

Krzysztof Piotr Sokołowski

Los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej

1. Wprowadzenie

Przedmiotem niniejszych rozważań będzie los spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni mieszkaniowej, to znaczy to, co się z nim dzieje po wykreśleniu spółdzielni z rejestru spółdzielni. Ma to ogromne znaczenie praktyczne, ponieważ nierzadko w chwili likwidacji spółdzielni pozostają jeszcze spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, które nie zostały wcześniej przekształcone we własność, np. gdy samo przekształcenie zostało obarczone wadą. W stanie faktycznym, który zainspirował do napisania niniejszej pracy, występowała nieważność przekształcenia ww. *iuris in re aliena* spowodowana tym, że osoba, na której rzecz została zawarta umowa przekształcenia we własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w rzeczywistości nigdy nie była członkiem spółdzielni, ponieważ cesja członkostwa w spółdzielni na jej rzecz została sfałszowana. Częściowo tę materię reguluje 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.), który stanowi, że jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, zaś w wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową

byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje jednak wprost sytuacji, w której nikt nie kupi na licytacji stanowiącego własność likwidowanej spółdzielni budynku. To właśnie tym przypadkiem będziemy się zajmować w niniejszej pracy. Na marginesie należy dodać, że poniższe rozważania mają znaczenie także dla losu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w analogicznej sytuacji.

2. Teoretyczne możliwości rozwiązania kwestii losu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Teoretycznie istnieje wiele możliwości rozwiązania niniejszego problemu. Poniżej przedstawimy tylko niektóre z nich.

Po pierwsze, możliwe jest, by spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło, a nieruchomości pierwotnie nim obciążona automatycznie stała się współwłasnością wszystkich członków spółdzielni według stanu na dzień jej likwidacji lub też wszystkich osób, które kiedykolwiek były członkami tej spółdzielni. Jest to zgodne z zasadami ogólnymi współwłasności – skoro spółdzielnia jest osobą prawną typu korporacyjnego, a nie fundacyjnego, to w razie jej likwidacji najbliższe niej byłyby przepisy o spółce cywilnej, a więc w tym przypadku wspólność do niepodzielnej ręki niezlikwidowanego majątku spółdzielczego.

Inną możliwością byłoby, aby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło z momentem wykreślenia spółdzielni z KRS. Brak jest wszakże w ustawie szczegółowych regulacji niniejszego przypadku – nie jest określone, co się dalej dzieje z tym prawem. Należałoby więc uznać, że wygasa ono, ponieważ nie może istnieć bez spółdzielni mieszkaniowej, a skoro ta już nie istnieje – nie istnieje i samo prawo.

Jeszcze inną solucją byłoby uznanie, że nieruchomości obciążona spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu z momentem wykreślenia spółdzielni z KRS staje się *re nullius*, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa. Skoro nie ma w żadnej ustawie określonego wyraźnie losu niezlikwidowanego majątku spółdzielni, a ustawodawca nie przewidział generalnych reguł co do likwidacji osób prawnych w ogólności, to należałoby uznać, że staje się on rzeczą niczyją.

Jeszcze inną możliwością byłoby uznanie, że niezlikwidowany majątek zlikwidowanej spółdzielni przechodzi na rzecz właściwego związku re-

wizyjnego czy też Krajowego Związku Spółdzielczego, *per analogiam* do art. 127 pr. spół. Według tego przepisu w miejsce spółdzielni wchodzi jako strona niezakończonych postępowań sądowych związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, który to obowiązany jest do przekazania kwot uzyskanych w wyniku sporu na cele określone stosownie do art. 125 § 5 i 6 pr. spół. (nieodpłatnie na cele społeczne lub spółdzielcze). Byłoby to zgodne z ochroną majątku spółdzielczego.

3. Własna propozycja – automatyczne przekształcenie we własność

Przedstawivszy niektóre propozycje rozwiązania problemu zarysowanego w temacie należy uznać, że silne argumenty przemawiają jednak za tym, że z momentem prawomocnego wykreślenia spółdzielni mieszkaniowej z rejestru spółdzielni (ostatecznego zakończenia jej likwidacji) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu *ex lege* automatycznie przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu, a użytkowanie wieczyste nieruchomości, na której posadowiony jest budynek obciążony spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu przechodzi ze spółdzielni mieszkaniowej na dotychczasowego uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (ew. w odpowiednim ułamku).

Podstawę ustawową dla ww. przekształcenia we własność i przejścia użytkowania wieczystego jest stosowany analogicznie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. Zdanie to jest szeroko reprezentowane we współczesnej polskiej doktrynie¹. Przemawiają za nim liczne ważne argumenty wynikające z wykładni systemowej, historycznej i przede wszystkim teleologicznej. Przyjmiemy się temu bliżej:

a) Wykładnia systemowa

Przyjęcie takiej koncepcji pozwala zamknąć lukę, która inaczej powstałaby w systemie prawa. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

¹ R. D z i c z e k, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2007, s. 88 i 237; K. P i e t r z y k o w s k i, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 527, Nb. 118; E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Oficyna 2008, kom. do art. 17¹⁸; A. K o p e ć, M. Ż a k, *Komentarz do ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spół-*

nie reguluje bowiem wprost sytuacji, w której w ogóle nikt nie kupi na licytacji stanowiącego własność likwidowanej spółdzielni budynku. Sytuacja taka to nie akademicki przykład: Trudno, aby ktokolwiek inny niż inna spółdzielnia mieszkaniowa chciał nabyć budynek, w którym znajdują się same lokale obciążone spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu. Któżby nabył na licytacji budynek, w którym wszystkie lokale są obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu? Przecież z momentem zakończenia likwidacji spółdzielni wszystkie te prawa przekształciłyby się w odrębną własność lokalu, a nabywca-licytant utraciłby własność budynku, nie zyskując nic w zamian ani nie odzyskując nawet zapłaconej ceny przybicia. Jakiż miałby zatem interes w tym, by w ogóle stawać do licytacji? Tak więc, jeśli żadna z osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie zechce nabyć własności swojego lokalu przez czynność prawną, powstaje *circulus vitiosus* – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie przekształci się we własność zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m., gdyż nie ma innego nabywcy budynku niż spółdzielnia mieszkaniowa, a nie ma żadnego nabywcy, gdyż własność lokali mają nabyć *ex lege* zgodnie z art. 17¹⁸ u.s.m. osoby posiadające własnościowe prawa do lokali². Powstaje więc klasyczny pat, absurdalna sytuacja skutkująca wytworzeniem się niezamierzonej luki prawnej.

Do 15 stycznia 2003 r. kwestię tę regulował znacznie szerzej sformułowany art. 231 pr. spół., który stanowił, że z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub we własność domu jednorodzinnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa. W przeciwieństwie do dzisiejszego art. 17¹⁸ u.s.m. miał on przesłanki sformułowane pozytywnie, a nie negatywnie. Należy uznać, że ustawodawca przy redakcji tego drugiego przepisu popełnił po prostu błąd redakcyjny, nie przewidując sytuacji, iż po zakończonej likwidacji spółdzielni może pozostać jeszcze, wbrew celowi likwidacji, niezlikwidowany majątek, nieprzeznaczony na cele, o których mowa w art. 127 zd. 1 pr. spół., a nie, że miał wolę dokonania zmiany merytorycznej wobec

dzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.02.240.2058), LEX/el. 2003, kom. do art. 17¹⁸.

² E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie...*, kom. do art. 17¹⁸.

stanu prawnego sprzed 15 stycznia 2003 r. Chodzi zatem o sytuację wyjątkową, którą ustawodawca przeoczył. Na jego pomyłkę wskazuje wyraźnie doktryna³. Nie można by wszakże sądzić, że ustawodawca świadomie chciał wytworzyć sytuację patową, z której nie ma wyjścia. Przeczyłoby to bowiem założeniu o jego racjonalności, które jest wszakże podstawą wszelkiej wykładni.

Przeciw temu rozwiązaniu można by co prawda podnosić jakże istotną paremię *exceptiones non sunt extendendae*⁴. Art. 17¹⁸ u.s.m. jest bowiem przepisem wyjątkowym, jako że prowadzi do powstania odrębnej własności lokalu, a istnieje przecież *numerus clausus* jej powstania – co do zasady powstaje ona przez czynność prawną i niezbędny jest wpis konstytutywny w księdze wieczystej. Przepis ten prowadzi jednak w drodze wyjątku do powstania odrębnej własności lokalu *ex lege*, dlatego należałoby go wyklądać ściśle. Jednakże ze względu na fakt, iż ustawodawca najpewniej popełnił przy jego sformułowaniu po prostu błąd re-

³ K. Pietrzykowski, [w:] *System prawa...*, s. 527, Nb. 118.

⁴ O znaczeniu tej zasady: Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 71, Nb. 154; T. Stawicki, P. Winczorek, *Wstęp do prawoznawstwa*, wyd. 3, Warszawa 2002, s. 167; K.P. Sokolowski, *Effusum vel deiectum (art. 433 k.c.) a zalanie mieszkania*, PS 2008, nr 9, s. 62; tenże, „Następca prawny” w rozumieniu art. 1 ust. 3 i art. 5 ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, PS 2009, nr 2, s. 88; tenże, *Die Abtretbarkeit der Sicherungsgrundschuld nach der Neuregelung durch das Risikobegrenzungs-gesetz*, JR 2009, s. 312; tenże, *Die Schenkung unter Auflage nach polnischem Recht*, JOR 2010, s. 295; tenże, *Die Reallast – ausgewählte Probleme*, NotBZ 2011, s. 386; tenże, *Ist die Reallast noch zeitgemäß?*, ZfR 2011, s. 53; tenże, *Karnopravny obowiązek naprawienia szkody a udział w bóje lub pobiciu*, Probacja 2009, 3-4, s. 42; tenże, *Zasiedzenie lokalu i budynku warszawskiego*, PS 2011, nr 2, s. 22; tenże, *Uchylenie zaświadczenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego w Polsce i w Niemczech a prawo europejskie*, PS 2011, nr 6, s. 114.

W Niemczech: zamiast wielu K. Larenz, *Lehrbuch des Schuldrechts*, Bd. 2/I, München 1986, s. 356; K. Larenz, M. Wolf, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*, München 2004, s. 84 Rn 48; H. Heinrichs, [w:] *Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar*, red. O. Palandt, München 2005, s. 8 Rn 53; A. Wacke, *Donatio non praesumitur*, AcP 191 (1991), s. 11; orzeczenie RGZ 153, 23; BGHZ 2, 237, 244; BGHZ 11, 135, 143; BGH NJW 1989, 460; BGH NJW 2000, 3783.

W Unii Europejskiej: orzeczenie ETS EuZW 1999, 345 (Calfa); ETS EuZW 2000, 344.

dakcyjny, nieświadomie zawężając jego stosowanie, można, a nawet należy w drodze interpretacji przywrócić mu pierwotny zakres.

b) Wykładnia historyczna

O pomyłce redakcyjnej, a nie świadomej woli ustawodawcy dokonania zmiany prawnej wobec stanu sprzed 15 stycznia 2003 r. świadczy także wykładnia historyczna. Ponieważ ustawa z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 240, poz. 2058), która wprowadziła art. 17¹⁸ u.s.m., jest względnie nowa, dla jej interpretacji niemalże znaczenie ma wykładnia historyczna, pozwalająca odtworzyć wolę jej projektodawców. Ze względu na krótki odstęp czasu od chwili jej uchwalenia założyć trzeba, że nie zmieniła się jej podstawa aksjologiczna i stan wiedzy ustawodawcy, co uzasadnia zastosowanie wykładni historycznej⁵. Sięgnijmy do historii prac legislacyjnych. W poselskim projekcie ustawy⁶ było zawarte sformułowanie będące dosłownym powtórzeniem art. 231 pr. spół., jednakże Komisja Infrastruktury po I czytaniu zaproponowała zastąpienie tego sformułowania obecnie użytą literą 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.⁷ W materiałach legislacyjnych brak jakiegokolwiek uzasadnienia tej zmiany, jak również jakiegokolwiek odniesienia się do niej zarówno ekspertów⁸, jak

⁵ K.P. Sokołowski, *Effusum vel deiectum (art. 433 k.c.) a zalanie mieszkania*, PS 2008, nr 9, s. 66; tenże, „Następca prawny” w rozumieniu art. 1 ust. 3 i art. 5 ustawy z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, PS 2009, nr 2, s. 92; K.P. Sokołowski, M. Tollik, *Herb prawem podmiotowym Habsburgów*, PS 2011, nr 7-8, s. 47; S. Lewandowski, [w:] *Logika dla prawników*, red. A. Malinowski, Warszawa 2002, s. 260; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 6, Warszawa 2003, s. 81, Nb. 177; F. Zoll, *Glosa do wyroku SN z 5.03.2002 r., I CKN 1156/99*, OSP 1/2003, poz. 5, s. 17.

W Niemczech: K. Larenz, M. Wolf, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*, 9. Aufl., München 2004, s. 85 Rn 50; B. Rütters, *Rechtstheorie*, München 2007, s. 452 Rn 795.

⁶ Druk nr 315 Sejmu IV kadencji, dostępny pod adresem [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/\(\\$vAllByUnid\)/6FC71B7CE9B9074BC1256B7B0045B3F4/\\$file/315.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/($vAllByUnid)/6FC71B7CE9B9074BC1256B7B0045B3F4/$file/315.pdf), pobrano dnia 21.03.2010 r.

⁷ Druk 873 Sejmu IV kadencji, dostępny pod adresem [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/873/\\$file/873.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/873/$file/873.pdf), pobrano dnia 21.03.2010 r.

⁸ Z. Monkiewicz, W. Wojnowska-Ciodyk, *Opinia prawna w sprawie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr*

i Rządu⁹ czy Senatu¹⁰. Wynika z tego, że sprawę tę ustawodawca po prostu przeoczył, nie uznał jej za na tyle istotną, by się do niej odnosić. Gdyby był uznał, iż ze zmianą brzmienia projektu pójdzie jakakolwiek zmiana merytoryczna, byłby musiał odnieść się do tego w uzasadnieniu lub w jakimkolwiek z materiałów legislacyjnych. Fakt, iż tego nie uczynił, świadczy o słuszności prezentowanego tu stanowiska zakładającego zwykłą redakcyjną pomyłkę ustawodawcy, skutkującą powstaniem niezamierzonej luki prawnej, co uzasadnia analogiczne stosowanie art. 17¹⁸ u.s.m. do przypadków, gdy nikt nie kupił na licytacji przy likwidacji spółdzielni budynku obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, czyli do sytuacji z niniejszej sprawy.

Doktryna podkreśla, że wprowadzenie art. 17¹⁸ u.s.m. usunęło jedynie wątpliwość, co dzieje się z ograniczonymi prawami rzeczowymi w okresie likwidacji lub postępowania upadłościowego do czasu wykreślenia spółdzielni z rejestru bądź do czasu nabycia budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową¹¹. Być może więc taki był cel zmiany treści tego przepisu w stosunku do art. 231 pr. spół. (choć w zasadzie trudno się dopatrzeć tu *prima facie* jakiegokolwiek celu). W żadnym razie nie mogło być nim wykluczenie możliwości przekształcenia się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu *ex lege* w odrębną własność lokalu w chwili wykreślenia spółdzielni z rejestru, jeśli nikt nie kupi budynku na licytacji, a po likwidacji pozostanie niezlikwidowany majątek spółdzielni.

c) Wykładnia teleologiczna

Za przyjętym tu rozwiązaniem przemawia także wykładnia teleologiczna, najważniejsza metoda wykładni, niejako *regina omnium interpretatio-*

315), dostępna pod adresem <http://orka.sejm.gov.pl/rexdomk4.nsf/Opwsdr?OpenForm&315>, pobrano dnia 21.03.2010 r.

⁹ Stanowisko Rządu wobec poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 315), dostępne pod adresem [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/0/1C656C172D884479C1256BCF002F7865/\\$file/315-x.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/0/1C656C172D884479C1256BCF002F7865/$file/315-x.pdf), pobrano dnia 21.03.2010 r.

¹⁰ Druk 1180 Sejmu IV kadencji, dostępny pod adresem [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/1180/\\$file/1180.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/1180/$file/1180.pdf), pobrano dnia 21.03.2010 r.

¹¹ E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Oficyna 2008, kom. do art. 17¹⁸.

num¹²: Ze zmianą redakcji normy z tej z art. 231 pr. spół. na tę z art. 17¹⁸ u.s.m. nie można łączyć woli ustawodawcy zmiany sytuacji prawnej, ponieważ nie wprowadził on na jej miejsce żadnych innych regulacji pozwalających określić losy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po likwidacji spółdzielni. Ponieważ prawo to jest immanentnie związane z istnieniem spółdzielni, nie może ono istnieć poza nią, na nieruchomości nienależącej do spółdzielni¹³. Konsekwentnie trzeba by było stwierdzić w przeciwnym razie, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa *ex lege*, a w stosunku do likwidatorów powstaje roszczenie odszkodowawcze z art. 128 pr. spół. Jednakże byłoby to rozwiązanie wysoce niesprawiedliwe – odszkodowanie nie satysfakcjonowałoby uprawnionego z tytułu tego prawa i nie zaspakajałoby w pełni jego interesów, natomiast byłoby niezwykle dużym obciążeniem dla likwidatorów, zwykle osób fizycznych, nierzadko niezamożnych i niewypłacalnych. Co więcej, często nie ponosiliby oni winy za zaistniałą sytuację, nie mając wpływu na to, że budynki, w których są lokale obciążone spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, raczej w praktyce nie znajdują nabywców na licytacji, co pozbawiłoby zainteresowanego kompensacji. Wynika to bowiem z praw rynku. Poza tym niejasne byłyby losy własności i użytkowania wieczystego przysługującego spółdzielni od chwili jej likwidacji. Czy stałyby się *rebus nullius*? Czy automatycznie stałyby się współwłasnością wszystkich członków spółdzielni na dzień jej likwidacji, czy też wszystkich osób, które kiedykolwiek były członkami tej spółdzielni? Jeśli tak, to w jakich częściach? Równych zgodnie z zasadą

¹² K.P. Sokołowski, *Die Abtretbarkeit der Sicherungsgrundschuld nach der Neuregelung durch das Risikobegrenzungs-gesetz*, JR 2009, s. 311; tenże, *Zatajenie w akcie notarialnym części ceny nieruchomości a pozorność sprzedaży i negotium mixtum cum donatione*, Rejent 2010, nr 4, s. 126; tenże, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09*, OSP 6/2010, poz. 60, s. 441; tenże, *Ist die Reallast noch zeitgemäß?*, ZfIR 2011, s. 53; tenże, *Zasiedzenie lokalu i budynku warszawskiego*, PS 2011, nr 2, s. 7; tenże, *Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości*, PiP 2010, nr 11, s. 76; tenże, *Parliamentary Sovereignty in the United Kingdom*, PPUW 2009, nr 3-4, s. 88; tenże, *Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości*, PiP 2010, nr 11, s. 76; tenże, *Forma aktu notarialnego, uzupełnienie zachowku oraz ustalenie schedy spadkowej a negotium mixtum cum donatione*, Rejent 2011, nr 4, s. 56; tenże, *Die Reallast – ausgewählte Probleme*, NotBZ 2011, s. 382.

¹³ A. Kopeć, M. Żak, *Komentarz do ustawy...*, kom. do art. 17¹⁸.

równych udziałów w majątku spółdzielczym (art. 20 pr. spół.) czy też proporcjonalnie do wartości ich spółdzielczych własnościowych praw do nieruchomości? Konsekwentnie należałoby uwzględnić także spółdzielców mających jedynie lokatorskie prawo do lokalu, a także właścicieli odrębnej własności lokalu w spółdzielni. Byłoby to jednak skrajnie niesprawiedliwe, ponieważ wzbogaciliby się oni bezpodstawnie, w drodze czystego przypadku, kosztem uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które istniało do momentu likwidacji spółdzielni. Prawo zaś należy interpretować tak, by zasady słuszności i sprawiedliwości zostały uwzględnione w jak najszerszym stopniu, o czym wiedzieli już starożytni Rzymianie. Wszak paremia *ius est ars boni et aequi* otwiera *Digesta*!¹⁴

Skutkiem przyjęcia, jakoby niezlikwidowany majątek zlikwidowanej spółdzielni stawał się współwłasnością wszystkich jej członków, byłoby powstanie całej pajęczyny roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia byłych spółdzielców do siebie wzajemnie. Skomplikowałyby to i tak nie najprostszyszy stan prawny nieruchomości. A przecież *ius civile simplex esse debet!* Co więcej, wzajemnie skonfliktowałyby te osoby, a prawo ma się wszak przyczyniać do łagodzenia konfliktów międzyludzkich, a nie do ich zaostrażania. Ponieważ wykładnia taka prowadzi do przeciwnego rezultatu, należy ją odrzucić.

Skoro pogląd o tym, jakoby niezlikwidowany majątek zlikwidowanej spółdzielni stawał się współwłasnością wszystkich jej członków (czy to na dzień likwidacji, czy to w ogóle), daje się *ad absurdum reducere*, to należy go odrzucić.

W niniejszym przypadku jednakże nawet w razie przyjęcia wykładni o współwłasności ostatnich spółdzielców co do niezlikwidowanego majątku wykreślonej spółdzielni, kiedy w momencie likwidacji jedynym członkiem spółdzielni mieszkaniowej uprawnionym do spółdzielczego własnościowego prawa do nieruchomości był ów członek, którego prawo nie zostało skutecznie przekształcone we własność przez spółdzielnię, dochodzimy do tych samych konkluzji. Tak więc w razie przyjęcia tej interpretacji

¹⁴ D. 1, 1, 1, pr. „*Iuri operam daturum prius nosse oportet, unde nomen iuris descendat. Est autem a iustitia appellatum: nam, ut eleganter Celsus definit, ius est ars boni et aequi.*” – *Ulpianus, libro primo Institutionum*. O roli tej paremii zob. K.P. Sokolowski, *Darowizna z poleceniem a negotium mixtum cum donatione w praktyce notarialnej*, Rejent 2011, nr 4, s. 57.

byłby się on stał w chwili likwidacji spółdzielni jedyną osobą, której by przysługiwało całe niezlikwidowane jeszcze mienie, w niniejszym przypadku stałby się właścicielem odrębnego lokalu. Zatem niezależnie jaką interpretację się przyjmie, dochodzi się do tego samego wniosku, że z chwilą likwidacji spółdzielni mieszkaniowej spółdzielca uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się właścicielem odrębnej własności lokalu, jeżeli została jedynie jedna osoba mająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku należącym do niezlikwidowanego majątku zlikwidowanej spółdzielni.

d) Inne opcje

Nie można uznać, jakoby spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości wygasło z momentem wykreślenia spółdzielni z KRS, ponieważ przeczyłoby to żelaznej zasadzie *numerus clausus* przyczyn wygaśnięcia tego prawa¹⁵.

Nie można uznać również, jakoby nieruchomość obciążona spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu z momentem wykreślenia spółdzielni z KRS stawała się *re nullius*, ponieważ polski ustawodawca przewidział taką kategorię rzeczy wyłącznie do ruchomości (art. 180-182 k.c.). Przemawia to za przyjęciem, iż z chwilą wykreślenia spółdzielni z KRS spółdzielcze własnościowe prawo do nieruchomości przekształca się we własność, która przysługuje dotychczasowemu uprawnionemu do tego prawa.

Nie można uznać, jakoby niezlikwidowany majątek zlikwidowanej spółdzielni przechodził na rzecz związku rewizyjnego czy Krajowego Związku Spółdzielczego, *per analogiam* do art. 127 pr. spół. Przepis ów traktuje bowiem jedynie o wejściu jako strona w niezakończone jeszcze procesy, nie zaś o generalnej sukcesji co do niezlikwidowanego majątku, ponieważ o jego losach ogólnie traktuje art. 125 § 5 i 6 pr. spół. Jednakże bezpośrednie zastosowanie tego przepisu do budynku obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu napotkałoby przede wszystkim przeszkody natury aksjologicznej, ponieważ z konieczności prowadziłoby to do wygaśnięcia owego prawa, w sytuacji gdy likwidator lub uchwała walnego zgromadzenia nie przekazała tego budynku innej spółdzielni. Prawo takie nie może bowiem istnieć w budynku niebędącym własnością spółdzielni.

¹⁵ K. Pietrzykowski, [w:] *System prawa...*, s. 527, Nb. 118.

Reasumując, odrzucenie koncepcji innego losu niezlikwidowanego majątku spółdzielni obciążonego spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu powoduje konieczność rozszerzonej interpretacji art. 17¹⁸ u.s.m., pozwalającej na jego zastosowanie do przypadków, w których po zlikwidowaniu spółdzielni pozostaje jeszcze majątek obciążony spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

4. Podsumowanie

Przeprowadziwszy wykładnię historyczną, systemową i teleologiczną art. 17¹⁸ u.s.m., a także odrzuciwszy inne opcje rozwiązania problemu postawionego na wstępie, należy uznać, że w chwili likwidacji spółdzielni mieszkaniowej spółdzielca uprawniony z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się właścicielem odrębnego lokalu. Podobnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo najmu lokalu.

De lege ferenda należałoby postulować powrót do brzmienia art. 231 pr. społ., a ostatecznie likwidację instytucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako prawa nieodpowiadającego współczesnej rzeczywistości oraz potrzebom społecznym, nierzadko wykorzystywanego przez spółdzielnie z pokrzywdzeniem spółdzielców oraz nadmiernie trącącym poprzednim systemem, i zastąpienie go w każdym przypadku odrębną własnością lokalu, jako prawa charakterystycznego dla kapitalizmu.

Abstract

The fate of the cooperative proprietary right to an apartment in a housing cooperative after the liquidation thereof is not full regulated by the Polish law. This right can only exist in a housing cooperative and should the latter be liquidated and should no one buy the building in which such an apartment is situated, its fate remains unknown. The author holds that in such a situation the cooperative proprietary right to an apartment in a housing cooperative becomes full ownership of the apartment. This solution helps to solve many practical problems and is fair.

Mgr Krzysztof Piotr Sokółowski, LL.M. – doktorant na Uniwersytecie Rzytyzbońskim, stypendysta fundacji DAAD.