstytucyjny stwierdzi, że art. 12 ustawy nie jest zgodny z Konstytucją, to nie oznacza, iż umowy ustanowienia i przeniesienia własności lokalu zawarte przed wyrokiem Trybunału są *eo ipso* nieważne. Taką nieważność w każdej indywidualnej sprawie musi stwierdzić sąd prawomocnym wyrokiem. Należy przy tym zauważyć, że inna sytuacja będzie wówczas, gdyby Trybunał wyraźnie stwierdził, iż skutki orzeczenia działają wstecz (retroaktywnie), to znaczy przyjął sprzeczność z Konstytucją art. 12 ustawy od chwili wejścia w życie ustawy (*nota bene* takie rozstrzygnięcie jest mało prawdopodobne); inaczej zaś będzie, gdy Trybunał nie zamieści w sentencji bądź w uzasadnieniu wyroku żadnych wskazań co do retroaktywnych skutków orzeczenia. Szczegółowe rozważanie tych kwestii jest jednak przedwczesne.

**5.2.** Rozwiązanie przyjęte w art. 12 u.s.m. ma charakter uniwersalny w tym sensie, że obejmuje zarówno „stare”, jak i „nowe” spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali. Przez „nowe” należy rozumieć te, które powstały na nowych warunkach korzystania przez spółdzielnie mieszkaniowe z pomocy uzyskiwanej ze środków publicznych. Zasady udzielania tej pomocy określa ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>25</sup>. Trzeba więc zauważyć, że zawieranie umów spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z realizacją nowych inwestycji mieszkaniowych może mieć praktyczne zastosowanie w zasadzie wyłącznie przy wykorzystaniu kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Zgodnie z art. 20 ust. 2 tej ustawy lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z KFM nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność (por. treść art. 12<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m.). Praktycznie więc art. 12 będzie stosowany do „starych” spółdzielczych praw lokatorskich, przydzielonych z reguły przed 1990 r. Członek spółdzielni, który otrzymał przydział na zasadach prawa lokatorskiego, pokrywał wówczas 50-70% kosztów budowy przypadających na dany lokal. Wnosił on z reguły zaliczkę na wkład mieszkaniowy w wysokości 10% kosztów budowy, zaś na 40-60% kosztów bank udzielał spółdzielni preferencyjnego kredytu. Kredyt ten był wprawdzie spłacany przez spółdzielnię, ale ze środków pocho-

---

<sup>25</sup> Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.



dzących z wpłat zainteresowanego członka. Pozostała część kosztów budowy przypadająca na lokal (50-30 %) była finansowana przez bank państwowy z kredytu, który był jednorazowo umarzony. W razie przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własności, a obecnie ustanowienie odrębnej własności lokali, powstał i nadal powstaje po stronie spółdzielni obowiązek spłaty umorzonej kwoty kredytu w wartości nominalnej. Ten właśnie mechanizm leży u podstaw rozwiązania przyjętego w art. 12 ust. 1 u.s.m.

W kontekście tego unormowania należy jeszcze zwrócić uwagę na dwie kwestie:

Po pierwsze, rozwiązanie z art. 12 ust. 1 u.s.m. w żaden sposób nie narusza przepisów ustawy z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych<sup>26</sup>.

Po drugie, art. 6 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie (...) ma złagodzić zróżnicowanie finansowe w pozycji tych członków, którzy dokonali przekształcenia prawa lokatorskiego w spółdzielcze własnościowe prawo lokalu lub uzyskali odrębną własność po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. (czyli po dniu 23 kwietnia 2001 r.). Należy przypomnieć, że byli oni zobowiązani uiścić m.in. różnicę między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, kwotę przypadającą na lokal z tytułu modernizacji budynku oraz przypadającą na lokal część pożyczek lub kredytów zaciągniętych na sfinansowanie koszty remontu. Aktualna treść art. 12 ust. 1 u.s.m. nie nakłada na członka spółdzielni tych zobowiązań. W art. 6 ust. 1 ustawy o zmianie (...) przyjęto, że jeśli członek spółdzielni nie dokonał całkowitej spłaty, a uiszczona kwota pokrywa całkowite koszty budowy lokalu, to niespłacona kwota podlega umorzeniu. Jeżeli kwota ta była zabezpieczona hipoteką, to spółdzielnia winna wydać członkowi (uprawnionemu) stosowne zaświadczenie. Stosownie do art. 6 ust. 2 ustawy o zmianie (...) w razie, gdy członek spółdzielni uiścił całą należność, to walne zgromadzenie może wyrazić zgodę na rozliczenie wyżej wymienionych kwot w ten sposób, że kwoty te będą wpisane na fundusz remontowy, a za-

---

<sup>26</sup> Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 ze zm.

interesowane osoby będą zwolnione z obowiązku wpłat aż do wyczerpania się tych należności.

**5.3.** Złożone problemy prawne powstają na tle ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia na rzecz członka spółdzielni – lokatora na jego żądanie w sytuacji istnienia lub ustania małżeństwa. Wstępnie należy zwrócić uwagę na dwa przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po pierwsze, zgodnie z art. 9 ust. 5 u.s.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

Po wtóre, stosownie do art. 3 ust. 2 u.s.m. członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Z powyższych unormowań wynika, że trzeba odróżnić przynależność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do majątku osobistego jednego małżonka lub majątku wspólnego małżonków od ich członkostwa w spółdzielni. O przynależności spółdzielczego prawa lokatorskiego do majątku osobistego lub wspólnego decyduje data jego nabycia (w wyniku przydziału, a obecnie zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu); jeśli nastąpiło to przed zawarciem małżeństwa, to spółdzielcze prawo lokatorskie wchodzi do majątku osobistego; jeśli po zawarciu małżeństwa – stanowi ono prawo majątkowe objęte majątkiem wspólnym. Nie ma wątpliwości, że jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo było składnikiem majątku wspólnego, to odrębna własność lokalu także wchodzi do majątku wspólnego. Problem powstaje wówczas, gdy spółdzielcze prawo lokatorskie było składnikiem majątku osobistego jednego z małżonków, zaś ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu następuje w czasie trwania małżeństwa. Jawi się bowiem pytanie, czy stanowi ono wówczas składnik majątkowej wspólności ustawowej małżeństwa (zgodnie bowiem z art. 31 § 1 k.r.o. majątek wspólny obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania małżeństwa przez oboje małżonków lub przez jednego z nich), czy też odrębna własność lokalu stanowi przedmiot majątkowy nabyty w „zamian” za składnik majątku osobistego (art. 33 pkt 10 k.r.o.), a takim składnikiem majątku osobistego było spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

W tym względzie zwolennicy pierwszego rozwiązania odwołują się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2006 r. II CSK 110/06 (niepubl.), w którym stwierdzono, że „o przynależności do majątku wspólnego małżonków prawa własności budynku mieszkalnego wybudowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia jego własności na członka oraz prawa do gruntu, na którym dom jest wzniesiony, decyduje data zawarcia umowy pomiędzy spółdzielnią i jej członkiem”. Z tego postanowienia wynikałoby, że o wejściu prawa własności domku jednorodzinnej wraz z gruntem do majątku wspólnego małżonków decyduje okoliczność, czy w dacie zawierania umowy przekształcenia prawa jednego z małżonków pozostawał on w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Bez znaczenia pozostaje natomiast fakt, że spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnej należało tylko do jednego małżonka, gdyż przydział został mu wydany przed zawarciem małżeństwa.

Odwołując się do tego stanowiska, należy jednak zauważyć, że zostało ono sformułowane na gruncie przepisów prawa spółdzielczego oraz przed zmianą przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dokonaną ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r.<sup>27</sup> Należy przecież pamiętać, że przepisy prawa spółdzielczego zawierały unormowania modyfikujące reguły majątkowych stosunków małżeńskich, wynikające z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, w odniesieniu do spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 215). Obowiązywała zasada (art. 215 § 2 prawa spółdzielczego), że spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, a ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociągało za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Tych rozwiązań nie przejęto do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem o przynależności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego do majątku osobistego lub wspólnego decydują wyłącznie przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Te ostatnie – w wyniku wspomnianej nowelizacji obowiązującej od 20 stycznia 2005 r. – wyraźnie wzmacniają samodzielność majątkową małżonków, czego wyrazem jest m.in. rezygnacja z po-

---

<sup>27</sup> Dz.U. Nr 162, poz. 1691.

działu na czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd oraz przyjęcie pełnej surogacji (art. 33 pkt 10). Jeżeli przy tym zważyć, że ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na żądanie członka-lokatora wiąże się jedynie z obowiązkiem uregulowania zaległości finansowych związanych z ustanowieniem prawa lokatorskiego (spłata zaległości kredytowych i opat za korzystanie z lokalu), to pomijając raczej symboliczne sumy dotyczące spłaty nominalnej kwoty umorzonego kredytu, uzyskanie odrębnej własności lokalu nie wiąże się z żadnymi istotnymi nakładami (wynagrodzenie notariusza i opłaty sądowe to koszty czynności prawnej). Wydaje się więc, że bardziej przekonujące jest stanowisko, że w obecnym stanie prawnym uzyskanie w czasie małżeństwa odrębnej własności lokalu należy uznać za prawo majątkowe uzyskane w zamian za spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które stanowiło składnik majątku osobistego jednego z małżonków (zasada pełnej surogacji).

Nie ulega wątpliwości, że nie chodzi tu o surogację *sensu stricto*, do przyjęcia której wymagane jest spełnienie dwóch przesłanek: po pierwsze, aby jedno i to samo zdarzenie spowodowało wyjęcie określonego przedmiotu z majątku osobistego i nabycie innego przedmiotu majątkowego, oraz po drugie, aby przedmiot nabyty był uzyskany, także w sensie ekonomicznym, kosztem majątku osobistego. W omawianej sytuacji nie można twierdzić, że spółdzielcze lokatorskie prawo „wychodzi” z majątku osobistego. Przeciwnie, na żądanie osoby uprawnionej prawo to jedynie „przekształca” się z prawa słabszego (o charakterze obligacyjnym) w prawo własności. Inicjatywa w tym względzie należy wyłącznie do osoby uprawnionej będącej członkiem spółdzielni i skorzystanie z tej możliwości oznacza, że tytuł prawny do lokalu stanowiący przedmiot majątku osobistego zostaje wydatnie wzmocniony, pozostając jednak nadal przedmiotem majątku osobistego. Za takim stanowiskiem przemawia względ ekonomiczny i słusnościowy, a także jurydyczny. Odejść należy bowiem od rozwiązań, które przez wąski zakres surogacji prowadzą pośrednio w istocie do efektów charakterystycznych dla ustawowego ustroju ogólnej wspólności majątkowej. Skutek surogacji – przynależność do majątku osobistego jednego z małżonków przedmiotu majątkowego nabytego w zamian za składnik tego majątku – następuje z mocy samego prawa. Do osiągnięcia tego skutku nie jest w szczególności potrzebne oświadczenie woli

małżonków. Może być ono jednak uzasadnione dla uzyskania jasności stosunków prawnych.

Działanie zasady surogacji, także surogacji *sensu largo* (jaka zachodzi w omawianej sytuacji) może być modyfikowane wolą jednego z małżonków, na rzecz którego surogacja ma nastąpić. Mianowicie małżonek ten może postanowić, że nabyty przedmiot wejdzie w skład majątku wspólnego. Wola uchylecia surogacji musi być jednak wyrażona w tej samej czynności prawnej, przez którą nastąpiło nabycie przedmiotu majątkowego. Z punktu widzenia art. 37 § 1 pkt 1 i 2 k.r.o. można mieć uzasadnione wątpliwości, czy wymagana jest zgoda drugiego małżonka, skoro odpłatność tej czynności wiąże się jedynie z obowiązkiem uiszczenia nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na członka spółdzielni.

Oczywiście nie ma przeszkód, aby po ustanowieniu odrębnej własności lokalu (co wymaga m.in. konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej) małżonek – właściciel lokalu dokonał „przesunięcia” tego przedmiotu majątkowego do majątku wspólnego (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90) bądź to w drodze umowy darowizny (bez umownego rozszerzenia wspólności ustawowej), bądź przez zawarcie umowy o rozszerzeniu wspólności ustawowej małżeńskiej, co działa na przyszłość z zaliczeniem do majątku wspólnego już istniejącej odrębnej własności lokalu.

**5.4.** Art. 13 u.s.m. rozstrzyga o tym, jaki jest los spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po ustaniu małżeństwa. Małżonkowie powinni:

a) ustalić, któremu z nich przypada spółdzielcze prawo i zawiadomić o tym w ciągu 1 roku spółdzielnię albo

b) dokonać podziału majątku wspólnego, w tym zadecydować o spółdzielczym prawie do lokalu i zawiadomić spółdzielnię w ciągu 1 roku albo

c) wszcząć postępowanie o sądowy podział majątku wspólnego (dowód wszczęcia postępowania winni w terminie 1 roku przedstawić spółdzielni).

Jeżeli w wyniku tych czynności ustali się, któremu z byłych małżonków przypada spółdzielcze prawo lokatorskie, to sprawa jest prosta. Jedynie ten członek spółdzielni może żądać ustanowienia odrębnej własności lokalu

i przeniesienia lokalu wyłącznie na jego własność. Problem powstaje wówczas, gdy małżonkowie nie zawiadomili spółdzielni o ustaniu małżeństwa bądź nie dokonali ustalenia, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo lokatorskie. W każdym razie nie zapadła uchwała zarządu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Uznać należy, że jeśli taka uchwała nie zapadła, to spółdzielcze lokatorskie prawo istnieje nadal i do niego współuprawnieni są oboje byli małżonkowie. Nie ma też przeszkód, aby mimo upływu terminu ustalić, któremu z nich przypada to prawo i wówczas tylko on będzie legitymowany do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, a własność tego lokalu przypadnie wyłącznie jemu. Jeżeli tego nie uczynili, to uprawnieni do odrębnej własności lokalu są nadal oboje byli małżonkowie, a lokal uzyskają na współwłasność po 1/2 części.