

Elżbieta Koszel

Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

1. Ewolucja ustawowej regulacji spółdzielczości mieszkaniowej

W okresie przemian społeczno-ustrojowych w Polsce pod koniec XX w. zmiany ustawodawcze objęły również spółdzielczość mieszkaniową. Wynikały one z przejścia od gospodarki o charakterze nakazowo-rozdzielczym do gospodarki wolnorynkowej. Dostrzegano jednak, że spółdzielnie mieszkaniowe w istotny sposób różnią się od innych spółdzielni. Powstają nie po to, by prowadzić działalność gospodarczą w interesie członków, lecz w celu zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Majątek tych spółdzielni służy przede wszystkim pomnażaniu ilości mieszkań i utrzymaniu ich w należytym stanie, a nie prowadzeniu typowej działalności gospodarczej, mającej na celu osiągnięcie maksymalnych zysków.

Członkowie spółdzielni mieszkaniowych ponoszą inne obciążenia niż członkowie pozostałych spółdzielni, gdyż wpłacają wkłady mieszkaniowe bądź budowlane, a także uczestniczą w zobowiązaniach związanych z budową i są odpowiedzialni bez ograniczeń za wszystkie zobowiązania spółdzielni. Łączy ich ze spółdzielnią inny typ stosunków prawnych.

Te różnice zadecydowały o wyodrębnieniu z przepisów prawa spółdzielczego norm dotyczących spółdzielni mieszkaniowych i ujęciu ich w formie aktu prawnego, jakim jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

wych z dnia 15 grudnia 2000 r., która została znowelizowana ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r.¹

Ustawa ta nie reguluje kwestii wspólnych dla wszystkich spółdzielni. W tym zakresie obowiązują w dalszym ciągu przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze².

Obecnie na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prawo do lokalu w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej może mieć postać lokatorskiego prawa do lokalu albo własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie, jak i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zostało ukształtowane na gruncie ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach.³ Ustawa ta była uchwalona w okresie, gdy władze dostrzegały w spółdzielczości dogodny instrument umożliwiający obciążenie osoby ubiegającej się o mieszkanie kosztami jego budowy i utrzymania, przy czym własność budynku i nieruchomości gruntowej przysługiwała spółdzielni.

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ani własnościowe prawo do lokalu nie było znane w ustawodawstwie polskim okresu międzywojennego. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 29 października 1920 r., która była kilkakrotnie nowelizowana, nie zawierała szczególnych przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. W tym okresie kwestie specyficzne dla funkcjonowania różnego rodzaju spółdzielni były regulowane w ich statutach. Wynikało to z założenia, że „ruch spółdzielczy rozwija się tym lepiej, im mniej jest krępowany prawem”, natomiast „skoro spółdzielnia jest osobą prawniczą, przeto w braku innych przepisów należy do niej stosować przepisy powszechnego prawa cywilnego o osobach prawniczych”⁴.

Spółdzielnie mieszkaniowe oddawały swym członkom mieszkania na warunkach określonych przez ogólnie obowiązujące przepisy, a więc

¹ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) i ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058).

² Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210).

³ Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.).

⁴ S. Wróblewski, *Ustawa o spółdzielniach z dnia 29 października 1920 r. wraz z rozporządzeniami wykonawczymi*, Kraków 1921, s. 7 i 9.

w ramach stosunku najmu albo przez ustanowienie własności lokalu zgodnie z przepisami rozporządzenia o własności lokali⁵.

Od 1954 r. obowiązywała dodatkowa uchwała Prezydium Rządu w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego⁶. Zawierała ona załącznik w postaci wzorcowych statutów, a wśród nich uchwalony przez Centralny Związek Spółdzielczy statut spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

Zróżnicowanie spółdzielni mieszkaniowych, w zależności od pokrywania kosztów budowy mieszkań przez członków, wprowadziła uchwała Rady Ministrów Nr 81 z dnia 15 marca 1957 r.⁷ Przewidywała ona możliwość funkcjonowania takich typów spółdzielni, jak mieszkaniowe, budowlano-mieszkaniowe oraz spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych. Nie określała jednak charakteru praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych i budowlano-mieszkaniowych.

Jak wspomniano, prawa do lokali w poszczególnego typu spółdzielniach zostały określone dopiero w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ich związkach. Spółdzielnie mieszkaniowe zwane lokatorskimi mogły przydzielać swym członkom lokatorskie prawa do lokali, spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe przydzielały swym członkom własnościowe prawa do lokali, natomiast członek spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych stawał się właścicielem domu jednorodzinnego z chwilą przeniesienia na niego własności po zakończeniu budowy.

W spółdzielniach mieszkaniowych treść spółdzielczego prawa lokatorskiego sprowadzała się jedynie do używania lokalu. Było to prawo względne, niezbywalne i nie podlegające egzekucji. Wygasało z chwilą ustania członkostwa. Kwestię możliwości dalszego zajmowania lokalu przez byłego członka, jak również przez inne osoby zamieszkałe z nim w chwili ustania członkostwa w ramach stosunków rodzinnych lub na podstawie innego ważnego tytułu prawnego, pozostawiono statutom.

⁵ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.).

⁶ Uchwała Prezydium Rządu Nr 269 z 28 maja 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (MP Nr 59, poz. 792).

⁷ Uchwała Rady Ministrów Nr 81 z dnia 15 marca 1957 r. w sprawie pomocy Państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (MP Nr 22, poz. 157).

W praktyce spółdzielczej dużą rolę odgrywały też uchwały organów Centralnego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych.

Lokatorskie prawo do lokalu określone tą ustawą, w zasadniczym kształcie pozostało do dzisiaj.

Korzystając z upoważnienia ustawowego (art. 135 § 5 ustawy z 1961 r.) Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w uchwale nr 10 z kwietnia 1972 r. zezwolił na tworzenie nowego rodzaju spółdzielni, zwanych spółdzielniami mieszkaniowymi lokatorsko-własnościowymi. Istota ich polegała na tym, że mogły one przyznawać swym członkom prawa do lokali zarówno typu lokatorskiego (jak w spółdzielni mieszkaniowej), jak i własnościowego (jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej).

Członek, któremu przysługiwało prawo lokatorskie, mógł – po odpowiednim uzupełnieniu wkładu – uzyskać jego przekształcenie w prawo typu własnościowego. W praktyce spółdzielnie te budowały także domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na członków.

Kierunek działalności spółdzielni, wytyczony w uchwale CZSBM z kwietnia 1972 r., został przejęty w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.

Podstawowa zmiana, którą zawierała ta ustawa, polegała na zastąpieniu trzech typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jednym typem spółdzielni mieszkaniowej. Każda spółdzielnia mieszkaniowa mogła prowadzić wszelką działalność związaną z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych członków, a więc dostarczać członkom lokali mieszkalnych tak na warunkach lokatorskich, jak i własnościowych, a także budować domy jednorodzinne (lokale) w celu przenoszenia ich własności na członków. Formy, w jakich dana spółdzielnia zaspokajała potrzeby mieszkaniowe swych członków (spośród wyżej wymienionych), określały statuty spółdzielni.

Uzyskanie przez członka prawa własnościowego albo lokatorskiego było zależne od dwóch przesłanek: rodzaju wniesionego wkładu i treści zgłoszonego wniosku.

Na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. spółdzielnia mogła konstytutywnie ustanawiać na rzecz członków dwa rodzaje praw do lokali mieszkalnych: prawo lokatorskie i prawo odrębnej własności lokalu (a także prawo odrębnej własności lokalu o innym

przeznaczeniu). Istniejące w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do lokalu użytkowego potraktowano jako kategorie przejściowe. Od dnia 23 kwietnia 2001 r. (do dnia 15 stycznia 2003 r.) spółdzielnie mieszkaniowe nie mogły ustanawiać takich praw na rzecz swoich członków (art. 37 ustawy). Ustawodawca przyznał członkom spółdzielni, którym przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a także tym, którzy dysponowali własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego czy też garażu, roszczenie o przeniesienie na nich odrębnej własności lokalu (art. 12 i art. 39 ustawy).

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 grudnia 2002 r. dała spółdzielniom ponownie możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dodano nowy rozdział 2¹, zatytułowany „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Obecnie istnieje możliwość prowadzenia przez spółdzielnie elastycznej polityki mieszkaniowej oraz preferowania takich rodzajów praw do lokali, które w danej sytuacji i czasie są najbardziej odpowiednie ze względów gospodarczych i społecznych. Przepisy umożliwiają obywatelom wybór takiej spółdzielczej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, która jest, ich zdaniem, najwłaściwsza.

2. Ukształtowanie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu

Spółdzielcze prawo do lokalu już w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ich związkach z 1961 r. zostało ukształtowane tak, że nie było to prawo użytkowania, chociaż jego treść w pewnym stopniu była podobna do użytkowania. Nie było ono tożsame ze stosunkiem najmu, pomimo że niektóre elementy obu stosunków wykazują podobieństwo. Główną treść tego prawa stanowiło używanie lokalu, które polegało na korzystaniu z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Prawo takiego korzystania służyło nie tylko członkowi, ale także osobom, które z nim razem mieszkały⁸. Osoby te nie miały własnych praw, gdyż ich uprawnienie do korzystania z mieszkania wynikało ze stosunku członkostwa osoby, na

⁸ L. Stecki, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1979, s. 212.

rzecz której spółdzielnia dokonała przydziału lokalu mieszkalnego. Przydział lokalu mógł nastąpić tylko na rzecz osoby będącej członkiem spółdzielni. Członkiem spółdzielni mogła być tylko jedna z osób wspólnie zamieszkających i spółdzielcze prawo do lokalu mogło należeć tylko do jednej osoby (art. 138 ustawy). Tym samym przyjęto w świetle takiego uregulowania ustawowego zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu (zarówno w spółdzielniach mieszkaniowych, jak i budowlano-mieszkaniowych). Wyjątkiem od tej zasady było spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące małżonkom. Ustawa głosiła, że prawo to stanowi przedmiot wspólnego majątku małżonków w ramach wspólności ustawowej. Jednakże i w tym przypadku członkostwo w spółdzielni, z którym związane było to prawo, mogło należeć tylko do jednego z małżonków. Małżonek ten reprezentował wobec spółdzielni prawa obojga. W razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn, pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku przysługiwało jego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, o ile zamieszkiwali razem z nim, a w przypadku małżonka także wówczas, gdy prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej (nawet gdy miejsce zamieszkania tego małżonka było oddzielne). Zgodnie z zasadą jednopodmiotowości, uzyskać członkostwo w spółdzielni i otrzymać przydział tego lokalu mogła tylko jedna osoba. Jeżeli zgłaszało się kilku uprawnionych, wybór należał do spółdzielni (art. 145 ustawy).

Problematyka przynależności tego prawa budziła w praktyce orzeczniczej szereg wątpliwości.

Analiza orzecznictwa sądowego, które jest niezawodnym sprawdzianem prawidłowości unormowań prawnych, prowadziła do konieczności zmian ustawodawczych.

Sąd Najwyższy w wytycznych dla wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej oraz w orzecznictwie zajął stanowisko, że mieszkanie, niezależnie od tego, do kogo z formalnego punktu widzenia należy, jest dobrem całej rodziny, a ponieważ ma służyć zaspokajaniu potrzeb wszystkich członków rodziny, powinno rodzinie przysługiwać tak długo, jak długo pozostaje ona w całości lub w zmniejszonym składzie we wspólnocie⁹.

⁹ Por. uchwałę SN z dnia 30 XI 1974 r., OSNCP 1978, nr 3, poz. 37; wytyczne Sądu Najwyższego z dnia 13 I 1978 r. OSNCP 1978, nr 3, poz. 39 oraz uchwałę SN z dnia 9 VI 1976 r. OSNCP 1976, nr 9, poz. 184.

Na gruncie ustawy – Prawo spółdzielcze z 1982 r. została utrzymana zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Ustawodawca nie skorzystał z wzoru, jaki dostarcza kodeks cywilny, który definiuje poszczególne prawa rzeczowe oraz podstawowe stosunki obligacyjne, nie zamieścił bowiem w prawie spółdzielczym ani definicji, ani nawet ogólnego określenia każdej z dwóch postaci spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Przeciwnie, poszczególne uprawnienia, jakie przysługiwały członkom w ramach tych praw, unormował w różnych artykułach.

Prawo korzystania z mieszkania spółdzielczego stanowiło atrybut przynależny obu postaciom spółdzielczego prawa do lokalu, natomiast cecha rozporządzania była właściwa tylko prawu własnościowemu. Utrzymana została jednopodmiotowość zarówno lokatorskiego, jak i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pomimo jej krytyki¹⁰.

Zgodnie z art. 215 § 1 pr. spółdz., spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego mogło należeć tylko do jednej osoby. Wyjątek dotyczył małżonków, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu zostało przydzielone w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny. Wspólność prawa powstawała niezależnie od tego, który z małżonków figurował w oświadczeniu o przydziale (przydział mógł też opiewać na oboje małżonków) oraz bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Jeżeli między małżonkami istniała rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu stosowało się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Uregulowanie to było podobne jak w art. 138 ustawy z 1961 r., ale nie identyczne. O ile bowiem, w myśl tego ostatniego przepisu, spółdzielcze prawo do lokalu mogło należeć do obojga małżonków tylko jako przedmiot ich majątku wspólnego, a więc na zasadzie wspólności łącznej (a na zasadzie wspólności ułamkowej tylko przejściowo do czasu obowiązkowego podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności – art. 150 § 2 ustawy z 1961 r.), o tyle w myśl uregulowania

¹⁰ K. Krzekotowska, J. Krzekotowski, *Spółdzielcze prawo do mieszkania*, Warszawa 1986, s. 22.

z art. 215 pr. spółdz. mogło ono należeć do nich na stałe zarówno na zasadzie wspólności łącznej, jak i ułamkowej¹¹.

Na gruncie ustawy z 1961 r. nawet w przypadku, gdy spółdzielcze prawo do lokalu należało do obojga małżonków, członkiem spółdzielni mógł być tylko jeden z nich. Prawo to było związane z członkostwem tej osoby. Już ówczesne statuty spółdzielni, inspirowane w tym zakresie przez wydane przez CZSBM zasady statutowe, pozwalały na członkostwo obojga małżonków. Tą praktykę przejęła ustawa – Prawo spółdzielcze, stanowiąc w art. 215 § 5, że członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonek mógł zostać członkiem spółdzielni także wtedy, gdy spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego należało tylko do majątku odrębnego drugiego małżonka. Nie było to członkostwo wspólne małżonków, ale odrębne każdego z nich. Zasada członkostwa dla każdego z małżonków była wyrazem zasady pełnej równości małżonków, ale powodowała oderwanie spółdzielczego prawa do lokalu od stosunku członkostwa w spółdzielni. Przepis art. 215 § 1 pr. spółdz. dotyczył zarówno lokatorskich, jak i własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Po dniu 23 kwietnia 2001 r., zgodnie z art. 29 pkt 9 u.s.m., unormowania w nim zawarte zachowały aktualność tylko w stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu¹².

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstałe zarówno przed wejściem w życie tej ustawy, jak też później jest regulowane jej przepisami.

Od dnia 15 stycznia 2003 r., po wejściu w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, również kwestię przynależności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i członkostwa reguluje art. 17¹ ust. 5 tejeże ustawy. Zgodnie z art. 9 ust. 5 u.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich (art. 3 ust. 2 tejeże ustawy). Na gruncie

¹¹ M. Gersdorf i J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1985, s. 391.

¹² Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27) weszła w życie z dniem 23 kwietnia 2001 r.

tych przepisów została utrzymana zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem dotyczącym małżonków. Przepisy te stwierdzają dopuszczalność przynależności tego prawa do obojga małżonków, ale żadne inne unormowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie określa przesłanek powstania i istnienia oraz charakteru małżeńskiej wspólności tego prawa. Wobec braku unormowań, takich jak uprzednio w art. 215 § 2-5 pr. spółdz. z 1982 r., do oceny małżeńskiej wspólności lokatorskiego prawa do lokalu w obecnym stanie prawnym należy stosować przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego o stosunkach majątkowych między małżonkami.

3. Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Jeszcze przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2001 r., przepis art. 215 § 1 pr. spółdz., wyrażający zasadę jednopodmiotowości zarówno lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jak i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, był krytykowany.

Dnia 19 lipca 2000 r. Rzecznik Praw Obywatelskich zwrócił się do Trybunału Konstytucyjnego z wnioskiem o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją m.in. art. 215 § 1 pr. spółdz. W uzasadnieniu wniosku zwrócił uwagę, że już sama treść tego artykułu wskazuje, iż zasada jednopodmiotowości nie ma charakteru bezwzględnego. Ustawodawca odstąpił od niej także w art. 233 § 1 pr. spółdz. w odniesieniu do dziedziczenia prawa do domu jednorodzinnego. Dalszego osłabienia doznała ta zasada wskutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (sygn. K.23/98), stwierdzającego niezgodność art. 228 § 3 pr. spółdz. z Konstytucją. Respektowanie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu skutkuje zatem ograniczeniem prawa do własności i do innych praw majątkowych. Z art. 64 ust. 1 Konstytucji nie można wyprowadzić wniosku, że owe prawo jest ograniczone do możliwości nabywania praw majątkowych jednoosobowo. Rzecznik Praw Obywatelskich podnosił, że zasada jednopodmiotowości ma na celu jedynie usprawnienie działania spółdzielni, a rezygnacja z niej nie pociąga żadnych negatywnych skutków. Utrzymywanie tej zasady stanowi odstępstwo od konstytucyjnie gwarantowanej zasady równego traktowania podmiotów

charakteryzujących się tą samą cechą. Regulacja zawarta w art. 215 § 1 pr. spółdz. nie służy realizacji podstawowego celu spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. W skrajnych przypadkach jej stosowanie może prowadzić do pozbawienia określonych osób prawa do mieszkania. Nie istnieje też żaden usprawiedliwiony związek pomiędzy zróżnicowaniem wynikającym z treści art. 215 § 1 pr. spółdz. a zasadą sprawiedliwości społecznej. Wręcz przeciwnie, w imię pełnej realizacji tej zasady ustawodawca powinien zrezygnować z utrzymania zasady jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu.

Przed rozpoznaniem tego wniosku przez Trybunał Konstytucyjny weszła w życie w dniu 21 kwietnia 2001 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Od tego dnia przepis art. 215 § 1 pr. spółdz. dotyczył już tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W ustawie – Prawo spółdzielcze skreślono m.in. przepisy art. 218-222 dotyczące lokatorskiego prawa do lokalu. Przepisy regulujące to prawo zamieszczono w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Na jej gruncie treść lokatorskiego prawa do lokalu nie różniła się zasadniczo od regulacji zawartej w dotychczasowych przepisach. Zgodnie z art. 9 ust. 5, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

Na skutek wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 19 lipca 2000 r., dotyczącego stwierdzenia niezgodności z Konstytucją przepisu art. 215 § 1 pr. spółdz., Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok w dniu 29 czerwca 2001 r., w którym orzekł, że art. 215 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze jest niezgodny z art. 32 w zw. z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 64 ust. 1 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej¹³. Z dniem ogłoszenia tego wyroku przepis art. 215 § 1 pr. spółdz. utracił moc obowiązującą. Tym samym została uchylona zasada jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W dniu 29 czerwca 2001 r. przepis art. 215 § 1 pr. spółdz. nie dotyczył już lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a więc Trybunał Kon-

¹³ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r. K. 23/00, OTK ZU 2001, nr 5, poz. 124.

stytucyjny nie orzekł o zgodności z Konstytucją przepisów regulujących to prawo (wobec tego, że nie zostały one zaskarżone). Argumentacja zawarta w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r. jest jednak skierowana również przeciwko nim. Mianowicie, Trybunał Konstytucyjny podniósł, że art. 64 ust. 1 Konstytucji gwarantuje każdemu prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Prawo podmiotowe, to konkretne uprawnienie przysługujące jednostce. Rodzi ono m.in. obowiązek podejmowania przez władze publiczne konkretnych działań umożliwiających jego realizację. Zasada równości oznacza w szczególności nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą powinny być traktowane równo.

Pomimo krytyki zasady jednopodmiotowości przepis art. 9 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie został zmieniony nowelą z dnia 19 grudnia 2002 r. Tym samym utrzymana została jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Obecny zakres stosowania zasady jednopodmiotowości i jej krytyka

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest najbardziej zbliżone do prawa najmu. Spełnia te same funkcje społeczne. Uprawnienia osób, którym przysługują te prawa powinny być podobne, jednak zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i fakt związania tego prawa z członkostwem, stawia członka spółdzielni mieszkaniowej w sytuacji mniej korzystnej niż najemcę na gruncie zarówno ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r., jak i przepisów kodeksu cywilnego, zmienionych w tym zakresie ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹⁴.

Porównania w tej materii są tym bardziej zasadne, że w świetle art. 16 ust. 1 u.s.m. w przypadku likwidacji albo upadłości spółdzielni, spół-

¹⁴ Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733).

dzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu (za wyjątkiem nabycia budynku bądź udziału w nim przez inną spółdzielnię mieszkaniową).

Podobnie w końcowej fazie postępowania, którego przedmiotem jest egzekucja z nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej, gdy następuje przysądzenie własności na rzecz nabywcy, lokatorskie prawo do lokalu nie wygasa, stosownie do art. 1000 § 1 k.p.c. Ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dodano w art. 1000 k.p.c. § 4, zgodnie z którym przepisu § 1 nie stosuje się w odniesieniu do ciężających na nieruchomości spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokalu. Lokatorskie prawo do lokalu z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności przekształca się w prawo najmu. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat, w przypadku najmu lokalu, odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie – art. 688¹ k.c.

Podobnie w nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 grudnia 2002 r. przyjęto, że solidarnie z członkiem spółdzielni odpowiadają za opłaty związane ze spółdzielczym prawem do lokalu stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu (art. 4 ust. 6 pkt 1 u.s.m.). Obciążenia finansowe z tego tytułu, ciężące solidarnie na osobach zamieszkujących z członkiem w spółdzielczym lokatorskim mieszkaniu, są jednak większe niż w przypadku najmu lokalu, gdyż obejmują wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni oraz uczestniczenie w zobowiązaniach spółdzielni z innego tytułu (art. 4 ust. 1 ustawy).

Fakt, że koszty, które musi ponosić członek spółdzielni nabywający prawo do lokalu mieszkalnego, są nieporównywalnie wyższe od kosztów ponoszonych przez najemcę lokalu uzasadnia przypuszczenie, że zakres uprawnień członków spółdzielni i poziom ich ochrony jest odpowiednio wyższy. W rzeczywistości jest odwrotnie. Przykładem tego jest m.in. regulacja zakończenia najmu i wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego¹⁵. Możliwość jednostronnego rozwiązania najmu

¹⁵ A. Maćczyński, *Najem lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowej*, [w:] *Prace z prawa prywatnego, Księga pamiątkowa ku czci sędziego Janusza Pietrzykowskiego*, Warszawa 2000, s. 187-189.

przez wynajmującego podlega daleko idącym ograniczeniom zarówno na gruncie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, jak i na gruncie przepisów kodeksu cywilnego, po zmianie dokonanej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Wypowiedzenie (i to z odroczonym skutkiem czasowym) dopuszczalne jest tylko z przyczyn, których katalog jest ustawowo zamknięty (art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Pomimo zawarcia w art. 11 ust. 8 ustawy zastrzeżenia, że w wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora niż to wynika z przepisów tego artykułu, spółdzielnia mieszkaniowa może spowodować wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członka, któremu prawo to przysługuje¹⁶. Zgodnie z art. 24 § 1 pr. spółdz., wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub zasadami współżycia społecznego. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni – art. 24 § 2 pr. spółdz. Bliższe przyczyny wykluczenia członka ze spółdzielni lub wykreślenia go z rejestru członków powinien określać statut spółdzielni.

Badanie stosunku tych przyczyn, zawartych w statucie spółdzielni, do przyczyn, z powodu których może nastąpić wypowiedzenie umów o używanie lokalu, stosowanie do art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, pod kątem, czy są one mniej korzystne dla lokatora (art. 11 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów) może być trudne dla członka spółdzielni. Kwestie te oceni natomiast sąd, gdy członek po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego będzie dochodził swych praw na tej drodze (art. 32 § 1a pr. spółdz.). Również terminy wypowiedzenia przewidziane w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów nie mogą mieć zastosowania do członków spółdzielni, gdyż o wykluczeniu lub wykreśleniu zawiadamia

¹⁶ A. Mączyński, *Dawne i nowe instrukcje polskiego prawa mieszkaniowego*, [w:] *Kwartalnik Prawa Prywatnego*, Rok XI, z. 1, Kraków 2002, s. 102.

się członka ze statutowym wyprzedzeniem czasowym, a po podjęciu uchwały przez radę nadzorczą ma on możliwość odwołać się od niej do walnego zgromadzenia, które najczęściej zwoływane jest raz w roku. Powoduje to długotrwałość postępowania w tym przedmiocie.

W zupełnie inny sposób unormowana została sytuacja członków rodziny i domowników w razie śmierci osoby uprawnionej do zamieszkania. Zgodnie z art. 691 § 1 k.c., w razie śmierci najemcy w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek nie będący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu z mocy prawa jest tylko stałe zamieszkanie z najemcą w tym lokalu w chwili jego śmierci. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób, stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały (art. 691 § 4 k.c.). Możliwe jest więc przysługiwanie wspólnego prawa kilku osobom. Wygaśnięcie tego prawa może nastąpić w stosunku do poszczególnych osób na skutek wypowiedzenia dokonanego przez nich.

W razie śmierci członka spółdzielni lokatorskie prawo do lokalu wygasa, a osoby bliskie zmarłemu członkowi, wspólnie z nim zamieszkałe, uzyskują roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 15 u.s.m.).

Do zachowania tego roszczenia konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, nie wszystkie roszczenia mogą być zrealizowane.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy, z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

W przypadku niedokonania przez małżonka czynności, o których mowa w art. 14 ustawy (po dodatkowym wyznaczeniu przez spółdzielnię terminu nie krótszego niż 6 miesięcy, uprzedzeniu o skutkach jego niezachowania oraz podjęciu uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokator-

skiego prawa do lokalu w stosunku do małżonka), spółdzielnia wyznacza dzieciom i innym osobom bliskim wspólnie zamieszkałym ze spadkodawcą termin do skierowania do sądu wniosku o rozstrzygnięcie, komu z nich powinno być przyznane to prawo. Sąd rozstrzyga wniosek w postępowaniu nieprocesowym. Osobę wskazaną przez sąd spółdzielnia przyjmuje w poczet członków i zawiera z nią umowę o przydziale lokalu. Jeżeli żadna z osób uprawnionych nie wystąpi w określonym terminie z roszczeniem na drogę sądową, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 15 ust. 4 zd. 3 u.s.m.).

Wszelkie te działania są konsekwencją wyrażonej w art. 9 ust. 5 ustawy zasady jednopodmiotowości lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Prawo to zostało oderwane od wkładu mieszkaniowego, który zgodnie z przepisem art. 14 ust. 2 ustawy dziedziczą spadkobiercy. Pomimo istnienia wspólnego majątku w postaci wkładu mieszkaniowego, nie może istnieć na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólne lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Zachowanie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wydaje się być zasadne w świetle zmian gospodarczo-ustrojowych, które nastąpiły w naszym państwie. Zasada ta jest reliktem gospodarki nakazowo-rozdzielczej. Już w głosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 1996 r. III CZP 191/95 J. Ignatowicz wyraził pogląd, że „wątpliwość wzbudza – zwłaszcza w obecnych naszych warunkach gospodarczo-ustrojowych – sama zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, ogranicza ona bowiem, bez wyraźnej potrzeby właściwą dla stosunków cywilnoprawnych zasadę swobody ich kształtowania przez zainteresowane osoby.”¹⁷

Tym bardziej na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie o powstaniu lokatorskiego prawa do lokalu decyduje umowa między stronami, kwestia charakteru i warunków umowy powinna być pozostawiona swobodzie stron. Z art. 64 ust. 1 Konstytucji nie można wyprowadzić wniosku, że prawa majątkowe mogą być nabywane tylko jednoosobowo. Takie ograniczenie utrzymał natomiast przepis art. 9 pkt 5

¹⁷ J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 11 stycznia 1996 r. III CZP 191/95*, OSP 1996, nr 6, poz. 111.

u.s.m. Zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje w opozycji do obowiązującej w sferze praw majątkowych reguły, że majątkowe prawa cywilne należą do praw podzielnych, a więc mogą przysługiwać w sposób jednakowy kilku osobom.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r. Trybunał Konstytucyjny wyraził pogląd, że w sytuacji, gdy spółdzielczość mieszkaniowa utraciła pozycję *quasi-monopolistyczną* w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz została włączona, przynajmniej w zakresie finansowania budownictwa mieszkaniowego, do systemu gospodarki rynkowej, rozważana zasada utraciła charakter zasady ustrojowej.

Z praktycznego punktu widzenia możliwe jest nabycie lokalu ze środków kilku osób, ale prawo do lokalu uzyska tylko członek spółdzielni. Rygoryzm jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu wzbudza więc uzasadnioną krytykę. Zwraca się przy tym uwagę, że w interesie spółdzielni i jej członków, jest tworzenie podstawy do właściwego wykorzystania zasobów spółdzielni. I tak, np. uznaje się, że z punktu widzenia nowej idei prawa spółdzielczego, tj. zasady „otwartych drzwi” nie ma żadnych racji prawnych czynienia bariery w nabywaniu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przez wspólników spółki cywilnej¹⁸.

Rozumienie własności i innych praw majątkowych, wynikające z art. 64 Konstytucji RP, ma w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego jednoznaczną treść. Oznacza nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty prawa, charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną, powinny być traktowane równo, a więc według jednakowej miary, bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących (np. wyroki: z dnia 5 listopada 1997 r. K. 22/97, OTK ZU 1997, nr 3-4, poz. 41; z dnia 18 stycznia 2000 r. 17/99, OTK ZU 2000, nr 1, poz. 4; z dnia 12 grudnia 2000 r., 9/00, OTK ZU 2000, nr 8, poz. 297).

Trybunał Konstytucyjny stwierdzał, że nie zawsze nierówne traktowanie podmiotów podobnych musi oznaczać ich dyskryminację lub uprzywilejowanie, a w konsekwencji niezgodność z art. 32 Konstytucji RP, ale odstępianie od zasady równości musi mieć charakter wyjątkowy i być

¹⁸ A. Oleszko, *Nabycie w drodze czynności prawnej spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przez wspólników spółki cywilnej*, Rejent 1999, nr 10, s. 39.

odpowiednio uzasadnione¹⁹. Jeżeli więc norma prawna traktuje odmiennie adresatów, konieczna jest ocena kryterium, na podstawie którego dokonano owego zróżnicowania. Wszelkie odstępstwo od zasady równego traktowania podmiotów podobnych musi zawsze znajdować podstawę w odpowiednio przekonujących argumentach. Argumenty te muszą, po pierwsze, mieć charakter relewantny, a więc pozostawać w bezpośrednim związku z celem i zasadniczą treścią przepisów, w których zawarta jest norma oraz służyć realizacji tego celu i treści. Nie wolno ich dokonywać według dowolnie ustalonego kryterium²⁰. Po drugie, muszą mieć charakter proporcjonalny, a więc waga interesu, któremu ma służyć różnicowanie sytuacji adresatów normy, musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do wagi interesów, które zostaną naruszone w wyniku podobnego potraktowania podmiotów podobnych. Po trzecie, argumenty te muszą pozostawać w jakimś związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi, uzasadniającymi odmiennie traktowanie podmiotów podobnych²¹.

Jedną z takich zasad jest zasada sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP). Różnicowanie sytuacji prawnej podmiotów podobnych nie jest zgodne z Konstytucją RP, jeżeli nie znajduje odpowiedniego zaznaczenia w innych zasadach Konstytucji. Ochrona własności spółdzielni jako własności grupowej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługujących członkom. Własność spółdzielcza ma więc charakter służebny w stosunku do praw majątkowych członków spółdzielni. Spółdzielnia nie jest abstrakcyjną konstrukcją prawną, podstawą jej bytu prawnego są osoby fizyczne (lub osoby prawne), które do niej należą, a majątek spółdzielni ma w świetle prawa służyć zaspokajaniu ich potrzeb²².

Funkcjonowanie zasady jednopodmiotowości lokatorskiego prawa do lokalu może ograniczać prawa podmiotowe w sytuacji, gdy wkład związany z tym mieszkaniem został zgromadzony przez kilka osób (np. rodzeń-

¹⁹ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 maja 1998 r. U. 17/97, OTK ZU 1998, nr 3, poz. 34.

²⁰ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 grudnia 1994 r. K. 3/94, OTK 1994, cz. II, s. 141.

²¹ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 października 1995 r. K. 4/95, OTK 1995, cz. II, s. 93.

²² Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. K. 23/98, OTK ZU 1999, nr 2, poz. 25.

stwo), jednak prawo do lokalu mieszkalnego jest przynależne jednemu z nich. Konsekwencją tego osoba będąca członkiem, której przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może żądać zawarcia z nią przez spółdzielnię umowy o przekształcenie prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 11¹ ustawy) albo umowy przeniesienia własności lokalu (art. 12 u.s.m.). Roszczenie takie nie przysługuje innym osobom (np. spośród rodzeństwa), które partycypowały w gromadzeniu środków na wkład mieszkaniowy. W przypadku konfliktu nie mają one żadnej możliwości prawnej w doprowadzeniu do przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe bądź do zawarcia umowy o odrębną własność lokalu również na ich rzecz.

W odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu ustawodawca odstąpił od zasady jednopodmiotowości (art. 17¹ ust. 5 oraz art. 21 ust. 2 i art. 22 ustawy).

Prawa te mogą należeć do kilku osób. Utrzymana została jednak zasada jednego członkostwa. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 17¹ ust. 5 oraz art. 23 ust. 1 i art. 15 ust. 4 u.s.m.). W tej sytuacji oddzielono więc status członkostwa od prawa odrębnej własności lokalu oraz od własnościowego prawa do lokalu.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie tego prawa (art. 21 ust. 2 ustawy).

Podobne potraktowanie sytuacji osób, którym wspólnie mogłoby przysługiwać lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w żaden sposób nie naruszy interesów spółdzielni. Należy zważyć, że celem spółdzielni mieszkaniowej, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin. Celowi temu powinny być podporządkowane wszystkie cele cząstkowe.

W większości przypadków prawo to przysługuje obojgu małżonkom i członkami spółdzielni mieszkaniowej są oboje (ilość wyjątków przewyższa regułę). Wobec braku w przepisach ustawy o spółdzielniach miesz-

kaniowych szczególnej regulacji przynależności do małżonków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do oceny małżeńskiej wspólności tego prawa należy stosować przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W obowiązującym stanie prawnym w ustroju wspólności ustawowej nie powstaje obligatoryjnie ani wspólność wkładu mieszkaniowego i ekspektatywy prawa lokatorskiego, ani wspólność lokatorskiego prawa nabytego konstytutywnie w następstwie realizacji ekspektatywy. W ustroju wspólności majątkowej (ustawowej i umownej) ekspektatywa prawa lokatorskiego może przysługiwać małżonkom albo jako składnik ich majątku wspólnego, albo na zasadzie wspólności ułamkowej (w ramach majątków odrębnych małżonków, którzy wspólnie nabyli ją w ustroju rozdzielności majątkowej). Dopuszczalne są przesunięcia prawa lokatorskiego (jego ekspektatywy) między majątkiem wspólnym małżonków i ich majątkami odrębnymi. Takie przesunięcia nie są sprzeczne z niezbywalnością prawa lokatorskiego (art. 9 ust. 3 u.s.m.), ponieważ jego podmiotami po dokonaniu przesunięcia majątkowego pozostają nadal małżonkowie pierwotnie współuprawnieni (przeniesienie prawa z majątku wspólnego do majątków odrębnych) lub małżonek pierwotnie wyłącznie uprawniony i drugi małżonek (przesunięcie prawa z majątku odrębnego do majątku wspólnego). Dopuszczalne jest też włączenie prawa lokatorskiego do majątku wspólnego, gdy takie prawo przysługuje małżonkom na zasadzie wspólności ułamkowej jako składnik ich majątków odrębnych. Pogląd taki znajduje uzasadnienie w unormowaniu zawartym w art. 9 ust. 5 u.s.m. i w zwięźającej wykładni art. 33 pkt 6 k.r.i.o., polegającej na wyłączeniu z zakresu jego zastosowania praw niezbywalnych, które mogą przysługiwać kilku osobom²³.

Wewnętrzny porządek spółdzielni w żaden sposób nie zostaje naruszony tego rodzaju przemieszczeniami, podobnie, jak i wygoda spółdzielni i porządek jej funkcjonowania przy postulowanej wielopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Możliwa jest wielopodmiotowość odrębnej własności lokalu, jak również własnościowego prawa do lokalu²⁴.

²³ M. N a z a r, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, Kwartalnik Prawa Prywatnego, Rok XII, z. 2, Kaków 2003, s. 392, 398, 399.

²⁴ E. K o s z e l, *Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu*, Rejent 2002, nr 6, s. 88-90.

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r., zwiększono zakres obowiązków osób pełnoletnich stale zamieszkujących z członkiem. Są oni obowiązani solidarnie z nim uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów (art. 4 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 6 pkt 1 ustawy). Charakter tych obciążeń jest równy obowiązkowi ciążącemu na osobach, którym przysługuje wspólnie własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Zwiększenie obciążeń przy możliwym wspólnym partycypowaniu w gromadzeniu wkładu mieszkaniowego nie skłoniło jednak ustawodawcy do przyznania tym osobom możliwości nabycia wspólnego prawa do lokalu.

W obecnych warunkach gospodarczych i ustrojowych nie jest celowe utrzymanie zasady jednopodmiotowości, pochodzącej z okresu finansowania budownictwa środkami budżetowymi państwa. Następstwem tego stanu była ścisła reglamentacja obrotu spółdzielczymi prawami, mająca zapobiec swobodnemu przepływowi środków zmaterializowanych w budynkach i lokalach spółdzielczych. Mimo zmiany finansowych warunków inwestowania przez spółdzielnie i braku przeciwwskazań z obszaru doktryny prawa cywilnego, zasada jednopodmiotowości została zachowana przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego²⁵.

W okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r., jak również ustawy – Prawo spółdzielcze z 1982 r., do końca lat 80-tych XX w. była ona zasadą ustrojową prawa mieszkaniowego i kształtowała spółdzielczość mieszkaniową jako integralny element gospodarki nakazowo-rozdziałowej, reglamentowanej.

W kolejnych latach, gdy spółdzielczość mieszkaniowa utraciła pozycję *quasi-monopolistyczną* w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności oraz została włączona w zakresie finansowania budownictwa mieszkaniowego do systemu gospodarki rynkowej, zasada jednopodmiotowości utraciła charakter zasady ustrojowej. Pozostała tylko w zakresie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jako relikwyt gospodarki naka-

²⁵ K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 188.

zowo-rozdzielczej. Przesłanką działania ustawodawcy utrzymującego tę zasadę w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, na gruncie omawianego prawa, nie była troska o żaden z istotnych elementów dobra wspólnego, wyszczególnionych w katalogu art. 31 ust. 1 Konstytucji, a jedynie wzgląd na wygodę i wewnętrzny porządek w samej spółdzielni mieszkaniowej. Do realizacji ewentualnych roszczeń spółdzielni w przypadku wielości dłużników wystarczającą ochronę zapewniają przepisy kodeksu cywilnego. Zasada ta, nie mając konstytucyjnego umocowania, ma już tylko charakter organizacyjny.

Potraktowanie sytuacji osób, którym mogłoby przysługiwać wspólnie lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, podobnie do unormowań możliwego wspólnego własnościowego prawa do lokalu oraz wspólnego prawa odrębnej własności lokalu, nie naruszy w żaden sposób interesów spółdzielni.

Pożądane zmiany w prawie mieszkaniowym powinny uwzględniać w tej materii zarówno przepisy Konstytucji RP, jak też standardy europejskie i międzynarodowe zasady spółdzielcze.