

Art. 16¹. [Roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego]

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Spis treści

	Nb
1. Ponowne ustanowienie prawa lokatorskiego	1
2. Dochodzenia roszczenia	2

1. **Ponowne ustanowienie prawa lokatorskiego.** Dodany przez 1 ZmSpMieszkU17 art. 16¹ SpMieszkU przewiduje szczególną ochronę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Mianowicie osobie, której przysługiwało to prawo i wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie tego prawa, jeżeli spłaci ona spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to jest dochodzone na podstawie art. 64 KC i art. 1047 KPC.

2. **Dochodzenia roszczenia.** Komentowany artykuł przewiduje 2 dwie przesłanki dochodzenia roszczenia. Po pierwsze, roszczenie przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Po drugie, warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz

innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Art. 17. (uchylony)

Rozdział 2¹. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Art. 17¹. [Umowa, treść prawa]

1–5. (uchylone)

6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

Spis treści

	Nb
I. Uwagi ogólne	1–9
1. Zakres regulacji	1
2. Powstanie prawa własnościowego	2
3. <i>Essentialia negotii</i> umowy o ustanowienie prawa własnościowego	3
4. Uprawnienie do używania lokalu	4
5. Używanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem	5
6. Zasada związania spółdzielczego prawa własnościowego z członkostwem w spółdzielni	6
7. Ustanowienie prawa własnościowego w budynku stanowiącym własność spółdzielni	7
8. Zakaz ustanowienia prawa własnościowego przed wygaśnięciem takiego prawa	8
9. Członkostwo nabywcy prawa własnościowego	9
II. Przynależność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do majątku wspólnego małżonków	10–17
1. Artykuł 215 PrSpółdz95	10
2. Zakres działania art. 215 PrSpółdz95	11
3. Zastosowanie art. 215 PrSpółdz95 do prawa własnościowego	12
4. Pozostawienie w mocy art. 215 § 2 i 4 PrSpółdz95	13
5. Uchylenie art. 215 § 2 i 4 PrSpółdz95	14

6. Przeniesienie prawa własnościowego przez małżonków z majątku wspólnego do jednego z majątków osobistych	15
7. Stosowanie przepisów KRO	16
8. Podział majątku wspólnego małżonków	17

I. Uwagi ogólne

1. **Zakres regulacji.** Przepisy dodanego przez ZmSpMieszkU02 1 rozdziału 2¹ są wzorowane na przepisach SpMieszkU01 dotyczących spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności lokalu, a także na niektórych uchylonych przepisach PrSpółdz dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. *Lege non distinguente* odnoszą się one zarówno do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jak i do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu, w tym do garażu spełniającego cechy lokalu samodzielneho (zob. art. 2 ust. 2 WłLokU). Po wejściu w życie SpMieszkU01 zakazano konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. wprowadzenie, Nb 22). Na podstawie ZmSpMieszkU07 przywrócono możliwość konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w ZmSpMieszkU07 trafnie przywrócono **zakaz konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu** (zob. kom. art. 1 Nb 5).

2. **Powstanie prawa własnościowego.** Dawniej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstawało z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa ta pod rygorem nieważności była zawierana w formie pisemnej (zob. uchylone art. 17¹ ust. 3 SpMieszkU03 i art. 213 § 3 PrSpółdz95). Zgodnie z art. 245 § 1 KC do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności (art. 155 i n. KC), z zastrzeżeniem wprowadzonej wyjątków w ustawie przewidzianych. Wyjątki te wynikały przede wszystkim z przepisów art. 17¹ i 17² SpMieszkU03. Możliwość konstytucyjnego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu była przewidziana jedynie w kuriozalnym art. 7 ust. 2 (a ściślej w pierwszym z dwóch ust. 2) ZmSpMieszkU07, a później w równie kuriozalnym art. 6 ust. 1 pkt 1 ZmSpMieszkU09.

3 3. *Essentialia negotii* umowy o ustanowienie prawa własnościowego. Artykuł 17¹ ust. 1, uchylony przez ZmSpMieszkU07, określał *essentialia negotii* umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. wyr. SN z 26.1.2006 r., II CSK 85/05, Legalis). Była to cywilnoprawna umowa przyczynowa, konsensualna i dwustronnie zobowiązująca. Była to – inaczej niż umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (zob. kom. art. 9 Nb 1) – umowa wzajemna (zob. art. 487 § 2 KC), ponieważ świadczenie członka spółdzielni (wniesienie wkładu budowlanego – zob. art. 17³ ust. 2 SpMieszkU03, który – podobnie jak art. 17³ ust. 1 pkt 2 – utracił moc obowiązującą na podstawie wyr. TK z 20.4.2005 r., K 42/02, Legalis) było świadczeniem wzajemnym (ekwiwalentnym) wobec świadczenia spółdzielni. Takie określenie treści rozważanej umowy było oczywistym nieporozumieniem, które stanowiło moim zdaniem konsekwencją tego, że art. 17¹ ust. 1 był błędnie wzorowany na art. 9 ust. 1, dotyczącym umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a nie na art. 21, odnoszącym się do umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została mianowicie błędnie ukształtowana jako umowa zobowiązująca, a nie jako umowa rozporządzająca, której obowiązek zawarcia wynikał z umowy o budowę lokalu (zob. uchylony art. 17³ ust. 1). W konsekwencji więc obowiązek wniesienia przez członka wkładu budowlanego należał paradoksalnie do elementów przedmiotowo istotnych obydwu rozważanych umów, tzn. zarówno umowy o budowę lokalu (prawidłowo, chociaż – jak wyżej wspomniano – przepisy art. 17³ ust. 1 pkt 2 i ust. 2 utraciły moc obowiązującą), jak i umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (nieprawidłowo).

4 4. Uprawnienie do używania lokalu. Komentowany przepis określał poza tym istotną cechę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako prawa rzeczowego ograniczonego, którym jest uprawnienie do używania lokalu (korzystania z lokalu). Łączy się z tym atrybut posiadania zależnego lokalu (zob. art. 336 KC), a także uprawnienia do pobierania pożytków cywilnych z lokalu (zob. dawniej art. 217 PrSpółdz82, a obecnie – art. 17¹⁶ SpMieszkU) i do dokonywania dyspozycji faktycznych (*J. Ignatowicz*, w: *M. Gersdorf, J. Ignatowicz*, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, 1985, s. 375). Zob. szerzej *K. Pietrzy-*

kowski, w: *E. Gniewek* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 4, 2012, s. 597–599.

5. Używanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Członek 5 spółdzielni może używać lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Jeżeli więc lokal został przydzielony jako mieszkalny, może on być wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne (z reguły na cele użytkowe) za zgodą spółdzielni (zob. art. 17¹⁶ ust. 1). Zgodnie zaś z art. 71 ust. 2 w zw. z art. 71 ust. 1 i art. 82 ust. 2 PrBud zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi, którym jest w pierwszej instancji starosta.

6. Zasada związania spółdzielczego prawa własnościowego 6 z członkostwem w spółdzielni. Przepis art. 17¹ ust. 1 wyrażał zasadę związania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni. W okresie obowiązywania SpiZwU z 1961 r. oraz PrSpółdz82 (do końca lat 80.) była to bez wątpienia zasada ustrojowa spółdzielczego prawa mieszkaniowego. Kształtowała ona spółdzielczość mieszkaniową jako integralny element gospodarki nakazowo-rozdzielczej i reglamentowanej. Przejawem jej obowiązywania było przede wszystkim uzależnienie skuteczności zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni (uchylony art. 223 § 2 PrSpółdz82 i dawny art. 17² ust. 2 SpMieszkU03; zob. art. 17² Nb 14), a w konsekwencji tej zasady spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło wygasnąć w następstwie ustania członkostwa w spółdzielni (uchylony art. 227 PrSpółdz82 i dawny art. 17⁸ ust. 1 SpMieszkU03) bądź niedokonania tzw. czynności zachowawczych przez spadkobierców dziedziczących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 228 PrSpółdz82 w pierwotnym brzmieniu) albo małżonków po rozwodzie lub po unieważnieniu małżeństwa (uchylony art. 216 PrSpółdz82). Rozważana zasada nadal obowiązywała, co zresztą znalazło potwierdzenie w wyr. TK z 20.4.2005 r. (K 42/02, Legalis), zgodnie z którym art. 17¹ ust. 1 (a także ust. 2–4 – zob. niżej) jest zgodny z art. 32 i 64 ust. 2 Konstytucji RP. Do czasu uchylecia art. 17¹ ust. 1 przez ZmSpMieszkU07 oznaczała ona, że umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mogła być zawarta przez spółdzielnię tylko z jej członkiem, co obecnie nadal odnosi się do szczególnej sytuacji opisanej w kuriozalnym art. 6 ust. 1 pkt 1 ZmSpMieszkU09 (zob. kom. do tego artykułu).

7 7. Ustanowienie prawa własnościowego w budynku stanowiącym własność spółdzielni. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność spółdzielni (uchylony art. 17¹ ust. 2; zob. też uchw. SN z 13.3.2002 r., III CZP 11/02, Legalis). *A contrario* więc nie mogło ono istnieć w budynku niestanowiącym własności spółdzielni, a więc np. w budynku wzniesionym przez spółdzielnię na gruncie niestanowiącym własności spółdzielni ani nieoddanym spółdzielni w użytkowanie wieczyste (zob. szerzej kom. do art. 36 Nb 2). Po wejściu w życie SpMieszkU01 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może istnieć również w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni, do czego zresztą w praktyce już dochodzi w miarę wyodrębniania własności poszczególnych lokali. Umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku, który nie stanowi własności albo współwłasności spółdzielni, jest nieważna (zob. odpowiednio wyr. SN z 21.7.2004 r., V CK 676/03, Legalis).

8 8. Zakaz ustanowienia prawa własnościowego przed wygaśnięciem takiego prawa. Zgodnie z uchylonym art. 17¹ ust. 4 przed wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa było nieważne. Przepis ten miał być w założeniu wzorowany na uchylonym art. 213 § 4 PrSpółdz95, jest jednakże od niego zdecydowanie mniej precyzyjny. Po pierwsze, nie był jasny zwrot „tego prawa”, który mogłoby sugerować, że po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu to samo prawo następnie ustanawiano na rzecz innej osoby. Taka interpretacja byłaby wszakże oczywiście nietrafna, skoro ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz innej osoby miało charakter konstytutywny, w związku z czym osoba taka w żadnym wypadku nie mogła być uważana za następcę prawnego osoby, wobec której spółdzielcze własnościowe prawo do tego samego lokalu wygasło. Niewątpliwie w komentowanym przepisie chodziło zatem o ustanowienie na rzecz innej osoby spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Po drugie, uchylony art. 213 § 4 PrSpółdz95, który był zamieszczony wśród przepisów ogólnych o spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, przed wygaśnięciem prawa do lokalu wyłączał przydział tego lokalu na warunkach zarówno prawa lokatorskiego, jak i własnościowego. Z komentowanego zaś przepisu zdawałoby się paradoksalnie wynikać, że przed wygaśnięciem spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego było dopuszczalne ustanowienie na rzecz innej osoby spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Taki wniosek należało oczywiście zdecydowanie odrzucić, i to nie tylko w drodze wykładni komentowanego przepisu *a fortiori*, ale przede wszystkim ze względu na brzmienie art. 11 ust. 3, który – mimo że został zamieszczony w rozdziale SpMieszkU13 o prawie lokatorskim – miał zastosowanie również do prawa własnościowego (zob. kom. do art. 11 Nb 7). Należy ponadto podkreślić, że dopóki spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygasło, dopóty niedopuszczalne było przeniesienie własności tego lokalu na inną osobę (art. 17¹⁷ – w sytuacji gdy spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego; zob. też kom. do art. 9 Nb 9).

9. Członkostwo nabywcy prawa własnościowego. Artykuł 17¹ 9 ust. 6 SpMieszkU13, będący odpowiednikiem uchylonego art. 224 PrSpółdz95, przyznawał roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytantowi. Trybunał Konstytucyjny w wyr. z 5.2.2015 r. (K 60/13, OTK-A 2015, Nr 2, poz. 11) stwierdził, że art. 17¹ ust. 6 SpMieszkU13 w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Wyrok TK ma charakter zakresowy. Nie spowodował on utraty mocy obowiązującej art. 17¹ ust. 6 SpMieszkU13, natomiast zmodyfikował jego treść. Obecnie brzmienie art. 17¹ ust. 6 zostało nadane przez ZmSpMieszkU17, która wprowadziła zasadę związania członkostwa w spółdzielni ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (zob. kom. do art. 3 Nb 6 i n.). Osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie umowy, dziedziczenia, zapisu albo licytacji, staje się *ex lege* członkiem spółdzielni (zob. też kom. do art. 3 Nb 9 i 14) oraz zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

II. Przynależność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do majątku wspólnego małżonków

1. Artykuł 215 PrSpółdz95. O przynależności spółdzielczego 10 własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego

małżonków decydowało dawniej przede wszystkim unormowanie szczególne przewidziane w uchylonym art. 215 § 2 PrSpółdz95, według którego spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należało wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe (podobnie art. 215 § 4 PrSpółdz95 przewidywał przynależność do majątku wspólnego małżonków wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przed przydziałem lokalu, jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegały wspólności ustawowej). Z dalszego sformułowania art. 215 § 2 PrSpółdz95, w myśl którego w wypadku rozdzielności majątkowej do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach tego artykułu stosowało się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej, wynikało, że spółdzielcze prawo do lokalu powstałe i istniejące w czasie obowiązującego małżonków ustroju wspólności majątkowej było składnikiem ich majątku wspólnego. Zgodnie z art. 215 § 3 PrSpółdz95 ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociągało za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu, chyba że sąd, na żądanie jednego z małżonków, zniósł wspólność tego prawa, stosując odpowiednio przepisy o wspólności majątkowej. W razie ustania małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku dokonać czynności przewidzianych w art. 216 PrSpółdz95, w szczególności zawiadomić spółdzielnię o tym, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania o podział tego prawa. Jeżeli małżonkowie nie dokonali wspomnianych czynności, spółdzielnia wyznaczała im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia mogła podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu. Zob. szerzej *J. Pietrzykowski*, Wspólne prawo małżonków do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, SKN 1987, Nr 2, s. 197 i n.; *tenże*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy, 2012, kom. do art. art. 31, Nb 66–86; *M. Nazar*, Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, KPP 2003, Nr 2, s. 345 i n.

- 11 2. **Zakres działania art. 215 PrSpółdz95.** Artykuł 215 PrSpółdz95 (zob. wyżej, Nb 10) miał ograniczony zakres działania, odnosił się

bowiem do tych spółdzielczych lokali mieszkalnych, które zostały przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb rodziny. Poza tym miał on zastosowanie wyłącznie do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, nigdy zaś nie dotyczył spółdzielczych praw do lokali użytkowych (według obecnej terminologii są to lokale o innym przeznaczeniu – zob. art. 1 ust. 2 pkt 1¹, 2 i 5 SpMieszkU). Przynależność tych praw do majątku wspólnego albo odrębnego podlegała zatem ocenie wyłącznie według przepisów art. 32 i 33 KRO64.

3. Zastosowanie art. 215 PrSpółdz95 do prawa własnościowego. 12
Z dniem wejścia w życie SpMieszkU01 przepisy art. 215 PrSpółdz95 zachowały moc obowiązującą jedynie do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Powstała zatem paradoksalna sytuacja, w której w zakresie przynależności spółdzielczego prawa do lokalu do majątku wspólnego istniał niczym nieuzasadniony dualizm regulacji prawnych:

- 1) w odniesieniu do prawa własnościowego nadal obowiązywały przepisy art. 215 § 2–4 PrSpółdz95;
- 2) w odniesieniu do prawa lokatorskiego, które podlega SpMieszkU01, nie było (i nie ma obecnie) żadnego przepisu w rozważanym zakresie, który stanowiłby *legem speciale* w stosunku do uchylonego art. 32 § 1 KRO64.

4. Pozostawienie w mocy art. 215 § 2 i 4 PrSpółdz95 w zakresie 13
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miało zresztą ograniczone znaczenie praktyczne, skoro odnosiły się one do „przydziału” lokalu, a więc do powstania prawa, zgodnie zaś z art. 37 SpMieszkU01 po wejściu w życie tej ustawy spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła ustanawiać m.in. spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (zob. *K. Pietrzykowski*, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2001, s. 193–194).

5. Uchylenie art. 215 § 2 i 4 PrSpółdz95. Na podstawie art. 3 14
ZmSpMieszkU02 zostały uchylone m.in. przepisy art. 215 § 2–4 PrSpółdz95. Obecnie zatem o przynależności do majątku wspólnego małżonków bądź do majątku odrębnego (do majątku osobistego – od 20.1.2005 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z 17.6.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 162, poz. 1691) jednego z nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowione po wejściu w życie

ZmSpMieszkU02 (powołany wyżej Nb 13, art. 37 SpMieszkU01 został bowiem uchylony przez tę ustawę), ocenia się wyłącznie na podstawie przepisów art. 31 i 33 KRO. Jednakże zgodnie z zasadą dalszego działania ustawy dotychczasowej (zob. art. XXVI PWKC stosowany w drodze *analogiae iuris*, wobec braku odmiennej regulacji w przepisach przejściowych SpMieszkU01 bądź ZmSpMieszkU02), przynależność do majątku wspólnego albo majątku odrębnego (obecnie: osobistego) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowionego przed wejściem w życie SpMieszkU01, ocenia się według art. 215 § 2 PrSpółdz95. Jednakże odmienny pogląd, moim zdaniem naruszający zasadę *lex retro non agit* (art. 3 KC), został wypowiedziany w uchw. SN z 11.2.2005 r. (III CZP 79/04, Legalis z aprobowaną glosą *M. Nazara*, OSP 2006, Nr 3, poz. 32 oraz z krytyczną glosą *M. Kłody*, PS 2007, Nr 3, poz. 165), zgodnie z którą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące na podstawie art. 215 § 2 PrSpółdz03 łącznie obojgu małżonkom pozostającym w ustroju rozdzielności majątkowej stało się z dniem uchylecia tego przepisu przedmiotem ich wspólności w częściach ułamkowych; zob. szerzej *K. Pietrzykowski*, Małżeńskie ustroje majątkowe a spółdzielcze prawa do lokali (zagadnienia intertemporalne), w: *W trosce o rodzinę. Księga pamiątkowa ku czci Profesor Wandy Stojanowskiej*, Warszawa 2008, s. 353–359.

- 15 **6. Przeniesienie prawa własnościowego przez małżonków z majątku wspólnego do jednego z majątków osobistych.** Dopiero zatem z chwilą uchylecia art. 215 § 2 PrSpółdz95 utraciła aktualność uchw. z 8.2.1994 r. (III CZP 3/94, Legalis), w której SN wypowiedział pogląd, że w czasie trwania małżeństwa nie jest dopuszczalne rozporządzenie przez małżonków wspólnym własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego na rzecz majątku odrębnego (obecnie: osobistego) jednego z małżonków. Obecnie również w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma zastosowanie ogólna reguła wyrażona w uchw. SN(7) z 10.4.1991 r. (III CZP 76/90, Legalis), zgodnie z którą w czasie trwania ustawowej wspólności majątkowej dopuszczalne jest rozporządzenie przez małżonka przedmiotem wchodzącym w skład majątku wspólnego na rzecz majątku odrębnego (obecnie: osobistego) drugiego małżonka; zob. też uchw. SN z 19.12.1991 r. (III CZP 133/91, Legalis).

- 16 **7. Stosowanie przepisów KRO.** Obecnie zatem przynależność prawa własnościowego do majątku wspólnego małżonków albo do

majątku osobistego jednego z nich ocenia się wyłącznie na podstawie art. 31 i 33 KRO [zob. *J. Pietrzykowski*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy, 2018, kom. do art. 31, Nb 66–86].

8. Podział majątku wspólnego małżonków. O podziale majątku 17
wspólnego małżonków, w skład którego wchodzi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zob. *J. Pietrzykowski*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy, 2018, kom. do art. 46, Nb 62–71.

Art. 17². [Zbycie prawa]

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (utracił moc)

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

5. (uchylony)

6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

Spis treści

	Nb
I. Uwagi ogólne	1–7
1. Artykuł 223 PrSpółdz95	1
2. Prawo własnościowe w znaczeniu ekonomicznym i konstytucyjnym	2
3. Prawo własnościowe w znaczeniu cywilnoprawnym	3

4. Zasada <i>numerus clausus</i> praw rzeczowych ograniczonych	4
5. Uprawnienie do rozporządzania prawem własnościowym	5
6. Uprawnienie do zrzeczenia się prawa własnościowego	6
7. Ochrona prawa własnościowego	7
II. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	8–30
1. Przeniesienie prawa własnościowego	8
2. Umowa zobowiązująca do przeniesienia prawa własnościowego	9
3. Ograniczenia zbywalności prawa własnościowego	10
4. Niedopuszczalność zamieszczenia w statucie zakazu zbywania prawa własnościowego	11
5. Niedopuszczalność zamieszczenia w statucie postanowienia pozbawiającego prawa własnościowego	12
6. Dopuszczalność zobowiązania się członka do niezbywania prawa własnościowego	13
7. Skuteczność zbycia prawa własnościowego	14
8. Brak wpływu spółdzielni na skuteczność zbycia prawa własnościowego	15
9. Niedopuszczalność wyłączenia w statucie członkostwa osób prawnych	16
10. Niedopuszczalność odmowy przyjęcia nabywcy prawa własnościowego w poczet członków spółdzielni	17
11. Umowa zamiany praw własnościowych a członkostwo w spółdzielni	18
12. Skuteczność wyroku zobowiązującego spółdzielnię do przyjęcia nabywcy w poczet członków	19
13. Dopuszczalność przeniesienia prawa własnościowego na zabezpieczenie spłaty wierzytelności	20
14. Niezależność zbycia prawa własnościowego od wystąpienia zbywcy ze spółdzielni	21
15. Niezależność zbycia prawa własnościowego od uzupełnienia niewniesionej części wkładu budowlanego	22
16. Wpis prawa własnościowego w księdze wieczystej	23
17. Prawo do wkładu budowlanego jako prawo związane z prawem własnościowym	24
18. Forma umowy przeniesienia prawa własnościowego	25
19. Dowód istnienia prawa własnościowego	26
20. Obowiązki notariusza	27
21. Forma umowy o dział spadku i podział majątku wspólnego małżonków obejmującego prawo własnościowe	28
22. Zbycie prawa do części lokalu	29
23. Niezgodność art. 17 ² ust. 5 SpMieszkU03 z Konstytucją RP	30

III. Zbycie ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	31–40
1. Dopuszczalność zbycia udziału w prawie własnościowym	31
2. Niestosowanie art. 17 ² ust. 2 SpMieszkU03	32
3. Ustawowe prawo pierwokupu	33
4. Odniesienie prawa pierwokupu do umowy sprzedaży	34
5. Niestosowanie prawa pierwokupu do osoby współuprawnionej jako nabywcy udziału	35
6. Termin do wykonania prawa pierwokupu	36
7. Warunkowy charakter umowy sprzedaży	37
8. Wykonanie prawa pierwokupu	38
9. Niezbywalność i niepodzielność prawa pierwokupu	39
10. Wykonanie prawa pierwokupu przez kilka osób uprawnionych	40
IV. Obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	41–43
1. Użytkowanie	41
2. Dzierżawa	42
3. Służebność, dożywocie	43

I. Uwagi ogólne

1. **Artykuł 223 PrSpółdz95.** Przepisy komentowanego artykułu są 1 wzorowane na uchylonych przepisach art. 223 PrSpółdz95.

2. **Prawo własnościowe w znaczeniu ekonomicznym i konstytucyjnym.** W znaczeniu ekonomicznym i konstytucyjnym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem własności. Należy w związku z tym podkreślić, że w świetle całokształtu przepisów SpiZwU (następnie PrSpółdz, a obecnie SpMieszkU) przysługujące członkom spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu spełniają społeczną i ekonomiczną funkcję własności domów jednorodzinnych. Zadaniem więc spółdzielni jest zapewnienie członkom – ze względu na rozmiary ich wkładu finansowego – pozycji zbliżonej do tej, w jakiej znajdują się właściciele domów jednorodzinnych (wyr. SN z 4.7.1969 r., I CR 161/69, Legalis z glosą *K. Stefaniuka*, OSP 1971, Nr 1, poz. 3, z glosą *L. Myczkowskiego*, oraz z komentarzem *W. Chrzanowskiego*, Przegl.Orz.Pr.Spółdz. 1970, poz. 3).

3. **Prawo własnościowe w znaczeniu cywilnoprawnym.** W znaczeniu cywilnoprawnym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem rzeczowym ograniczonym (art. 17² ust. 1 SpMieszkU,

art. 244 § 1 i 2 KC), jednakże o treści zbliżonej do prawa odrębnej własności lokalu. Podobnie jak prawo odrębnej własności lokalu jest ono zbywalne oraz podlega dziedziczeniu (zob. art. 17² ust. 1 SpMieszkU) i egzekucji (zob. art. 17¹³ SpMieszkU).

4 4. Zasada *numerus clausus* praw rzeczowych ograniczonych.

Wspomniane wyżej (Nb 3) przepisy art. 244 § 1 i 2 KC wyrażają zasadę *numerus clausus* (zamkniętej liczby) praw rzeczowych ograniczonych oraz wymieniają wśród takich praw m.in. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Prawem rzeczowym ograniczonym jest zarówno własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jak też własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (zob. art. 1 ust. 1 oraz art. 2 ust. 1 i 2 WłLokU, art. 1 ust. 1, art. 2 ust. 1 oraz art. 42 ust. 1 SpMieszkU) oraz własnościowe spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego (zob. art. 2 ust. 3 i art. 52 SpMieszkU). Poza tym, zgodnie z wyr. SN z 27.10.2004 r. (IV CK 271/04, Legalis, z krytyczną glosą S. Rudnickiego), ograniczonym prawem rzeczowym jest również prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, co wynika z zdaniem SN z uchylonego art. 1 ust. 2 pkt 1¹ SpMieszkU03.

5 5. Uprawnienie do rozporządzania prawem własnościowym.

Członkowi spółdzielni przysługuje uprawnienie do rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Wprawdzie w art. 17² ust. 1 SpMieszkU wskazano tylko na zbywalność tego prawa (tj. na uprawnienie do przeniesienia prawa w drodze umowy na inną osobę), jednakże *a fortiori* członkowi spółdzielni przysługują także uprawnienia do rozporządzenia prawem na wypadek śmierci, do zrzeczenia się prawa i do jego obciążenia (J. Ignatowicz, w: M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze. Komentarz, 1985, s. 445).

6 6. Uprawnienie do zrzeczenia się prawa własnościowego.

Członek spółdzielni mieszkaniowej mógł skutecznie zrzec się – nie tracąc członkostwa – przysługującego mu własnościowego prawa do lokalu (wyr. SN z 22.1.1986 r., IV CR 35/85, Legalis z komentarzem J.L. Pietrzyka, Przegl.Orz.Pr.Spółdz. 1986, poz. 7 oraz z glosą L. Steckiego, OSP 1988, Nr 6, poz. 139). W takim jednak wypadku spółdzielnia mogła wykreślić członka z rejestru członków, ponieważ jego członkostwo stało się bezprzedmiotowe. Obecnie rozważania te są nieaktualne ze względu na zasadę związania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu (zob. art. 3 Nb 7 i n.).

7. **Ochrona prawa własnościowego.** Do ochrony spółdzielczego 7
własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy
KC o ochronie własności (art. 251 KC). Zob. szerzej K. Pietrzy-
kowski, w: E. Gniewek (red.), System Prawa Prywatnego, t. 4, 2007,
s. 623–624.

II. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

1. **Przeniesienie prawa własnościowego.** Spółdzielcze prawo do 8
lokalu jest zbywalne, tzn. może być przeniesione przez członka
na inną osobę w drodze umowy sprzedaży, zamiany, darowizny albo
innej umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa [zob. art. 155
§ 1 KC; co do innych umów zobowiązujących do przeniesienia prawa
zob. E. Skowrońska-Bocian, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cy-
wilny, t. I, 2018, kom. do art. 155, Nb 6]. Przepisy KC o przeniesieniu
własności (art. 155 i n.) stosuje się do przeniesienia spółdzielczego
własnościowego prawa do lokalu jedynie w drodze analogii, a nie –
jak w wypadku ustanowienia tego prawa (art. 245 § 1 KC; zob. kom.
do art. 17¹ Nb 2) – odpowiednio.

2. **Umowa zobowiązująca do przeniesienia prawa własności- 9
owego.** Dopuszczalne jest zawarcie umowy sprzedaży własnościowego
spółdzielczego prawa do lokalu z zastrzeżeniem, że umowa ta będzie
jedynie sprzedawcę zobowiązywać do przeniesienia własnościowego
spółdzielczego prawa do lokalu na kupującego (wyr. SN z 5.6.1997 r.,
I CKN 162/97, Legalis). Co do zasady jednak umowa zbycia spółdziel-
czego własnościowego prawa do lokalu wywiera podwójny skutek
zobowiązujący i rozporządzający oraz ma charakter konsensualny.

3. **Ograniczenia zbywalności prawa własnościowego.** Jedyne 10
ograniczenia zbywalności spółdzielczego własnościowego prawa do
lokalu wynikają z przepisów art. 17² SpMieszkU. Wszelkie ogranicze-
nia prawne zbywalności własnościowego prawa do lokalu niewynika-
jące z wyraźnego przepisu ustawy są niedopuszczalne. Spostrzeżenie
to odnosi się zarówno do ustanowienia w statucie spółdzielni posta-
nowień ograniczających lub wyłączających przeniesienie omawianego
prawa, jak też do podejmowanych w tym kierunku przez spółdzielnię
działań faktycznych. Ewentualne postanowienia statutu zawierające
takie ograniczenia byłyby bezwzględnie nieważne jako sprzeczne
z ustawą [art. 58 § 1 KC w zw. z art. 223 § 1 PrSpółdz95; zob. K. Pie-

trzykowski, Bezwzględnie nieważne uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni (de lege lata i de lege ferenda), w: *Z. Banaszczyk* (red.), *Prace z prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, Warszawa 2000, s. 205 i n.].

- 11 4. Niedopuszczalność zamieszczenia w statucie zakazu zbywania prawa własnościowego.** Zmiana statutu spółdzielni wprowadzająca zakaz zbywania przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do czasu spłaty udzielonego mu kredytu byłaby sprzeczna z ustawą (art. 17² ust. 1 SpMieszkU), która wyraźnie stanowi, że prawo to jest zbywalne. Jedyne ograniczenia zbywalności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (wraz z wkładem budowlanym) znajdują się w samej ustawie. Innych ograniczeń ustawa nie przewiduje, nie można więc wprowadzić ich na podstawie statutu, zwłaszcza że zakaz zbywania prawa do lokalu do czasu spłaty udzielonego kredytu jest również sprzeczny z art. 57 § 1 KC (zob. odpowiednio wyr. SN z 25.1.1964 r., II CR 144/63, *Legalis* z glosą *M. Gersdorfa*).
- 12 5. Niedopuszczalność zamieszczenia w statucie postanowienia pozbawiającego prawa własnościowego.** Uregulowanie w statucie pozbawiające ustępującego członka jego spółdzielczego prawa do lokalu z zastrzeżeniem jedynie zwrotu wkładu byłoby sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym art. 17² ust. 1 SpMieszkU, w myśl którego spółdzielcze prawo do lokalu jest zbywalne, a tym samym takie uregulowanie byłoby nieważne (zob. odpowiednio wyr. SN z 4.7.1969 r., I CR 161/69, *Legalis* z glosą *K. Stefaniuka*, OSP 1971, Nr 1, poz. 3, z glosą *L. Myczkowskiego*, OSP 1970, Nr 12, poz. 248 oraz z komentarzem *W. Chrzanowskiego*, *Przegl.Orz.Pr.Spółdz.* 1970, poz. 3).
- 13 6. Dopuszczalność zobowiązania się członka do niezbywania prawa własnościowego.** Jednakże zgodnie z art. 57 § 2 KC członek może zobowiązać się wobec spółdzielni do niezbywania prawa. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez osobę, która zobowiązała się do jego niezbywania, jest prawnie skuteczne, może jednak uzasadniać obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej takim zbyciem – wbrew przyjętemu zobowiązaniu (wyr. SN z 5.3.1981 r., II CR 39/81, *Legalis* z komentarzem *H. Dąbrowskiego*, *Przegl.Orz.Pr.Spółdz.* 1981, poz. 27).