

*Gerard Bieniek*

## **Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007 r. (cz. II)**

### **6. Ustanowienie i przeniesienie własności lokalu na żądanie uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**

**6.1.** Funkcjonowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po 31 lipca 2007 r. musi uwzględniać zasady wprowadzone ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>28</sup>. Są to następujące zasady:

1) Zakaz ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po dniu 31 lipca 2007 r. w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste (art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.).

2) Z dniem 31 lipca 2007 r. umowa o budowę lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa staje się umową o budowę lokalu na warunkach odrębnej własności lokalu, zaś ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa staje się ekspektatywą nabycia odrębnej własności lokalu.

3) Żądanie przekształcenia prawa lokatorskiego w spółdzielcze prawo własnościowe zgłoszone przed dniem 31 lipca 2007 r. uwzględnia się przez zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Jeżeli nie jest to możliwe z uwagi na to, że stan prawny nieru-

---

<sup>28</sup> Dz.U. Nr 125, poz. 873.

chomości gruntowej nie jest uregulowany (spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste), wówczas przekształca się spółdzielcze prawo lokatorskie w spółdzielcze prawo własnościowe. Jest to możliwe do 31 grudnia 2010 r.

4) Do już istniejących w dniu 31 lipca 2007 r. spółdzielczych własnościowych praw do lokali stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy (...).

Mając na uwadze powyższe zasady, należy odnieść się do tych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które aktualnie regulują ten tytuł prawny do lokalu spółdzielczego.

**6.2.** Charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie uległ zmianie. Jest to ograniczone prawo rzeczowe, zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji (art. 17<sup>2</sup> ust. 1 u.s.m.). Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa obejmuje także wkład budowlany; zbycie samego wkładu jest nieważne, chyba że nastąpiło wygaśnięcie spółdzielczego prawa własnościowego (art. 17<sup>2</sup> ust. 3 u.s.m.). Zbycie wymaga formy aktu notarialnego (art. 17<sup>2</sup> ust. 4 u.s.m.). Możliwe jest zbycie ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 17<sup>2</sup> ust. 6 u.s.m., jeżeli przedmiotem zbycia jest ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, to pozostałym współuprawnionym przysługuje prawo pierwokupu. Taka treść budzi wątpliwości. Przede wszystkim należy stwierdzić, że nie chodzi o umowę zbycia, lecz tylko i wyłącznie o umowę sprzedaży. Tylko przy tej umowie można mówić o prawie pierwokupu. Racjonalne i uzasadnione wydaje się także stwierdzenie, że jeśli nabywcą udziału jest inny współuprawniony, to stosowanie pierwokupu nie ma racji bytu. Niewątpliwie podstawowym sposobem realizacji prawa pierwokupu będzie sporządzenie umowy warunkowej. Zgodnie z art. 598 § 1 k.c. zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu (czyli sprzedawca) powinien niezwłocznie zawiadomić uprawnionych o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (a zatem nie o umowie zawartej z innym współuprawnionym). Praktycznie chodzi o doręczenie uprawnionym wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę warunkową. Termin do wykonania prawa pierwokupu wynosi miesiąc od daty doręczenia, chyba że zostały zastrzeżone inne

terminy (art. 598 § 2 k.c.). Prawo pierwokupu wykonuje się przez złożenie oświadczenia woli w formie aktu notarialnego (art. 597 § 2 k.c.). Przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią. Taka konstrukcja wykonania prawa pierwokupu uzasadnia wniosek, że jeżeli jest kilku współuprawnionych do pierwokupu, to skuteczne jest oświadczenie wykonane przez pierwszego uprawnionego.

Artykuł 17<sup>2</sup> ust. 6 u.s.m., przyznający prawo pierwokupu współuprawnionym, należy uznać za przepis szczególny w stosunku do art. 1036 k.c., który stanowi, że spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzać udziałem w przedmiocie należącym do spadku; w braku zgody któregośkolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne, jeżeli naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Artykuł 17<sup>2</sup> ust. 6 u.s.m. nie ma zastosowania przy zbyciu udziału w spadku w sytuacji, gdy spadek obejmuje również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Art. 17<sup>2</sup> ust. 6 zd. 2 u.s.m., stanowiący, że „umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu albo z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna”, koryguje – jako przepis szczególny – sankcję odszkodowawczą z art. 599 § 1 k.c., przyjmując sankcję nieważności.

W uchwale z 23 lipca 2003 r., III CZP 50/03<sup>29</sup> Sąd Najwyższy przyjął, że w okresie obowiązywania przepisów art. 223 § 2 i 5 ustawy z 16 września 1982 r. – prawo spółdzielcze do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dla którego była założona księga wieczysta, konieczny był wpis nabywcy tego prawa do księgi wieczystej. Stanowisko to jest aktualne na podstawie art. 17<sup>2</sup> ust. 1 u.s.m. Jest to prostą konsekwencją stosowania art. 245<sup>1</sup> k.c., który stanowi, że do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz – jeśli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

---

<sup>29</sup> OSNC 2004, nr 10, poz. 154.

Artykuł 17<sup>2</sup> ust. 5. u.s.m., który został uchylony z dniem 31 lipca 2007 r., stanowił, że zbycie prawa co do części lokalu jest nieważne.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. zakwestionował art. 17<sup>2</sup> ust. 5, który zakazuje pod rygorem nieważności zbycia prawa do części lokalu. Zdaniem Trybunału przepis ten w zakresie, w jakim wyłącza możliwość zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 tej ustawy, jest niezgodny z art. 64 Konstytucji. Takie stanowisko Trybunału wzbudza zastrzeżenia. Z art. 17<sup>2</sup> ust. 5 u.s.m. wynikał zakaz zbycia „prawa do części lokalu”, a w sentencji wyroku wspomina się o zbyciu „części lokalu”. Jest to istotna różnica, bowiem prawo (tu: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) może przysługiwać z natury rzeczy do całego lokalu, a nie do jego części. Z wyroku Trybunału wynika, że dostrzeżona przezeń niedogodność dotyczy tylko takiej sytuacji, gdy zbywana „część lokalu” może stanowić samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, do której odsyła art. 2 ust. 1 u.s.m. Otóż sama czynność zbycia części lokalu nie może oczywiście doprowadzić do powstania spółdzielczego własnościowego prawa do nowego lokalu. Najpierw trzeba było dokonać – za zgodą spółdzielni – podziału lokalu na dwa samodzielne lokale, a dopiero wówczas postanie możliwość rozporządzania nimi lub jednym z nich.

W konsekwencji uznać należy, że uchylenie tego przepisu z dniem 31 lipca 2007 r. było uzasadnione.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób uprawnionych, przy czym nie jest konieczne, aby któraś nich była członkiem spółdzielni. Jeżeli jednak zgłasza zamiar przynależności do spółdzielni, to obowiązuje zasada, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z osób uprawnionych, chyba że prawo to przysługuje wspólnie małżonkom (art. 3 ust. 5 u.s.m.). W razie gdy członkostwo chce uzyskać kilka osób, o tym, która z nich ma być członkiem spółdzielni, rozstrzyga sąd, przy czym – po bezskutecznym terminie wyznaczonym przez spółdzielnię do wystąpienia z takim żądaniem - wyboru dokonuje spółdzielnia. Nabywcy spółdzielczego prawa własnościowego przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m.).

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)

księgi wieczyste mogą być także prowadzone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jest to wyjątek od zasady, że księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości. Stosownie do art. 17<sup>6</sup> u.s.m. spółdzielnia obowiązana jest prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Chodzi oczywiście o księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu<sup>30</sup>.

**6.3.** Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokalu na osobę uprawnioną po dokonaniu przez nią:

a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni z odsetkami;

b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.

W art. 17<sup>14</sup> ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. postanowiono, że spółdzielnia mieszkaniowa zawiera wskazaną umowę w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, przy czym dotrzymanie tego terminu obwaro-

---

<sup>30</sup> Do istniejących w dniu 31 lipca 2007 r. oraz ustanowionych w trybie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy (...) spółdzielczych własnościowych praw do lokali stosuje się też następujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które nie uległy zmianie:

– art. 17<sup>7</sup> określający osobę uprawnioną lub zobowiązaną do rozliczenia kosztów budowy;

– art. 17<sup>10</sup> upoważniający zarząd spółdzielni do wystąpienia do sądu o zarządzenie przymusowej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa w razie długotrwałej zaległości z zapłatą opłat (co najmniej 6 miesięcy), rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania się tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym;

– art. 17<sup>13</sup>, zgodnie z którym do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości;

– art. 17<sup>16</sup> określający warunki wynajmowania lub użyczenia lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;

– art. 17<sup>17</sup>, w którym unormowano pierwszeństwo nabycia lokalu przez osobę dysponującą spółdzielczym prawem własnościowym, jeżeli spółdzielnia wyodrębniła ten lokal dla siebie.

wano sankcją karnowykroczeniową wobec członka zarządu, pełnomocnika, prokurenta, syndyka i likwidatora (art. 27<sup>2</sup> u.s.m.).

Trzeba tu jeszcze zwrócić uwagę na trzy kwestie:

Po pierwsze, ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz osoby uprawnionej następuje w trybie i na warunkach określonych w ustawie o własności lokali.

Po drugie, warunkiem *sine qua non* wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu jest przysługiwanie spółdzielni prawa własności lub użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej (art. 36 u.s.m.).

Po trzecie, w porównaniu ze stanem prawnym obowiązującym przed 31 lipca 2007 r. osoba uprawniona nie musi dokonywać spłaty uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku oraz spłaty części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na finansowanie kosztów remontu.

To ostatnie zastrzeżenie oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może uzależniać wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu od uiszczenia przez osobę uprawnioną przypadających na nią należności z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na modernizację budynku. Nie ma natomiast przeszkód, aby osoba uprawniona uznała swój dług i wówczas zobowiązanie do zapłaty może być zamieszczone w akcie notarialnym.

**6.4.** W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych trafnie nie przyjęto rozwiązań zawartych w uchylonym art. 215 § 2-4 pr. spółdz., dotyczących określenia zasad przynależności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do majątku wspólnego małżonków. Należy przypomnieć, że według tych przepisów:

a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone w czasie trwania małżeństwa należało wspólnie do małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe;

b) jeżeli między małżonkami istniała rozdzielność majątkowa, do wspólności własnościowego prawa do lokalu stosowało się przepisy o wspólności ustawowej;

c) ustanie wspólności majątkowej w razie trwania małżeństwa nie pociągało za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

d) jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegały wspólności ustawowej, to wkład budowlany należał przed przydziałem do obojga

małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony.

Oznacza to, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstałe przed 24 kwietnia 2001 r. było nimi objęte. Powoduje to określone konsekwencje praktyczne, które można sprowadzić do następujących wniosków:

1) O przynależności do majątku wspólnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu decydują przepisy obowiązujące w chwili jego powstania;

2) Brak przeszkód natury prawnej, aby strony zawierające obecnie umowę w formie aktu notarialnego (art. 47 § 1 k.r.o.) ustaniem ustawowej wspólności majątkowej objęły także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które powstało przed 24 kwietnia 2001 r. Jeżeli strony zawarły umowę o wyłączenie ustawowej wspólności majątkowej przed 15 stycznia 2003r. (z tym dniem art. 215 pr. spółdz. został uchylony), a w skład wspólności wchodziło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstałe przed 24 kwietnia 2001 r., to mimo umowy było ono objęte wspólnością ustawową. Zgodnie jednak z uchwałą Sądu Najwyższego z 11 lutego 2005 r. III CZP 79/04<sup>31</sup> spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące na podstawie art. 215 § 2 pr. spół. łącznie obojgu małżonkom pozostającym w ustroju rozdzielności majątkowej, stało się z dniem uchylecia tego przepisu przedmiotem ich wspólności w częściach ułamkowych.

Te unormowania należy mieć na uwadze przy rozważaniu kwestii przynależności odrębnego lokalu do majątku wspólnego bądź osobistego. W tym zakresie można sformułować następujące reguły:

Po pierwsze, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowiono (na podstawie przydziału lub umowy) w czasie trwania małżeństwa, to stanowiło ono składnik majątku wspólnego i na żądanie uprawnionych małżonków (jak również każdego z nich) następuje ustanowienie odrębnej własności lokalu, który wchodzi do majątku wspólnego (współwłasność łączna).

Po drugie, jeżeli małżonkowie wprowadzili umownie rozdzielność majątkową lub taką rozdzielność wprowadził przymusowo sąd, to mał-

---

<sup>31</sup> OSNC 2005, nr 12, poz. 206.

żonkowie są współwłaścicielami (po połowie) do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaś lokal wyodrębniany staje się ich współwłasnością po połowie. Taki sam skutek następuje w następstwie ustania małżeństwa, chyba że dokonano podziału majątku wspólnego, w wyniku czego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przypadło jednemu z byłych małżonków.

Po trzecie, jeżeli ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa nastąpiło przed zawarciem małżeństwa, to stanowi ono składnik majątku osobistego. Jest to prawo zbywalne, a więc nie ma przeszkód, aby nastąpiło jego „przesunięcie” do majątku wspólnego (w drodze darowizny bez rozszerzenia ustawowej wspólności lub przez umowę o rozszerzeniu ustawowej wspólności na przyszłość i objęcie nią także istniejącego już spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Jeżeli takie „przesunięcie” nie nastąpi i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pozostaje składnikiem majątku osobistego, to – na podstawie surogacji *sensu largo* (art. 33 pkt 10 k.r.o.) – odrębna własność lokalu także stanowi składnik majątku osobistego. Uprawniony małżonek uzyskał go bowiem „w zamian” za składnik majątku osobistego w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (por. poprzednie uwagi w pkt. 5.3.). Uzyskanie odrębnej własności lokalu nastąpiło w istocie nieodpłatnie (art. 17<sup>14</sup> u.s.m. obciążuje jedynie do uiszczenia zaległości związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem). Po uzyskaniu odrębnej własności lokalu (konstytutywny wpis do księgi wieczystej) może oczywiście nastąpić „przesunięcie” tego składnika majątkowego do majątku wspólnego. Nie ma też przeszkód, aby z woli małżonka uprawnionego odrębny lokal „wszedł” do majątku wspólnego. Zgoda drugiego małżonka nie jest potrzebna (czynność nieodpłatna).

**6.5.** W trzech przypadkach jest możliwe przekształcenie z mocy prawa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Zgodnie z art. 17<sup>18</sup> u.s.m. dotyczy to ukończenia postępowania likwidacyjnego, upadłościowego lub przysądzenia własności w toku postępowania egzekucyjnego (por. art. 1000 § 4 k.p.c.), jeżeli nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa. To przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu oznacza, że wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego



(w przeciwieństwie do ustanowienia odrębnej własności lokalu). Potwierdza to jednoznacznie treść art. 24<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h. w brzmieniu nadanym ustawą z 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – prawo o notariacie<sup>32</sup>.

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu następuje *ex lege*, to jednak w umowie sprzedaży budynku sprzedawca musi złożyć oświadczenie o przekształceniu i podać wszelkie niezbędne dane, aby w księdze wieczystej ujawnić to prawo. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że przekształcenie może przecież objąć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, dla którego nie była prowadzona księga wieczysta.

Należy przy tym zwrócić uwagę, na to, że art. 17<sup>18</sup> u.s.m. nie znajduje zastosowania wówczas, gdy spółdzielnię postawiono wprawdzie w stan likwidacji lub upadłości, lecz uprawnieni zgłosili żądanie wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali. Zgodnie z art. 54<sup>1</sup> u.s.m. takie żądanie składa się do likwidatora lub syndyka, którzy podejmują czynności należące do zarządu.

## **7. Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na żądanie najemcy**

Zagadnienie to reguluje art. 39 u.s.m. Obejmuje on najemcę lokalu użytkowego (garażu) oraz najemcę pracowni wykorzystywanej do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Nie obejmuje dzierżawcy, przy czym pamiętać należy, że decyduje treść umowy, a nie nazwa. Warunkiem zgłoszenia żądania jest, aby najemca lub jego poprzednicy prawni ponieśli w pełni koszty budowy tego lokalu. Należy zauważyć, że chodzi o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, a nie przewłaszczenie. Muszą więc być warunki do wydzielenia nieruchomości wspólnej. W przepisie art. 39 ust. 1 u.s.m. wyraźnie zaznaczono, że uprawniony musi uiścić wówczas wartość udziału w nieruchomości wspólnej.

---

<sup>32</sup> Dz.U. Nr 63, poz. 635.

## **8. Odrębna własność lokalu, który miał status mieszkania zakładowego**

Na nowo uregulowano też przesłanki uwłaszczenia najemcy lokalu spółdzielczego, który przed przejściem przez spółdzielnię miał status tzw. mieszkania zakładowego. Chodzi o lokale w budynkach będących własnością przedsiębiorstwa państwowego, innych państwowych osób prawnych, które zostały przekazane spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie przepisów ustawy z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe<sup>33</sup>. Przekazanie to mogło nastąpić odpłatnie lub nieodpłatnie i od tego uzależniono sposób obliczenia wysokości wkładu budowlanego, który musi wpłacić najemca przy przeniesieniu własności lokalu (oprócz ew. zadłużenia z tytułu czynszu). Jeżeli przekazanie nastąpiło odpłatnie, to należy dokonać waloryzacji uiszczonej wówczas przez spółdzielnię ceny (stosując w drodze analogii art. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), obliczyć powierzchnię użytkową mieszkania, ustalić, w jakiej proporcji ta powierzchnia pozostaje do całej powierzchni budynku i ten ułamek (procent) odniesiony do waloryzowanej ceny określa wysokość wkładu budowlanego (art. 48 ust. 1 u.s.m.). Jeśli zaś przekazanie było nieodpłatne, to wysokość wkładu wyznaczają poniesione przez spółdzielnię koszty nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal, oczywiście w części przypadającej na ten lokal. Na poczet tych wkładów zalicza się przekazane spółdzielni kaucje mieszkaniowe po ich waloryzacji proporcjonalnie do wartości lokalu.

## **9. Inne przypadki ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali**

**9.1.** Po śmierci osoby, która wystąpiła z żądaniem z art. 12, 17<sup>14</sup>, 39 lub 48 u.s.m. jej spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu nawet wówczas, jeżeli żadna z nich nie jest członkiem spółdzielni.

**9.2.** Szczególne rozwiązanie zawarł ustawodawca w art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie (...). Uregulowano tam sytuację, gdy członek spółdzielni przed wejściem w życie ustawy z dnia 17 lutego

---

<sup>33</sup> Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm.

1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) był właścicielem lokalu i z mocy powołanej ustawy prawo to zostało przekształcone w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego (garażu). Takiej osobie przyznano roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych. Należy zauważyć, że jedynie w tym wypadku koszty założenia księgi wieczystej lokalowej i wpisu ponosi Skarb Państwa.

**9.3.** Odrębna własność lokalu może także powstać w sytuacji, gdy członek spółdzielni z góry jest zainteresowany odrębną własnością lokalu w budynku spółdzielczym. Regulują to przepisy rozdziału 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawo do odrębnej własności lokalu powstaje po zrealizowaniu umowy o budowę lokalu na odrębną własność. Umowę tę zawiera się z członkiem spółdzielni w formie pisemnej i z tą chwilą powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu), którego zbycie wymaga formy aktu notarialnego. Nie ma też przeszkód natury prawnej, aby zbyć udział w tej ekspektatywie. Podstawą zawarcia umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu jest umowa o budowę lokalu, która powinna zawierać wszystkie niezbędne elementy do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Oczywiście konieczne jest zachowanie wymagań wynikających z ustawy o własności lokali. Zniesienie obowiązku uzyskania zgody walnego zgromadzenia (art. 54<sup>2</sup> u.s.m.) zachowuje tu aktualność.

### **III. Szczególne skutki wyodrębnienia lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych**

#### **1. Wyodrębnienie lokali a hipoteka obciążająca nieruchomości spółdzielczą**

Ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na członków spółdzielni lub osoby uprawnione niebędące członkami spółdzielni jest bez wątpienia podziałem nieruchomości, o którym mowa w art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.). Zgodnie z tym przepisem powstałaby wówczas *ex lege* hipoteka łączna. Wyjątek od tej zasady jednak wprowadza art. 76 ust. 4

u.k.w.h., który stanowi, że do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, ust. 1 nie stosuje się; w takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Przepis ten – *mutatis mutandis* – stosuje się także w przypadku, gdy podział nieruchomości polega na ustanowieniu odrębnego lokalu i przeniesieniu jego własności. Stwierdzić należy, że przepis ten stosuje się do hipotek ustanowionych przez spółdzielnię mieszkaniową po 23 kwietnia 2001 r. Do hipotek istniejących 23 kwietnia 2001 r. znajduje bowiem zastosowanie art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. Przepis ten – jako odrębne unormowanie – wyłącza stosowanie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Jakież zatem praktyczne wnioski wynikają z tych przepisów? Po pierwsze, jeżeli spółdzielnia zaciągnie kredyt i zabezpieczy go hipoteką ustanowioną po 23 kwietnia 2001 r., to z chwilą wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności nie powstaje hipoteka łączna – zgodnie z art. 76 ust. 4 zd. ostatnie „w takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy”. Taka treść tego przepisu nasuwa istotne wątpliwości odnośnie do rodzaju umowy i stron umowy, na podstawie której ma nastąpić podział hipoteki. Zagadnienie to podjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 kwietnia 2005 r. IV CK 469/04<sup>34</sup>. Analizując zagadnienie, o jaką umowę chodzi, Sąd Najwyższy uznał, że chodzi o umowę o ustanowienie hipoteki pomiędzy bankiem a właścicielem nieruchomości, z której zostają wyodrębnione lokale. Umowa ta ma być zawarta przed wyodrębnieniem lokali i określać podział hipoteki pomiędzy poszczególne lokale. Hipoteka przypadająca na poszczególne lokale zgodnie z umową powstaje z mocy prawa, co oznacza, że sąd, dokonując wpisu lokalu do księgi wieczystej, zobowiązany jest z urzędu wpisać hipotekę obciążającą lokal w kwocie przewidzianej w umowie. Podstawą wpisu jest umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowa określająca podział hipoteki. Jeżeli w umowie o ustanowienie hipoteki nie określono jej zasad podziału, to wpis hipoteki obciążającej lokal jest niedopuszczalny.

To stanowisko budzi zastrzeżenia. Należy zgodzić się z tym, że zasady podziału hipoteki winny być określone w umowie o ustanowienie hipoteki,

---

<sup>34</sup> Biuletyn SN 2005, nr 9.

jak i z tym, że brak takich postanowień uniemożliwia wpisanie hipoteki do księgi lokalowej. Nie można jednak zgodzić się z koncepcją wpisu hipoteki z urzędu i jej powstania z mocy prawa. W umowie ustanowienia i przeniesienia własności lokalu należy zamieścić oświadczenie uprawnionego do lokalu o jego obciążeniu hipoteką zgodnie z zasadami podziału hipoteki, czyli o ustanowieniu hipoteki zabezpieczającej tę część kredytu, która przypada na dany lokal. Oczywiście notariusz sporządza wniosek o wpis hipoteki po założeniu księgi lokalowej. Ten sam efekt można osiągnąć przez zawarcie umowy o przejęciu części długu między uprawnionym do lokalu a spółdzielnią za zgodą banku.

Po drugie, jeśli chodzi o hipoteki ustanowione przez spółdzielnię przed 24 kwietnia 2001 r., to wychodząc z założenia, że art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 76 ust. 4 u.k.w.h., należy przyjąć, że w razie wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz osoby uprawnionej, hipoteka łączna nie powstaje, jeśli środki finansowe z tego kredytu przeznaczone na potrzeby tej nieruchomości. Jeżeli osoba uprawniona dokonała spłaty w całości części kredytu, który przypadał na jej lokal, to uzyskuje ona prawo własności lokalu bez obciążeń hipotecznych. Jeżeli zaś osoba uprawniona nie spłaciła w całości kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię w części przypadającej na jej lokal, to wówczas za zgodą banku może nastąpić przejęcie przez osobę uprawnioną części długu spółdzielni i ustanowienie przez osobę uprawnioną hipoteki obciążającej nieruchomość lokalową.

Po trzecie, wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na rzecz osoby uprawnionej powoduje wygaśnięcie hipoteki istniejącej w dniu 23 kwietnia 2001 r., jeżeli z zaciągniętego kredytu środki pieniężne przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości niż nieruchomość obciążona hipoteką. W takim wypadku spółdzielnia obciąży hipoteką tę nieruchomość, na potrzeby której przeznaczono środki lub inną nieruchomość.

## **2. Stosowanie przepisów ustawy o własności lokali**

Rozwiązania prawne obowiązujące od 31 lipca 2007 r. niewątpliwie w istotny sposób zwiększą liczbę osób zainteresowanych uzyskaniem prawa własności do lokalu, z którego dotychczas korzystają na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. Coraz większa liczba lokali w budynkach spółdzielczych, która zostanie wyodrębniona, a ich

własność przeniesiona na osobę uprawnioną, czyni aktualnym pytanie o zakres stosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w odniesieniu do lokali wyodrębnionych w budynkach spółdzielczych. Na tym tle należy zwrócić uwagę na kilka istotnych kwestii:

Po pierwsze, prawny sposób wyodrębnienia lokalu w budynku spółdzielczym i przeniesienie jego własności następuje według reguł wynikających z przepisów rozdziału 1 i 2 ustawy o własności lokali, przy uwzględnieniu szczególnych rozwiązań zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (np. art. 40, 41, 42 u.s.m.).

Po drugie, z chwilą wyodrębnienia wszystkich lokali w danym budynku lub budynkach w danej nieruchomości wspólnej, znajduje w pełni zastosowanie ustawa o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właściciela członkiem spółdzielni. Tak stanowi jednoznacznie art. 26 ust. 1 u.s.m. w obecnym brzmieniu.

Po trzecie, według art. 25 ust. 1 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu, większość właścicieli lokali obliczona według liczby lokali, mogła podjąć uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Przepis ten stał się przedmiotem wykładni Sądu Najwyższego dokonanej w wyroku z dnia 21 grudnia 2000 r., III CSK 218/06, w którym stwierdzono, że na gruncie tego przepisu wspólnota nie mogła pozbawić spółdzielni mieszkaniowej zarządu nieruchomością wspólną.

Ten stan prawny uległ zasadniczej zmianie z chwilą dodania art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw<sup>35</sup>. Taki stan prawny obowiązuje obecnie. Zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. większość właścicieli lokali obliczona wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że będą stosować się przepisy ustawy o własności lokali zarówno w zakresie praw i obowiązków (rozdział 3), jak i zarządu nieruchomością wspólną (rozdział 4). To zaś oznacza, że na podstawie art. 18 ust. 2a u.w.l. może być dokonana zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności pozbawienie zarządu spółdzielni, sprawowanego na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. Oczywiście spółdzielnia

---

<sup>35</sup> Dz.U. Nr 122, poz. 1024.

może nadal zarządzać nieruchomością wspólną, ale na podstawie art. 1 ust. 5 u.s.m., czyli na warunkach ustalonych w umowie ze wspólnotą.

#### **IV. Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym**

Spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym budziło już spory prawne na tle prawa spółdzielczego, które przewidywało możliwość jego ustanowienia (art. 238). Artykuł 37 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu wprowadził zakaz jego ustanowienia po 23 kwietnia 2001 r., a przywróciła tę możliwość zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś z dniem 31 lipca 2007 r. w art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>36</sup> ponownie wprowadzono zakaz ustanawiania praw do miejsc postojowych w budynkach położonych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Natura tego prawa jest sporna. Prezentowany jest pogląd<sup>37</sup>, że jest to rodzaj spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, o którym stanowił art. 244 § 1 k.c., a tym samym stanowi ograniczone prawo rzeczowe. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 27 października 2004 r., IV CK 271/04<sup>38</sup>. Poglądu tego nie można podzielić, gdyż trudno miejsce postojowe uznać za „lokal”. Gdyby tak było, to „uwłaszczenie” uprawnionego polegałoby na ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu, a tymczasem w art. 17<sup>15</sup> ust. 1 u.s.m. przyjęto formułę zgodną z zasadami ustawy o własności lokali i prawa cywilnego, tj. wyodrębnienie całego garażu wielostanowiskowego na rzecz spółdzielni wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, założenie księgi wieczystej i następnie przeniesienie na rzecz członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni udziału we współwłasności garażu jako odrębnej nieruchomości; w ramach zaś tego udziału uprawniony może korzystać z oznaczonego miejsca.

---

<sup>36</sup> Dz.U. Nr 125, poz. 873.

<sup>37</sup> K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 226

<sup>38</sup> OSP 2005, nr 5, poz. 62.

Charakter prawny spółdzielczego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym określił Sąd Najwyższy w wyroku z 5 października 2001 r., III CKN 464/00<sup>39</sup>, wyjaśniając to następująco: „Przydział przez spółdzielnię mieszkaniową oznaczonego miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym stanowiącym jej własność, daje uprawnienia do korzystania z garażu w wyznaczonym miejscu, bez dalszych skutków prawnorzeczowych”. Jest to zatem uprawnienie o charakterze obligacyjnym.

Jakie praktyczne wnioski wynikają więc z aktualnego stanu prawnego w odniesieniu do prawa do miejsca postojowego?

Po pierwsze, spółdzielnia nie może ustanowić po 31 lipca 2007 r. prawa do miejsca postojowego w budynkach położonych na gruncie, w stosunku do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste. W takim budynku spółdzielnia powinna wyodrębnić garaż wielostanowiskowy jako odrębny lokal dla siebie, założyć księgę wieczystą lokalową, a następnie przenieść na osobę zainteresowaną udział w odrębnej nieruchomości lokalowej. Uprawniony staje się współwłaścicielem nieruchomości lokalowej i na podstawie umowy o podział do korzystania (*guoad usum*) uzyska możliwość wyłącznego korzystania z oznaczonego miejsca.

Takie rozwiązanie oczywiście nie wchodzi w rachubę w budynku posadowionym na gruncie, co do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Powstaje pytanie, czy w takiej sytuacji spółdzielnia może ustanowić prawo postojowe w dotychczasowym kształcie prawnym.

Z treści art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy (...), stosując wnioskowanie *a contrario*, można wysnuć odpowiedź twierdzącą. Jest ona uzasadniona o tyle, że chodzi przecież o prawo obligacyjne, a ustanowienie tego prawa na nieruchomości nie wymaga władania nieruchomością jako właściciel lub użytkownik wieczysty.

Po drugie, zgodnie z art. 7 ust. 2 (powinno być ust. 3) ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. do istniejących w dniu 31 lipca 2007 r. praw do miejsc postojowych, stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkani-

---

<sup>39</sup> Biuletyn SN z 2002, nr 3, s. 12.



wych z uwzględnieniem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. Oznacza to w szczególności, że na podstawie art. 17<sup>19</sup> u.s.m. znajdują tu odpowiednie zastosowanie przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 6, art. 17<sup>2</sup> ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17<sup>6</sup>, art. 17<sup>7</sup>, art. 17<sup>9</sup> – 17<sup>13</sup> oraz art. 17<sup>16</sup>-17<sup>18</sup> u.s.m. Należy jednak zwrócić uwagę, że chodzi tu o stosowanie odpowiednio, tzn. niektóre z wymienionych przepisów będzie stosowało się wprost (np. art. 17<sup>1</sup> ust. 6, 17<sup>2</sup> ust. 1 za wyjątkiem stwierdzenia, że jest to ograniczone prawo rzeczowe, art. 17<sup>2</sup> ust. 3, 4 i 6), inne wymagają modyfikacji, zaś niektóre nie mają zastosowania (np. art. 17<sup>6</sup>, 17<sup>12</sup>, 17<sup>13</sup> i inne).

Po trzecie, zgodnie z art. 17<sup>15</sup> u.s.m. na pisemne żądanie osoby uprawnionej, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w dotychczasowym kształcie prawnym, spółdzielnia zobowiązana jest – po wyodrębnieniu garażu wielostanowiskowego jako nieruchomości lokalowej – przenieść ułamkowy udział we współwłasności tej nieruchomości.

## **V. Prawo do domu jednorodzinnego**

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m. przedmiotem działania spółdzielni może być budowanie i nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków ich własności. Definicja domu jednorodzinnego jest zawarta w art. 2 ust. 3 u.s.m., jednakże w ustawie brak jest odrębnej regulacji prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. W art. 2 ust. 3 zd. 2 u.s.m. zamieszczono jedynie ogólne odesłanie: „Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali”. Trudno uznać, aby odesłanie to było precyzyjne. Przeciwnie, powstaje zasadnicza wątpliwość, czy chodzi o odesłanie do przepisów regulujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (rozdział 2<sup>1</sup> u.s.m.), czy też do przepisów rozdziału 3 u.s.m. dotyczących prawa odrębnej własności lokalu. Rozstrzygnięcie tej kwestii ma podstawowe znaczenie. Chodzi bowiem o to, czy w wyniku zawarcia umowy o budowę domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej powstaje jedynie ekspektatywa domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, czyli roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności domu jednorodzinnego (tzn. przewłaszczenia), czy też powstaje prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej wymienione *expressis verbis* w art. 244 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do 18 sierpnia 2004 r.)

jako ograniczone prawo rzeczowe. Wątpliwości te należy rozstrzygnąć na rzecz pierwszego stanowiska. Przemawiają za tym następujące argumenty.

Po pierwsze, zgodnie z uchylonym art. 232 § 1-3 pr. spółdz. – prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jako ograniczone prawo rzeczowe, istniało od chwili przydziału domu lub wyrażenia przez spółdzielnię zgody na zamieszkanie w nim do chwili przeniesienia własności domu na rzecz członka. Nie sposób zatem przyjąć, aby obecnie z chwilą zawarcia umowy o budowę domu jednorodzinnego powstawało prawo do domu jednorodzinnego, skoro brak przedmiotu tego prawa (dom jednorodzinny ma być dopiero zbudowany).

Po wtóre, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jako ograniczone prawo rzeczowe, traktowane jest w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako kategoria przejściowa. Wyraźnie stanowi o tym art. 52 u.s.m., który nakazuje stosować przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> (czyli przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu) jedynie do prawa do domów jednorodzinnych powstałych przed 24 kwietnia 2001 r. (co oznacza, że przed tą datą nastąpił przydział domu jednorodzinnego lub spółdzielnia wyraziła zgodę na zamieszkanie w nim).

Po trzecie, sama treść odesłania w art. 2 ust. 3 u.s.m., aczkolwiek niezbyt trafna, daje jednak więcej argumentów za stanowiskiem, że chodzi o stosowanie (i to wprost) przepisów rozdziału 3 dotyczących prawa odrębnej własności lokali.

Reasumując, przyjąć należy, że w wyniku zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę domu jednorodzinnego powstaje po stronie członka spółdzielni roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności domu (ekspektywa), zgodnie z art. 19 u.s.m. Jest oczywiste, że zarówno zbycie tej ekspektywy, jak i przeniesienie własności domu jednorodzinnego wymaga formy aktu notarialnego.

Odmienne należało podejść do domów jednorodzinnych wybudowanych przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (24 kwietnia 2001 r.), co do których nastąpił ich przydział lub spółdzielnia wyraziła zgodę na zamieszkiwanie do chwili przeniesienia własności domu na rzecz członka spółdzielni. W ten sposób powstało prawo do domu jednorodzinnego jako ograniczone prawo rzeczowe. Jeśli to prawo istniało

23 kwietnia 2001 r., to znajduje wówczas zastosowanie art. 52 u.s.m. Z tego zaś przepisu wynikają następujące wnioski.

1) Art. 52 u.s.m. stosuje się tylko do prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu budowlanego w celu ustanowienia odrębnej własności, które istniały 23 kwietnia 2001 r.

2) Do czasu przewłaszczenia, tj. przeniesienia na własność domu jednorodzinnego, a także ustanowienia odrębnej własności lokalu, do praw tych stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wynika z tego, że jest to prawo zbywalne, dziedziczne i podlegające egzekucji.

3) Uprawnienie do przewłaszczenia, a także ustanowienie odrębnej własności lokalu przysługuje także spadkobiercom (art. 52 pkt 1 i 2 u.s.m.), co wynika przecieź z faktu dziedziczenia tego prawa.

4) Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07<sup>40</sup> „osobie, której w okresie obowiązywania ustawy z dnia 12 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) przydzielono dom jednorodzinny na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, przysługuje roszczenie o przeniesienie własności domu wraz z prawem do działki na podstawie art. 17<sup>14</sup> i stosowanego w drodze analogii art. 52 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych”.

## **VI. Inne zagadnienia**

1. Na podstawie art. 54<sup>2</sup> u.s.m. wyłączono stosowanie art. 38 § 1 pkt 5 ustawy – Prawo spółdzielcze do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz uwłaszczenia uprawnionych do miejsc postojowych. Oznacza to, że zbędna jest tu zgoda walnego zgromadzenia.

2. W świetle unormowań zawartych w art. 54 i 55 pr. spółdz. należy uznać za dopuszczalne udzielenie przez dwóch członków zarządu spółdzielni – na podstawie przepisów kodeksu cywilnego – pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego dla dokonania czynności związanych z re-

---

<sup>40</sup> Dotychczas niepubl.

alizacją żądań ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokali, domów jednorodzinnych lub uprawnionych do miejsc postojowych.

**3.** Ograniczenie wysokości wynagrodzenia notariusza za ogół czynności dokonywanych przy zawieraniu umowy do 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę nie obejmuje wynagrodzenia za sporządzenie wypisu aktu, względnie sporządzenie pełnomocnictwa, o którym była mowa wyżej. Nie są to bowiem czynności dokonywane przy zawieraniu umowy.

**4.** Skarb Państwa ponosi koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do niej prawa własności tylko w przypadkach, o których stanowi art. 5 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy (...). W pozostałych przypadkach koszty te ponosi osoba, na rzecz której następuje przeniesienie własności lokalu.