

# Uprawnienia i obowiązki właścicieli domów, niebędących członkami spółdzielni, w osiedlu należącym do spółdzielni mieszkaniowej

Spółdzielnie mieszkaniowe pozostają niekiedy właścicielami nieruchomości stanowiących drogi dojazdowe, zajętych pod miejsca składowania odpadów, place zabaw lub inną infrastrukturę osiedla mieszkaniowego w sytuacji, gdy dochodzi do wykupu praw spółdzielczych i nabycia własności lokali. Analogiczna sytuacja występuje, w przypadku gdy wybudowane zostało osiedle domów jednorodzinnych, w którym następnie doszło do wykupienia własności domów. Dochodzi wówczas do stanu, w którym osoby będące właścicielami domów korzystają z mienia stanowiącego własność spółdzielni, w szczególności w postaci dróg dojazdowych lub innej infrastruktury osiedla. W związku z takim stanem faktycznym powstawały wątpliwości co do podstawy prawnej do korzystania z tej nieruchomości, jak również sposobu rozliczeń kosztów z tytułu korzystania z mienia spółdzielni. Wątpliwości te w większości znalazły swe rozstrzygnięcia w judykaturze Sądu Najwyższego lub sądów niższych instancji.

## Prawo korzystania z mienia spółdzielni

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nie ulega wątpliwości, że przepisy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 438 ze zm.; dalej SpMieszkU), dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych. Wynika to wprost z art. 2 ust. 3 SpMieszkU oraz zostało przesądzone w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok SN z 4.11.2020 r., IV CNP 32/10, OSNC Nr 7–8/2011, poz. 85). Dom jednorodzinny jest więc, w rozumieniu przepisów tego aktu prawnego, traktowany tak jak odrębny lokal.

Drugą sprawą jest ustalenie, czy właścicielom domów usytuowanych w osie-

dlu należącym do spółdzielni mieszkaniowej przysługuje prawo do korzystania z dróg oraz infrastruktury osiedlowej. W okresie obowiązywania poprzedniego ustroju społeczno-gospodarczego istniał przymus pozostawania członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a domy pozostawały w reżimie praw spółdzielczych. Po zmianie regulacji prawnych możliwe stało się wykupienie prawa własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny na własność, z czego wiele osób skorzystało. Powstał więc stan swoistej mozaiki prawnej – działki stanowiące własność osób prywatnych usytuowane obok działek spółdzielczych, stanowiących infrastrukturę osiedla – drogi, tereny zielone, miejsca składowania odpadów itp. Taka sytuacja faktyczna, wobec braku wyraźnego tytułu prawnego, który wy-

kałby z ustawy, wywołała wątpliwości co do legalności korzystania przez właścicieli domów z tej infrastruktury.

Tematyka ta stała się przedmiotem kilku orzeczeń SN, w których jednoznacznie przesądzone, że właściciele domów jednorodzinnych usytuowanych na osiedlu należącym do spółdzielni mieszkaniowej, niebędący jej członkami, są uprawnieni do korzystania z dróg wewnętrznych łączących osiedle z drogą publiczną (postanowienie SN z 17.4.2013 r., I CSK 434/12, Legalis nr 720115). Punktem wyjścia do przyjęcia tej tezy było stwierdzenie, że elementem infrastruktury służącym do wspólnego korzystania, są drogi wewnętrzne znajdujące się na osiedlu mieszkaniowym, które prowadzą do drogi publicznej. SN podkreślił, że korzystanie z tych elementów ma charakter wręcz