

*Piotr Stępień*  
Uniwersytet Warszawski

## **SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU A PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU. PRZESZŁOŚĆ, TERAŻNIEJSZOŚĆ ORAZ PERSPEKTYWA NA KOLEJNE 100 LAT**

### **1. WPROWADZENIE**

Tematem niniejszego artykułu jest próba przybliżenia czytelnikom jednego z ograniczonych praw rzeczowych, zawartego w art. 244 Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>, spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu regulują odrębne od Kodeksu cywilnego przepisy, przede wszystkim ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>2</sup> oraz ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze<sup>3</sup>.

Stulecie odzyskania niepodległości przez Rzeczpospolitą Polską jest wyjątkową okazją do podsumowania przemian następujących w systemie prawnym w ostatnich 100 latach oraz wyznaczenia możliwych zmian na kolejne 100 lat. Do ciekawszych zagadnień, wartych przedstawienia, należą spółdzielnie mieszkaniowe i jedno z ograniczonych praw rzeczowych, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawo z zakresu spółdzielni mieszkaniowych obowiązuje w polskim prawie niemalże od 100 lat.

Spółdzielnie mieszkaniowe mają w Polsce długą tradycję. Pierwsze spółdzielnie na terenach dzisiejszej Polski pojawiły się pod koniec XIX w., natomiast ich rozwój przypada na czasy międzywojenne. Po 1918 r. spółdzielnie mieszkaniowe zaczęły mieć duże znaczenie społeczne, a ich celem było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych sporej części mieszkańców miast. W czasach Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej nastąpił rozkwit budownictwa spółdzielczego. Ówczesne zadania gospodarki mieszkaniowej były realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, które zaspokajały potrzeby mieszkaniowe Polaków; był to pod-

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm., dalej: k.c.

<sup>2</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., nr 845, z późn. zm.

<sup>3</sup> Dz.U. z 2018 r., poz. 1285.

stawowy sposób otrzymywania mieszkania. Obecny ustrój gospodarczy kraju zmienił tor rozwoju polityki mieszkaniowej, przez co rola spółdzielni mieszkaniowych zmalała, jednakże spółdzielnie mieszkaniowe nadal mają duże znaczenie w gospodarce mieszkaniowej. Zgodnie z danymi GUS zasoby spółdzielni mieszkaniowych to prawie 2,1 mln mieszkań w Polsce, co stanowi prawie 15% zasobów zamieszkałych i niezamieszkałych wszystkich mieszkań w Polsce<sup>4</sup>.

Szacuje się, że do spółdzielni mieszkaniowych należy 4 mln członków, co oznacza, że prawo z zakresu spółdzielni mieszkaniowych dotyka milionów Polaków. Zmiany wprowadzone przez ustawodawcę w ustawie wpływają pozytywne bądź negatywne na każdego członka spółdzielni. Warto zatem przeanalizować i wyjaśnić, czym są spółdzielnie mieszkaniowe i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Pierwsza część artykułu została ograniczona do opisanie historii spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na przestrzeni niemalże ostatnich 100 lat w przepisach ustaw o spółdzielni. Zaczynając od pierwszego na gruncie prawa polskiego aktu prawnego dotyczącego spółdzielni, tj. ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach<sup>5</sup>, przechodząc następnie do ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach<sup>6</sup> oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

W dalszej części publikacji zostały opisane obowiązujące przepisy z zakresu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zestawienie aktualnych przepisów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przedstawiono w stosunku do pełnowartościowego prawa, jakim jest prawo odrębnej własności lokalu. W artykule zostały także przybliżone podstawowe różnice pomiędzy tymi prawami. Analiza przepisów zawiera obiektywną ocenę potrzeby istnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

## 2. HISTORIA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

W stulecie odzyskania niepodległości warto spojrzeć i przeanalizować, jakie zmiany zaszły w tym okresie w spółdzielczym własnościowym prawie do lokali. Pierwszą polską ustawą dotyczącą spółdzielni mieszkaniowych jest ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach. Zajmowała się ona głównie podstawą rozwiązań prawnych z zakresu praw członków do przydzielanych im mieszkań. Przepisy tej ustawy były wspólne dla wszystkich spółdzielni. Szczegółowe prze-

<sup>4</sup> Gospodarka mieszkaniowa w 2016 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, październik 2017 r.

<sup>5</sup> Dz.U. nr 111, poz. 733.

<sup>6</sup> Dz.U. nr 12, poz. 61, z późn. zm.

pisy z zakresu spółdzielni mieszkaniowych były regulowane w statutach oraz uchwałach Rady Ministrów. W uchwale Rady Ministrów z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności<sup>7</sup> wprowadzono trzy typy spółdzielni budownictwa mieszkaniowego: spółdzielnie mieszkaniowe (tzw. lokatorskie), spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe i spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych.

Ustawa o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r., która weszła w życie dnia 5 czerwca 1961 r., potwierdziła istnienie trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, tj.:

- 1) spółdzielni mieszkaniowych (tzw. lokatorskich),
- 2) spółdzielni budowlano-mieszkaniowych (tzw. własnościowych),
- 3) spółdzielczych zrzeczeń budowy domów jednorodzinnych.

Przytoczone typy spółdzielni różniły się przede wszystkim rodzajami praw majątkowych przysługujących członkom do lokali lub domów. W pierwszym i drugim przypadku właścicielem budynku była spółdzielnia, natomiast domy jednorodzinne, wznoszone były przez spółdzielcze zrzeczenia i stanowiły własność zrzeczeń do chwili przeniesienia własności na poszczególnych członków po zakończeniu budowy. Prawo tzw. lokatorskie było ukształtowane jako prawo obligatoryjne, niezbywalne i niepodlegające egzekucji, natomiast prawo tzw. własnościowe jako prawo rzeczowe ograniczone, przechodzące na spadkobierców, zbywalne i podlegające egzekucji. Prawem majątkowym w przypadku domów jednorodzinnych – prawo własności. System spółdzielni mieszkaniowych własnościowych i lokatorskich w ustawie z 1961 r. został oparty przez ustawodawcę na zasadzie jednopodmiotowości (możliwość przysługiwania spółdzielczego prawa do lokalu tylko jednej osobie bądź małżonkom), związku spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem, prawa do członkostwa tylko w jednej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego oraz prawa do jednego lokalu.

Ustawę z 1961 r., mimo wielu krytykowanych przepisów, w literaturze przedmiotu oceniano pozytywnie. Najbardziej krytykowanymi przepisami ustawy o spółdzielniach i ich związkach były te dotyczące powołania układu niepożądaných stosunków prawnych polegające na ustanowieniu innych uregulowań prawnych do spółdzielni budowlano-mieszkaniowych oraz do spółdzielni domów jednorodzinnych. Negatywnie oceniono także konstrukcję prawną spółdzielczego prawa do lokalu typu tzw. własnościowego, jako prawa rzeczowego ograniczonego<sup>8</sup>. Kwestionowano brak odpowiedniego zabezpieczenia praw spadkobierców, a także interesów członków oraz wadliwe ukształtowanie praw małżonków w sytuacji, gdy spółdzielcze prawo do lokalu należy do majątku wspólnego małżonków.

Ustawodawca dnia 16 września 1982 r. uchwalił ustawę – Prawo spółdzielcze. Nie wprowadziła ona większych zmian w zakresie spółdzielczego prawa

<sup>7</sup> M.P. nr 22, poz. 157, z późn. zm.

<sup>8</sup> Z. K. Nowakowski, *Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności*, „Państwo i Prawo” 1961, z. 8–9, s. 239 i n.

mieszkaniowego oraz utrzymano w niej wszystkie podstawowe zasady obowiązujące w zakresie spółdzielczych praw do lokali. W myśl tej ustawy spółdzielcze prawo do lokalu, tzw. własnościowe, wciąż było uważane za ograniczone prawo rzeczowe, a spółdzielcze prawo do lokalu, tzw. lokatorskie, nie. Zamiast trzech wspomnianych wcześniej typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, wprowadzono jeden typ spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia mieszkaniowa miała na celu zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków poprzez przydzielenie lokali mieszkalnych na zasadach prawa własnościowego, lokatorskiego oraz budować domy jednorodzinne. Prawa nie były już związane z odrębnymi typami spółdzielni mieszkaniowych. Dodatkowo zniesiono też zakaz członkostwa tej samej osoby w dwóch spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy umożliwiły członkostwo obojga małżonków w spółdzielni. Wprowadzono również przymusową wspólność małżeńską majątkową spółdzielczego prawa do lokalu w czasie trwania małżeństwa. K. Pietrzykowski zauważa, że Prawo spółdzielcze z 1982 r. było „typowym aktem prawnym pochodzenia z okresu gospodarki nakazowo-rozdzielczej i reglamentowanej”<sup>9</sup>.

Zmiany ustrojowe oraz gospodarcze, które nastąpiły pod koniec lat 80. i na początku lat 90. XX w., wymusiły na ustawodawcy nowelizację przepisów, albowiem nie były one dostosowane do nowych potrzeb z zakresu Prawa spółdzielczego. Przez ponad ostatnie ćwierć wieku Prawo spółdzielcze przeszło wiele nowelizacji, w większości niedopracowanych, w których brak jest jednomyślnych zmian.

Nowelizacja ustawy z 1991 r. wprowadziła możliwość zakładania odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczych praw do lokali, będących prawami rzeczowymi ograniczonymi, a także umożliwiła obciążanie tych praw hipoteką. Dalsze zmiany zostały wprowadzone nowelizacją w 1994 r., jednakże i ona nie wprowadziła istotnych modyfikacji w zakresie spółdzielni mieszkaniowych, nie podważyła również podstawowych konstrukcji w dziedzinie praw członków do lokali. Utrzymała ona zaś w mocy m.in. ograniczenia z zakresu zbywania własności prawa do lokalu, wynajmu lokali, uprawnień osób małoletnich oraz dziedziczenia własności prawa do lokalu.

### **3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU WEDŁUG USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z DNIA 15 GRUDNIA 2000 R.**

Pewną rewolucję w dziedzinie spółdzielczego prawa mieszkaniowego dokonała ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Od chwili wejścia w życie ustawy nie mogło powstać zarówno własnościowe spół-

<sup>9</sup> K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 11.

dzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jak i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego. W pierwotnym brzmieniu ustawy założono, że spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić na rzecz członków tylko dwa rodzaje praw do lokali mieszkalnych, tj. prawo lokatorskie i prawo odrębnej własności lokalu. Natomiast ustanowione wcześniej ograniczone prawa rzeczowe (tj. prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego) z mocy prawa pozostały obowiązujące, jednakże na wniosek uprawnionych osób miały podlegać „przekształceniu” we własność. Zatem ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. dała możliwość nabycia lokali na własność. Przyjęta przez ustawodawcę koncepcja dobrowolnego przekształcenia własnościowego prawa do lokalu we własność oznacza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu miało być instytucją utrzymaną w mocy jeszcze przez następne lata. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych utrzymała także część kontrowersyjnych przepisów, które literatura przedmiotu uznaje za wadliwe. W dalszym ciągu obowiązywały przepisy dotyczące przymusowej wspólności małżeńskiej majątkowej oraz jego ekspektatywy, przepisy uzależniające możliwość wynajęcia lub oddania w odpłatne używanie całego lokalu od zgody spółdzielni. Pozostały także przepisy z zakresu uzależnienia możliwości zbycia własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w grono członków spółdzielni, a także zakazujące zbycia prawa do części lokalu mieszkalnego pod rygorem nieważności. Ustawa pozostawiła również w mocy przepis dotyczący wypłaty tzw. równowartości zwaloryzowanego wkładu budowlanego w przypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu, a nie wartości rynkowej prawa do lokalu.

Już w okresie wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2000 r. było jasne, że wymaga ona zmian. W trakcie następnych lat pojawiały się kolejne projekty zmian przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Pierwsze zmiany zostały wprowadzone już w 2001 r. Następne zmiany zostały wprowadzone ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>10</sup>, która zawierała przepisy zmian do siedmiu ustaw, m.in. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 grudnia 2002 r. zmieniła 27 artykułów w ustawie, m.in. przywróciła możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nowa regulacja różni się od poprzednich regulacji w tym względzie, że po pierwsze, nowela wprowadziła w miejsce występujących uprzednio dwóch osobnych typów ograniczonych praw rzeczowych, tj. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, jedno ograniczone prawo rzeczowe o nazwie „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”. Po drugie należy zauważyć, że nowelizacja nie przywróciła konstrukcji prawa rzeczowego do

<sup>10</sup> Dz.U. nr 240, poz. 2058.

domu jednorodzinnego. Zastanawiające jest, jaki był cel ustawodawcy do wprowadzenia rozwiązania sprowadzającego się do oferowania członkom spółdzielni na takich samych warunkach finansowych, tj. zgodnie z art. 17<sup>3</sup> ust. 2 i art. 18 ówczesnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, „za wniesienie wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających za dany lokal” prawa pełnowartościowego (odrębnej własności lokalu) oraz prawa niepełnowartościowego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Prawo odrębnej własności lokalu jest pełniejsze i silniejsze od spółdzielczego prawa do lokalu jako prawa rzeczowego ograniczonego.

Wyroki Trybunału Konstytucyjnego z 2004 r.<sup>11</sup> i 2005 r.<sup>12</sup> spowodowały wprowadzenie dwóch nowelizacji w 2005 r. Kolejne wyroki Trybunału w 2006 r.<sup>13</sup> były przyczyną dalszych nowelizacji przepisów z zakresu spółdzielni mieszkaniowych. Z punktu widzenia poruszanego tematu ważną nowelizacją była ta z dnia 14 czerwca 2007 r.<sup>14</sup>, zawierająca kilka ważnych zmian, które należy ocenić pozytywnie. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że został przywrócony zakaz konstytucyjnego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co było powtórzeniem rozwiązania wcześniej wspomnianej ustawy z 2000 r. Nowelizacja utrzymała ustanowione wcześniej spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.

Wyroki Trybunału Konstytucyjnego z lat 2008–2009<sup>15</sup> były przyczyną wprowadzenia dalszych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowelizacja ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. polegała głównie na zmianie zasad nabywania od spółdzielni mieszkaniowej własności lokali przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe bądź lokatorskie prawo, a także przyznawała prawa do żądania nabywania własności lokali od spółdzielni.

Dalsze prace legislacyjne nad ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych były wynikiem uchwalenia nowelizacji z dnia 19 lipca 2011 r.<sup>16</sup> Zmiany nią wprowadzone dotyczyły możliwości zbywania lokali wybudowanych przy użyciu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkalnego. W tym samym roku,

<sup>11</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, OTK-A 2004, nr 3, poz. 22.

<sup>12</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, OTK-A 2005, nr 4, poz. 38.

<sup>13</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 września 2006 r., K 51/05, OTK-A 2006, nr 8, poz. 100.

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 125, poz. 873.

<sup>15</sup> M.in. wyrok z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181.

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. nr 201, poz. 1180.

dnia 27 lipca 2012 r.<sup>17</sup> ustawodawca wprowadził także istotne przepisy dotyczące możliwości zasiedzenia przez spółdzielnie mieszkaniowe gruntów, na których spółdzielnie, nie mając tytułu prawnego (ani własności, ani prawa użytkowania wieczystego), wzniosły budynki lub urządzenia. Zostały wprowadzone przepisy o wygasaniu hipotek ustanowionych na nieruchomościach, w których spółdzielnia przeniosła własność lokalu na inną osobę.

Nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2017 r.<sup>18</sup> miała przede wszystkim na celu dostosować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wyroków<sup>19</sup> oraz postanowienia sygnalizacyjnego<sup>20</sup> Trybunału Konstytucyjnego. Zasadniczą zmianę, jaką wprowadza ta nowelizacja, jest sposób uzyskiwania i utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Przepisy definiują, że powstanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej jest związane z określonym prawem do lokalu i powstaje *ex lege*. Oznacza to, że członkami spółdzielni mieszkaniowej są nie tylko osoby, które w sposób dobrowolny wyraziły chęć bycia członkiem, lecz także osoby nabywające prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa, które z mocy prawa stają się członkami spółdzielni mieszkaniowej. Członkostwo z mocy prawa ma się wiązać z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej i niewnoszeniem wpisowego. Nowelizacja wprowadziła też inne ważne zmiany w zakresie zarządzania nieruchomościami, które pozwalają na oderwanie się od spółdzielni i utworzenie wspólnoty mieszkaniowej. Właściciele lokali w budynkach, gdy mają większość udziałów w nieruchomości wspólnej, mogą podjąć uchwałę, że w zakresie zarządu nieruchomością będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>21</sup>. Rozszerzony został także katalog środków niepodlegających egzekucji wierzytelności spółdzielni o środki będące w dyspozycji spółdzielni w związku z wnoszeniem opłat przez osoby korzystające z lokali.

#### **4. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU A PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma postać prawa rzeczowego ograniczonego. Prawo to mogło powstać i obecnie może przysługiwać tylko

<sup>17</sup> Ustawa z dnia 27 lipca 2012 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2012 r., poz. 989.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1596).

<sup>19</sup> Wyrok z dnia 14 lutego 2012 r., P 17/10, OTK-A 2012, nr 2, poz. 14; wyrok z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12, OTK-A 2013, nr 5, poz. 64; wyrok z dnia 5 lutego 2015 r., K 60/13, OTK-A 2015, nr 2, poz. 11.

<sup>20</sup> Postanowienie z dnia 14 lutego 2012 r., S 1/12, OTK-A 2012, nr 2 poz. 19.

<sup>21</sup> Tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 716, z późn. zm.

w nieruchomościach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej. Jest to prawo zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji. Ma ono charakter majątkowy i jest prawem podzielnym, może należeć do kilku osób. Przedmiotem zbycia może być także ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Podmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna, a w świetle Kodeksu cywilnego także ułomna osoba prawna. Na treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu składają się dwa podstawowe uprawnienia. Pierwsze to uprawnienie do korzystania z lokalu (wraz z funkcjonalnie mu podporządkowanym prawem do korzystania z części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytku). Drugie uprawnienie polega na możliwości rozporządzania swoim prawem.

Uprawnienie do korzystania z lokalu jest ukształtowane jego przeznaczeniem, o którego treści decyduje treść umowy o ustanowienie prawa do lokalu. Oczywiście sposób korzystania z lokalu nie powinien uchybiać porządkowi domowemu i ogólnie przyjętym normom sąsiedzkiego współżycia.

Prawa członka do korzystania z lokalu obejmują także uprawnienia do wynajęcia części lub całego lokalu i pobierania z tego tytułu pożytków. Takie korzystanie z lokalu co do zasady nie wymaga zgody spółdzielni. Natomiast gdy z oddaniem osobie trzeciej lokalu byłaby połączona zmiana przeznaczenia lokalu, zgoda taka jest niezbędna. Uprawnienie do rozporządzania tym prawem polega przede wszystkim na możliwości przeniesienia prawa do lokalu na inną osobę oraz rozporządzenia nim na wypadek śmierci, obejmuje też uprawnienia do zrzeczenia się prawa.

Niewątpliwie należy podkreślić, że własność jest najszerszym i podstawowym prawem rzeczowym, pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z pominięciem innych osób, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy natomiast do kategorii ograniczonych praw rzeczowych, tzw. praw na rzeczy cudzej. Pomimo wynikających z niego szerokich uprawnień właścicielem mieszkania pozostaje spółdzielnia. Jedynie prawo odrębnej własności daje tytuł własności zarówno do lokalu, jak i do określonego udziału w nieruchomości wspólnej. Nabywając odrębną własność, stajemy się pełnoprawnymi właścicielami mieszkania, a także proporcjonalnej części gruntu oraz budynku, w którym to mieszkanie się znajduje. W życiu codziennym różnica co do tytułu prawnego daje się odczuć m.in. w kwestii wykorzystania lokalu. Przeznaczenie go na cele niemieszkaniowe, w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o czym było już wspomniane, będzie wymagało zgody spółdzielni. Przy odrębnej własności taka zgoda, a nawet poinformowanie spółdzielni nie są wymagane.

W praktyce łatwiej także uzyskać kredyt lub pożyczkę, której zabezpieczeniem jest własne mieszkanie. Nie każdy bank chce udzielić kredytu pod zabezpieczenie oparte na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Zgodnie z przepisami wyodrębniony lokal nigdy nie może zostać obciążony hipoteką zabezpieczającą długi spółdzielni. Właściciel mieszkania nie odpowiada



więc za długi spółdzielni. Jednakże hipoteką taką można zabezpieczać tylko kredyty zaciągnięte przez spółdzielnię na potrzeby budynku, np. jego remont, i to za zgodą mieszkańców.

## 5. PODSUMOWANIE

Przepisy z zakresu spółdzielni mieszkaniowych w polskim obiegu prawnym funkcjonują od prawie 100 lat. Od wejścia w życie ustawy z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach<sup>22</sup> prawo spółdzielcze przeszło wiele zmian, cześć z nich zostało ocenionych pozytywnie, jednakże większość była niedopracowanych, co powoduje konieczność dalszych zmian. Nowo tworzone koncepcje, projekty zmian, dalsze nowelizacje przepisów powodują brak jednolitości prawa, co wywołuje niepotrzebne utrudnienia i niejasności wśród podmiotów, których dotyczą. Nadal brakuje głębszej refleksji polskiego ustawodawcy nad przepisami z zakresu spółdzielni mieszkaniowych. Obecne normy stwarzają zawilość w ramach codziennego funkcjonowania oraz w obrocie gospodarczym. Przepisy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu były na przestrzeni lat wielokrotnie zmieniane. Celem ustawodawcy jest ograniczenie liczby spółdzielczych form prawnych korzystania z mieszkań spółdzielczych poprzez stopniowe wygaszanie tych praw. Zmiana praw spółdzielczych ma polegać na przekształceniu ich w odrębną własność lokali. Prawo własności jest najszerszym i podstawowym prawem rzeczowym pozwalającym właścicielowi korzystać z rzeczy i rozporządzać nią z pominięciem innych osób, dlatego też przekształcenie praw spółdzielczych w prawo własności jest pozytywnym zjawiskiem. Sposób, w jaki został wybrany przez ustawodawcę, w celu dokonania zmian form prawnych, wymaga niewątpliwie dalszych reform.

## BIBLIOGRAFIA

- Bierzanek R., *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1989  
Bończyk-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018  
Brzozowski A., Kocot W. J., Opalski W., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2016  
Dadańska K. A., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2017  
Gersdorf M., Ignatowicz J., *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1985  
Gospodarka mieszkaniowa w 2016 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, październik 2017 r.

<sup>22</sup> Dz.U. nr 111, poz. 733, z późn. zm.

- Grzybowski S., *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976
- Nowakowski Z. K., *Niektóre zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności*, „Państwo i Prawo” 1961, z. 8–9
- Osajda K. (red.), *Komentarze Prawa Prywatnego. Tom VIB. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe*, Warszawa 2018
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2016
- Stefaniak A., *Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, Warszawa 2013

## **COOPERATIVE OWNERSHIP RIGHT TO A FLAT RELATIVE TO PROPERTY RIGHT. PAST, PRESENT AND PERSPECTIVE FOR THE NEXT 100 YEARS**

### **Summary**

The article is a review of housing cooperative law in the last 100 years. The aim is to approximate one of the limited real rights contained in article 244 of the Civil Code, a cooperative ownership right to a flat. Indication of the most important changes in the cooperative ownership right to housing, made since the independence of Poland. Starting from the first Polish legal act on housing cooperatives, the act on cooperatives from 1920, passing to the Act of 17 February 1961 on cooperatives and their unions, then the Act of 16 September 1982 – Cooperative Law, as well as to the Act of 15 December 2000 on Housing cooperatives. The current provisions of the cooperative ownership right to the premises were presented, which were compared to a fully-fledged right which is the property right. The basic differences between these rights are approximated. The analysis of cooperative law is conducted from the point of view of the need for the existence of a cooperative ownership right to a flat.

### **KEYWORDS**

property right, housing law, law on cooperative, cooperative ownership right to a flat

### **SŁOWA KLUCZOWE**

prawo własności, spółdzielnie mieszkaniowe, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu