

Adam Bieranowski

Realizacja uprawnienia z art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a małżeńska wspólność majątkowa

Regulacja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przeszła znamienną ewolucję. Wypada przypomnieć, że Zespół Komisji Kodyfikacyjnej, opiniujący w 1959 r. projekt ustawy o spółdzielniach i ich związkach, opowiedział się za tym, aby zamiast spółdzielczego prawa do lokalu zapewnić członkowi własność lokalu¹. Niestety, nowy projekt poselski, a w ślad za nim ustawa z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach² oraz ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze³ nie przyjęły tej koncepcji. Względy ideologiczne przysłoniły fakt, że rozporządzenie Prezydenta RP z 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.) wydane zostało właśnie z myślą o spółdzielniach

¹ Prace te relacjonuje S. Szere, *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkalnych jako ograniczone prawo rzeczowe*, PiP 1966, z. 3, s. 485. Tło społeczno-polityczne przedstawia także A. Mączyński, podkreślając, że ówczesne władze dostrzegły w spółdzielczości dogodny instrument umożliwiający obciążenie osób ubiegających się o mieszkanie kosztami budowy i utrzymania mieszkań, ale przy zachowaniu wpływu na rozdzielnictwo mieszkań. A. Mączyński, *Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego*, KPP 2002, z. 1, s. 85.

² Dz.U. Nr 12, poz. 61. Wtedy wyraźnie określono i nazwano przysługujące członkom spółdzielni prawa do lokali (zob. K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w okresie przemian ustrojowych. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Wiesława Chrzanowskiego*, red. H. Cioch, A. Dębiński, J. Chaciński, Lublin 2003, s. 32).

³ Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. (dalej: u.p.s.).

mieszkaniowych. Spółdzielnie mogły pod jego rządem stosować dwie instytucje: odrębną własność i najem. Zmiany w zakresie spółdzielczego prawa mieszkaniowego miała przynieść dopiero ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁴. Od chwili jej wejścia w życie (tj. 24 kwietnia 2001 r.) niedopuszczalna była kreacja spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych⁵. Taki stan nie trwał długo. Regres przyniosła ustawa z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058). Jedynym argumentem za przywróceniem możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu było zapewnienie członkowi spółdzielni swobody „wyboru formy prawnej, w jakiej będą zaspokojone ich potrzeby mieszkaniowe”⁶. Zaważyło to na tym, że trudno obecnie w sposób spójny i harmonijny wkomponować omawianą figurę prawną w system praw rzeczowych. W rezultacie Trybunał Konstytucyjny kilkakrotnie stwierdzał niezgodność wielu przepisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z konstytucją. Skutkiem tego regulacja ta upodobniła się do prawa własności. Miało to powodować brak „dostatecznej motywacji do podejmowania inicjatywy zmierzającej do przekształcenia praw rzeczowych do lokali spółdzielczych we własność”⁷. Podkreślić jednak należy, że konstrukcja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opiera się na systemie wartości pomijającym cele i funkcje prawa własności. Tymczasem to przecież instytucja prawa własności służy najpełniejszemu zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób, które pokryły w całości koszty budowy lokalu. Trzeba także brać pod uwagę, że, formułując katalog praw rzeczowych, powinno się unikać powoływania do życia praw podmiotowych identycznych pod względem treści i pełnionej funkcji. Takie nieuzasadnione mnożenie bytów nie sprzyja

⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm. (dalej: u.s.m.).

⁵ L. Myczkowski wyraził pogląd, z którym trudno się zgodzić, że „zasadność tak autorytarnego decydowania o możliwości wyboru tytułu prawnego do mieszkania, gdyż skasowanie możliwości uzyskania własnościowego prawa do lokalu (jako trzeciej formy poza lokatorską i własnościową) stanowi nieusprawiedliwioną ingerencję w swobody obywatelskie”. (L. M y c z k o w s k i, *Spółdzielnie mieszkaniowe*, MoP 2001, nr 16, s. 817).

⁶ Druk Sejmu IV kadencji nr 315.

⁷ A. M a c z y Ń s k i, *Dawne i nowe...*, s. 91.

uporządkowaniu systemu prawa⁸. Wprawdzie Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 20 kwietnia 2005 r.⁹ nie zakwestionował samej możliwości konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostawiając decyzję w tym zakresie ustawodawcy, ale wskazał na konieczność zróżnicowania *de lege ferenda* zasad ustalania wysokości kosztów budowy w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i własności lokalu. Jak trafnie zauważono w literaturze, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zmienionej postaci stałoby się w istocie emanacją spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu („prawem lokatorskim bis”)¹⁰. Dlatego z aprobatą należy odnieść się do zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, wprowadzonego przez art. 7 ust. 1 ustawy z 16 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹¹. Towarzyszy temu przyjęcie mechanizmu dochodzenia do odrębnej własności lokalu w miejsce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W dalszej części zostaną rozważone trzy grupy zagadnień. Pierwszą wyjściową kwestią będzie analiza charakteru prawnego uprawnienia przewidzianego w art. 17¹⁴ u.s.m. i sposobu jego wykonania w sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków. Pozwoli to zaprezentować ocenę skuteczności – z punktu widzenia zasad zarządu majątkiem wspólnym – umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu zawieranej przez jednego z małżonków ze spółdzielnią mieszkaniową. W ostatnim bloku przedstawie najbardziej kontrowersyjny problem zaszeregowania własności lokalu do majątku wspólnego lub majątków osobistych małżonków. Nabiera on ostrości, ponieważ podstawą oceny przynależności do małżonków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nabytego po uchyleniu szczególnej regulacji z art. 215 u.p.s. są ogólne unormowania kodeksu rodzinnego i opiekuńczego niezależnie od tego, czy nastąpiło to

⁸ Tak A. Bieranowski, *Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym*, MoP 2005, nr 17, s. 871.

⁹ K 42/02, OTK-A 2005, nr 4, poz. 38.

¹⁰ K. Pietrzykowski, *Zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowym*, MoP 2005, nr 19, s. 935.

¹¹ Dz.U. Nr 125, poz. 873 (dalej: zm. u.s.m.).

w sposób translatywny czy konstytutywny¹². Co więcej, poszerzenie działania surogacji nowelizacją kodeksu rodzinnego i opiekuńczego z 17 czerwca 2004 r. zwiększyło możliwość wejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do majątku osobistego małżonka. I wreszcie trzeba zwrócić uwagę na stanowisko SN wyrażone w uchwale z 11 lutego 2005 r., III CZ 979/04, w myśl którego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące na podstawie art. 215 § 2 u.p.s. łącznie obojgu małżonkom pozostającym w ustroju rozdzielności majątkowej stało się z dniem uchylecia tego przepisu przedmiotem ich wspólności w częściach ułamkowych¹³.

Przepis art. 17¹⁴ u.s.m. przyznaje osobom mającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu możliwość zgłoszenia żądania zastąpienia tego prawa własnością lokalu. W doktrynie uznano, że jest to prawo podmiotowe przybierające postać prawa kształtującego¹⁴. Trafnie zauważono, że zobowiązanie spółdzielni do ustanowienia własności lokalu w miejsce istniejącego prawa do lokalu powstaje wskutek wykonania prawa poprzez pisemne zgłoszenie przez spółdzielnię żądania przeniesienia własności lokalu. Wówczas pojawia się po stronie spółdzielni konkretny obowiązek skorelowany z roszczeniem uprawnionego o przeniesienie własności. Przyjęcie konstrukcji dwuetapowej: uprawnienie kształtujące

¹² Problematykę tę poddał wnikliwej i wszechstronnej analizie M. N a z a r, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, KPP 2003, z. 2, s. 376-388; co do kwalifikacji tzw. spółdzielczej umowy o budowę z art. 18 u.s.m. pod kątem prawnorodzinnym i skutków uchylecia zasady obligatoryjnej i przymusowej wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zob. też A. B i e r a n o w s k i, [w:] *Małżeńskie prawo majątkowe*, pod red. J. Ignaczewskiego, Warszawa 2008, s. 338-345 i 387-390.

¹³ OSNC 2005, nr 12, poz. 206. Rozstrzygnięcie zawarte w powołanej uchwale spotkało się wśród glosatorów zarówno z aprobatą (zob. M. N a z a r, OSP 2006, z. 3, s. 150-153), jak i krytyką (zob. M. K ł o d a, PS 2007, nr 3, s. 172). Po rozważeniu argumentów *pro* i *contra* przyłączyć się należy do zwolenników zapatrywania przedstawionego w powołanej uchwale.

¹⁴ M. N a z a r, *Prawa do lokali według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, Rejent 2001, nr 6, s. 55; natomiast K. Pietrzykowski (K. P i e t r z y k o w s k i, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 250) i A. Jedliński (A. J e d l i Ń s k i, *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu według nowej regulacji prawnej*, PS 2004, nr 1, s. 128) objaśniają mechanizm dochodzenia do własności lokalu, opierając się wyłącznie na konstrukcji roszczenia. Podobnie SN w uzasadnieniu uchwały z 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07 (niepubl.).

i roszczenie ułatwia rozstrzygnięcie wielu problemów¹⁵. Trzeba jednak zaznaczyć, że pojęcie uprawnień kształtujących nie jest jednolicie rozumiane w doktrynie. Według koncepcji szeroko ujmującej uprawnienia kształtujące zalicza się do tej grupy także uprawnienia doprowadzające do powstania stosunku prawnego¹⁶. Silniej reprezentowane jest w nauce stanowisko włączające do tej kategorii uprawnienia służące zmianie lub zakończeniu istniejącego stosunku prawnego¹⁷. Nie ma tu miejsca na analizę zarysowanych rozbieżności. Wystarczy uwypuklić specyfikę omawianego uprawnienia. Polega ona na tym, że podmiot, któremu przysługuje określone prawo do lokalu, samodzielnie przez działanie podjęte w wykonaniu przyznanego przez ustawę uprawnienia inicjuje zobowiązaniowy stosunek prawny ze spółdzielnią mieszkaniową. Dopiero dokonanie tej jednostronnej czynności prawnej powoduje powstanie roszczenia o przeniesienia własności¹⁸. To zdarzenie wyznacza początek zobowiązania. W związku z tym omawiane uprawnienie może być kwalifikowane

¹⁵ Chodzi przede wszystkim o problem przedawnienia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zob. M. N a z a r, *Prawa do lokali...*, s. 56. podobnie M. W a r c i ń s k i, *Żądanie od spółdzielni mieszkaniowej przeniesienia własności lokalu*, PS 2007, nr 10, s. 54. Trzeba dodać, że nie jest wystarczające dla zanegowania tej koncepcji stwierdzenie, iż uprawnienie do nabycia lokalu jest wynikającym *ex lege* elementem treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a zatem skoro istnieje, dopóki trwa to prawo, nie powstaje tu problem przedawnienia i nie ma potrzeby sięgania do konstrukcji uprawnienia kształtującego. Od razu trzeba zaznaczyć, że przewidziany w art. 17¹⁴ ust. 11 u.s.m. trzymiesięczny termin, w którym spółdzielnia powinna zawrzeć umowę, nie ma charakteru terminu zawitego ani końcowego. Z jego upływem nie łączy się wygaśnięcie roszczenia. Nie ustaje stosunek prawny, z którego owo roszczenie wynika.

¹⁶ Por. P. M a c h n i k o w s k i, *Uprawnienia kształtujące w zobowiązaniowych stosunkach prawnych*, [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, Kraków 2000, s. 239, 249, 270. Szeroko kategorię uprawnień kształtujących ujmuje nauka niemiecka: K. L a r e n z, [w:] K. L a r e n z, M. W o l f, *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts*, München 1997, s. 306; zob. też H. G r o t h e, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Allgemeiner Teil: § 1 – 240, AGB – Gesetz*, red. F.J. Säcker, München 2001, s. 1886. Uznaje się, że występują one przykładowo w §§ 124 ust.1, 148, 532, 622 ust. 2 BGB.

¹⁷ Z. R a d w a ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2005, s. 96.

¹⁸ Bliżej o jednostronnych czynnościach prawnych będących źródłem obowiązku zawarcia umowy A. Ł u p s z a k - Z a j ą c, *Realizacja roszczenia o zawarcie umowy*, Warszawa 2005, s. 58-59.

jako uprawnienie do stworzenia zobowiązania¹⁹. Jednakże wątpliwości, czy uprawnienie służące kreacji stosunku obligacyjnego z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. może być traktowane jako uprawnienie kształtujące *sensu largo* lub uprawnienie *sui generis*, nie przekładają się na kwestie natury praktycznej. Istotne jest oddzielenie tego uprawnienia od roszczenia.

Rozważania te stanowią punkt wyjścia dla analizy „dochodzenia” do własności lokalu pod kątem przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego o małżeńskich ustrojach majątkowych. Podstawową kwestią jest, czy do wykonania omawianego uprawnienia niezbędna jest obligatoryjna zgoda współmałżonka. Mamy tu do czynienia z etapem bardziej oddalonym od nabycia własności lokalu niż w przypadku realizacji roszczenia z umowy o budowę lokalu (ekspektatywy odrębnej własności – art. 19 u.s.m.). Chodzi o dopuszczalność samodzielnego wykonania przez małżonka uprawnienia do stworzenia zobowiązania, z którego to ma wynikać roszczenie o przeniesienie własności lokalu. Zajmijmy się najczęstszą w praktyce sytuacją, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest składnikiem majątku wspólnego małżonków.

Kluczowe znaczenie ma odpowiedź na dwa pytania. Po pierwsze – czy wykonanie uprawnienia z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. stanowi czynność prawną prowadzącą do nabycia własności lokalu w świetle art. 37 § 1 k.r.o. Trudno tu udzielić stanowczej odpowiedzi. Zaczniemy od kwestii bezspornych. Zgodnie z regułą *lege non distinguente* pojęcie czynności prawnej prowadzącej do nabycia własności nieruchomości (lokalu) musi być rozumiane jako odnoszące się także do czynności jednostronnych. Zakres pojęcia czynności prawnej prowadzącej do nabycia własności nieruchomości jest szeroki. Obejmowane są nim nie tylko czynności rozporządzające, zobowiązująco-rozporządzające czy jedynie zobowiązujące do nabycia własności nieruchomości. Zalicza się do tej grupy także umowę przedwstępną o skutku silniejszym (art. 390 § 2 k.c.)²⁰. Przypomnijmy, że umowa przedwstępna nie rodzi zobowiązania (w przeci-

¹⁹ Koncepcji tej nie narusza brzmienie art. 7 ust. 5 ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazującego „zgłoszone na piśmie **roszczenia** (podkr. moje A.B.), o których mowa w art. 12, art. 15, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 i art. 48¹ ustawy (...) rozpatrywać na podstawie noweli”.

²⁰ P. W ó j c i k, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, MoP 2006, nr 1, s. 31.

wieństwie do umowy zobowiązującej) do przeniesienia własności²¹. Innymi słowy, umowa przedwstępna nie jest podstawą prawną przysporzenia wynikającego z zawartej następnie umowy przyrzeczonej. Prowokuje to pytanie, czy powinno się tak samo jak umowę przedwstępną traktować wykonania uprawnienia z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., skoro pozwala ono nawiązać stosunek obligacyjny ze spółdzielnią, z którego wynika roszczenie o ustanowienie własności lokalu. Pojęcie czynności prawnej „prowadzącej do nabycia” nie zostało zdefiniowane w tekście prawnym. W tej sytuacji należy odwołać się do reguł języka potocznego. W znaczeniu słownikowym oznacza działanie stające się przyczyną czegoś (wywołujące, powodujące coś)²². Jakkolwiek wytyczenie ostrych konturów tego pojęcia w oparciu o reguły języka potocznego okazuje się trudne, to nie ulega dyskusji, że mieści się w nim dokonanie czynności prawnych stanowiących wcześniejszy etap w sekwencji zdarzeń mających na celu nabycie własności lokalu. Ustawodawca, katalogując czynności, dla których ważności wymagana jest zgoda współmałżonka, zmierzał do stworzenia zamkniętej listy, obejmującej takie czynności, których dokonanie ma najdonioślejsze konsekwencje w majątku wspólnym (zob. uzasadnienie do projektu ustawy nowelizującej kodeks rodzinny i opiekuńczy)²³. Tymczasem samo zgłoszenie żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu nie niesie żadnego uszczerbku dla stanu majątku wspólnego. Aktualizuje ono roszczenie o przeniesienie odrębnej własności lo-

²¹ Jest to ugruntowany pogląd zarówno w doktrynie, jak i judykaturze; tak m.in. A. Maciąg, *Rodzaje umów, które mogą być poprzedzone umową przedwstępną*, NP 1979, nr 7-8, s. 66-67; A. Rembieleńska-Skomiła, *Umowa przedwstępna a umowa o przeniesienie własności nieruchomości*, NP 988, nr 7-8, s. 47-48; A. Kondracka, *Pojęcie i charakter prawny umowy przedwstępnej*, MoP 1999, nr 3, s. 12; G. Rudnicki, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1997, s. 358; M. Krajewski, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 2000, s. 77; SN w uchwale z dnia 21 marca 1968 r., III CZP 23/68 (OSNC 1969, nr 1, poz. 5) oraz z pewnymi wahaniem E. Gniewek, *Przeniesienie własności a umowa przedwstępna*, NP 1979, nr 7-8, s. 61.

²² *Słownik języka polskiego*, t. II, red. M. Szymczak, Warszawa 1988, s. 945.

²³ Zob. też J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2005, s. 148-149; T. Smyczyński, *Reforma małżeńskiego prawa majątkowego*, MoP 2004, nr 18, s. 830; J. Strzebińczyk, *Nowelizacja przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie małżeńskiego prawa majątkowego (cz. I)*, Rejent 2004, nr 8, s. 155; A. Kozioł, *Ustroje majątkowe małżeńskie po nowelizacji Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – cz. I*, MoP 2005, nr 15, s. 744.

kalu, z którym skorelowany jest obowiązek spółdzielni. Spółdzielnia nie może domagać się zawarcia tej umowy. W związku z tym uważam, że zgłoszenie żądania nie wymaga zgody wskazanej w przepisach art. 37 § 1 k.r.o. Rozwiązanie takie koresponduje z celem i brzmieniem art. 17¹⁴ ust. 1 i 1¹ u.s.m.

Przenosząc rozważania na etap zawarcia umowy, zacząć trzeba od stwierdzenia, że prowadzi ona do nabycia własności lokalu w rozumieniu art. 37 § 1 k.r.o. Więcej komplikacji nastęrcza druga przesłanka. Odnosi ona wymóg zgody współmałżonka do czynności prawnych prowadzących do nabycia odpłatnego. W doktrynie doszło na tym tle do nieporozumień. Niektórzy przypisują umowie ustanawiającej własność lokalu charakter nieodpłatny²⁴, inni zaś przeciwstawiają się temu pogładowi, eksponując, że ekwiwalentem jest w tym przypadku wkład budowlany, wniesiony w celu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu²⁵. Brak tu miejsca na prezentację problematyki odpłatności czynności prawnej. Nie jest ona wolna od sporów. Z całą ostrością ujawniają się te kontrowersje w przypadkach nietypowych (np. umowa rozwiązująca, ustanowienie zabezpieczenia)²⁶. Nie inaczej jest w odniesieniu do czynności prawnych podejmowanych *solvendi causa*, do których zalicza się umowę z art. 17¹⁴ u.s.m. Na kwestię odpłatności trzeba spojrzeć z szerszej perspektywy, uwzględniającej specyfikę czynności prawnych rozporządzających. Jak zauważył A. Klein: „Konieczność klasyfikowania czynności prawnych na czynności prawne pod tytułem odpłatnym i darmym oraz na odpłatne i darne dotyczy także i czynności prawnych rozporządzających dokonywanych w wykonaniu konkretnych obowiązków

²⁴ K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 253. Po złożeniu niniejszego artykułu do publikacji pogląd taki wyraził także G. Bieńnik, *Odrębna własność lokali w budynkach spółdzielni mieszkaniowych po 31 lipca 2007r. (cz. II)*, Rejent 2007, nr 12, s. 16.

²⁵ A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 105.

²⁶ E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości*, [w:] *Problematyka prawna nieruchomości w praktyce notarialnej. I Ogólnopolska Notarialna Konferencja Naukowa*, Lublin 1995, s. 12; A. Pyrzyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, Warszawa 2000, s. 36 i nast.; A. Lutkiewicz-Rucińska, *Czynność prawna nieodpłatna w rozumieniu art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, PP 1996, nr 3, s. 22 i nast.

wynikających dla strony w ramach danego stosunku zobowiązaniowego²⁷. Skłania to wspomnianego autora do wniosku, że w tym przypadku ta sama rodzajowo czynność prawna będzie różnie oceniana, w zależności od tego, czy podejmowana jest w wykonaniu konkretnych obowiązków ze stosunku zobowiązaniowego pod tytułem odpłatnym, bądź darmym, tudzież o charakterze „obojętnym”. W takim razie czynności prawne rozporządzające można dzielić tylko na podstawie kryteriów merytorycznych, a nie formalnych²⁸. Wyłącznie w takim rozumieniu możemy mówić, że umowa zawierana *solvendi causa* ma charakter odpłatny. Niemożliwość kwalifikowania umowy ustanawiającej odrębną własność z punktu widzenia kryterium formalnego nie stoi więc na przeszkodzie do uznania, że realizacja roszczenia wiedzy pod względem merytorycznym do odpłatnego nabycia własności nieruchomości lokalowej. Miarodajne jest porównanie pozycji uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i spółdzielni z ich sytuacją, gdyby roszczenie o zawarcie umowy ustanawiającej odrębną własność w miejsce wspomnianego wyżej ograniczonego prawa rzeczowego nie zostało zaspokojone. Po jednej stronie występuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (wraz z wkładem budowlanym), których „zamiennikiem” jest własność lokalu. Następuje tu w sensie ekonomicznym przepływ dóbr w obu kierunkach. W rezultacie czynność prawna podjęta w wykonaniu zobowiązania określonego w art. 17¹⁴ ust. 2 u.s.m. objęta jest hipotezą art. 37 § 1 k.r.o.

Dodajmy, że konieczność uzyskania zgody przewidzianej w art. 37 § 1 k.r.o. nie wystąpi, jeżeli małżonek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabywa odrębną własność tego lokalu do swojego majątku. Dla ilustracji będzie to miało miejsce w sytuacji, gdy małżonkowie pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wchodzi w skład majątku małżonka

²⁷ A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*. Wrocław 2005, s. 108. Ujmując kwestię precyzyjniej z możliwości potraktowania w pewnych sytuacjach jako czynności prawne odpłatne, nieodpłatne lub obojętne nie wymykają się rozporządzenia, nawet gdy pod względem konstrukcyjnym u ich podstaw nie leżą żadne zobowiązania. Zarezerwowanie kategorii odpłatności (nieodpłatności) dla czynności prawnych z zakresu prawa zobowiązań nie wyklucza uwzględnienia czy w związku z czynnością rozporządzającą dany podmiot uzyskał korzyść majątkową. Por. B. Swaczyna, *Umowne zniesienie współwłasności nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 164-165.

²⁸ Tamże.

realizującego uprawnienie z art. 17¹⁴ u.s.m. Wątpliwości się wzmagają w razie nabycia własności lokalu w ustroju wspólności majątkowej, jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu jest elementem majątku osobistego. Przy zaszeregowaniu własności lokalu nabytej w celu zaspokojenia roszczenia z art. 17¹⁴ u.s.m. mogą konkurować trzy stanowiska.

Pierwsze nasuwające się rozwiązanie zakłada, że nabycie uprawnienia (i roszczenia) z art. 17¹⁴ u.s.m. przez małżonka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu w czasie obowiązywania wspólności majątkowej, spowoduje – w myśl ogólnej reguły z art. 31 k.r.o. – jego wejście do majątku wspólnego. Ma ono bowiem charakter wielopodmiotowy. Na gruncie przedstawionej koncepcji własność lokalu byłaby nabywana w celu realizacji roszczenia stanowiącego składnik majątku wspólnego. Do takiego samego rezultatu wiedzie kategoryczne rozumienie poglądu, że gdy do definitywnego nabycia własności dochodzi w kilku etapach, o jej przynależności do określonego majątku małżonków decyduje istnienie wspólności małżeńskiej w chwili zawarcia umowy rozporządzającej. Podczas poszukiwania szerszego uzasadnienia rodzi się pokusa sięgnięcia do rozstrzygnięć podjętych odnośnie do skutków przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze prawo typu własnościowego. Według części I wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w zakresie stosowania przepisów o podziale majątku wspólnego małżonków w wypadku, gdy w skład tego majątku wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu – zawartych w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 r., III CZP 1/74 (OSNCP 1975, z. 3, poz. 37):

„1. O przynależności do majątku wspólnego małżonków spółdzielczego prawa do lokalu – zarówno takiego jak w spółdzielni mieszkaniowej, jak i takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej – nabytego w drodze przydziału wydanego przez spółdzielnię decyduje porównanie daty przydziału z datą powstania wspólności majątkowej między małżonkami (wspólność majątkowa). Mianowicie spółdzielcze prawo do lokalu, przyznane w drodze przydziału jednemu z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej, stanowi przedmiot majątku wspólnego małżonków, chociażby wkład mieszkaniowy lub budowlany pochodził – w całości lub w części – z majątku odrębnego jednego lub obojga małżonków i został wpłacony przed powstaniem wspólności majątkowej. Wpłata ta stanowi

nakład z majątku odrębnego jednego lub obojga małżonków na majątek wspólny.

2. Zasada powyższa nie dotyczy wypadku, gdy przydział mieszkania spółdzielczego został dokonany w następstwie wpłaty w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości spółdzielczego prawa do lokalu. W takim wypadku spółdzielcze prawo do lokalu wchodzi do majątku odrębnego tego małżonka, który dokonał wpłaty. Jeżeli jednak taka wpłata pochodzi z majątków odrębnych obojga małżonków, spółdzielcze prawo do lokalu staje się przedmiotem ich majątku wspólnego.”

Nawiązując do tego stanowiska, SN przeprowadził w uzasadnieniu uchwały z 14 sierpnia 1985 r., III CZP 41/85, (OSNC 1986, nr 6, poz. 92) następujący wywód: „Jeżeli małżonek sfinansował wkład budowlany ze środków jego majątku odrębnego, to znów nie można przejść do porządku nad tym, że między wysokością tego wkładu a rynkową wartością uzyskanego zbywalnego prawa do lokalu zachodzi poważna różnica: mieszkanie przedstawia znacznie wyższą wartość niż suma wkładu wniesionego przez małżonka. Interes społeczny więc przemawia za tym, żeby uzyskany w takiej sytuacji przyrost wartości wkładu budowlanego został zaliczony na dobro rodziny. Temu celowi zaś służy instytucja ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Wyłączone jest tu w konsekwencji działanie zasady surogacji, o której mowa w art. 33 pkt 3 k.r.o. Przytoczone argumenty prowadzą bowiem do wniosku, że własnościowe prawo do lokalu przydzielone na skutek przekształcenia lokatorskiego prawa należącego do jednego z małżonków temu małżonkowi na zaspokojenie potrzeb rodziny wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków również w sytuacji, gdy wkład budowlany został sfinansowany ze środków należących do jego odrębnego majątku. Taki wkład stanowić będzie nakład z majątku odrębnego na majątek wspólny obojga małżonków.” W tym duchu wypowiedziano się również w doktrynie. Podnoszono, że ze względu na szczególne zasady finansowania budownictwa i rozdział mieszkań spółdzielczych mechaniczne stosowanie surogacji nie byłoby usprawiedliwione ze społecznego punktu widzenia²⁹. Jak wyjaśnił SN

²⁹ J.S. Piąto wski, [w:] *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, red. J.S. Piąto wski, Wrocław 1985, s. 382; por. J. Ignatowicz, [w:] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 425.

w uchwale z 26 kwietnia 1995r., III CZP 41/95 (OSNC 1995, nr 9, poz. 121) – kwotę umorzoną w dacie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu (§ 15 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe – Dz.U. z 1989 r. Nr 1, poz. 1) należy traktować jako dorobek małżonków. Taki przyrost wartości pochodzi stąd, że ogólna pula lokali mieszkalnych, jakich spółdzielczość dostarcza ludności, jest mniejsza od zapotrzebowania, wobec czego lokale przyznaje się w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. W takiej sytuacji – zdaniem SN – niepodobna przyjąć, aby uzyskany w ten sposób przyrost wartości przypadła tylko jednemu z małżonków. Przeciwnie, powinien on być zaliczony na dobro rodziny, a temu celowi służy instytucja małżeńskiej wspólności majątkowej. Ochrony jednego z małżonków w stosunku do drugiego z nich (tego, który nie łoży na utrzymanie rodziny) dopatruje się w możliwości zgłoszenia żądania z ważnych powodów, ażeby ustalenie udziałów w majątku wspólnym nastąpiło z uwzględnieniem stopnia przyczynienia się do powstania tego majątku (art. 43 k.r.o.).

Akceptacja tego stanowiska oznaczałaby konieczność uzyskania zgody małżonka, któremu nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na nabycie odrębnej własności lokalu. Taką sugestią należy jednak odrzucić. Wyjaśniając kwestię przynależności uprawnień (i roszczenia) z art. 17¹⁴ u.s.m., trzeba wyjść od stwierdzenia, że jest ono związane ze spółdzielczym prawem do lokalu i dzieli jego los prawny³⁰.

Co więcej, ustawodawca odciął się od zasady, że spółdzielcze prawo do lokalu nabyte konstytutywnie zaliczało się do majątku wspólnego bez względu na pochodzenie środków, z których został zgromadzony wkład mieszkaniowy lub budowlany. Nie można więc przenosić automatycznie wielu rozwiązań wypracowanych w judykaturze odnoszących się do przynależności do majątku wspólnego małżonków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabytego wskutek przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu. Straciły one aktualność wraz ze zmianami zasad finansowania budownictwa mieszkaniowego prowadzonego przez spół-

³⁰ Tak w odniesieniu do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu M. N a z a r, *Prawa do lokali...*, s. 57; zob. też A. J e d l i ń s k i, *Prawa do lokali...*, s. 140.

dzielnie. *De lege lata* nie ma podstaw do odstąpienia od stosowania surogacji. Przyjęcie przeciwnego poglądu spowodowałoby ponadto utratę spójności aksjologicznej systemu prawa. Przecież małżonek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może doprowadzić do uzyskania w zamian tego prawa własności lokalu do swojego majątku osobistego. Jeżeli sprzeda spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to w miejsce tego prawa z mocy surogacji wchodzi roszczenie o zapłatę ceny, zastępowane następnie wpłatą mu przez kupującego kwotą pieniędzy. W razie przeznaczenia tej sumy na nabycie własności lokalu możemy mówić o spełnieniu przesłanek surogacji. Nie tylko pierwszy surogat (roszczenie o spełnienie świadczenia pieniężnego), ale i dalsze wchodzi w skład majątku osobistego małżonka. Jeszcze wyraźniej mechanizm ten widać na przykładzie zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na własność lokalu. Nie ma powodów, aby odwrócić kodeksową regułę działania surogacji w przypadku uwłaszczenia z art. 17¹⁴ u.s.m. Odmiennego wniosku nie uzasadnia stanowisko SN wyrażone w postanowieniu z 8 września 2006 r., III CSK 110/06³¹ podkreślające, że decydującą okolicznością jest, czy w dacie zawarcia umowy (w trybie art. 235 § 1 i 2 u.p.s.) przez jednego z małżonków pozostawał on w ustroju wspólności majątkowej, a nie ma znaczenia fakt, iż prawo do domu należało tylko do tego małżonka.

Prowokuje to wysunięcie drugiej koncepcji, według której rozstrzygającym kryterium szeregowania własności lokalu jest przynależność spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu do określonego majątku. Wydatkowanie środków pieniężnych w celach wymienionych w art. 17¹⁴ pkt 1 i 2 u.s.m. trzeba traktować jak spłatę długu z majątku wspólnego (bądź z majątku osobistego). Zaspokojenie długu jednego z małżonków będzie podlegało rozliczeniom według zasad określonych w art. 45 § 1 i 2 k.r.o.

W świetle kolejnego stanowiska przy zakwalifikowaniu własności lokalu do konkretnego majątku istotne jest źródło pochodzenia środków finansowych, które posłużyły realizacji roszczenia z art. 17¹⁴ u.s.m. Samo pozostawanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w majątku osobistym jednego z małżonków nie wystarcza do zaliczenia własności

³¹ Monitor Spółdzielczy 2007, nr 4.

lokalu do tego majątku. Dopiero wówczas, gdy nabycie następuje przy użyciu wyłącznie środków objętych majątkiem osobistym, własność lokalu znajdzie się w tymże majątku.

Prima facie opowiedzenie się za koncepcją drugą lub trzecią zależy od zajęcia stanowiska w nad wyraz spornej kwestii oceny skutków nabycia prawa częściowo za składniki majątku osobistego, a częściowo ze środków pochodzących z majątku wspólnego³². Tutaj wystarczy zauważyć, że spłata długów „przypadających na lokal”, jak i z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 i 4¹ u.s.m., jest przesłanką aktualizacji roszczenia o przeniesienie własności. Własność ta nie jest nabywana w zamian za zaspokojenie tych długów. Skłania to do przyjęcia drugiej koncepcji. Znajduje ona ponadto silne oparcie w *ratio legis* przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany normatywne idą w kierunku upowszechnienia własności lokali. Ma ona zastąpić spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Następuje to w ramach tego majątku, składnikiem którego było spółdzielcze prawo do lokalu. Jeżeli więc spółdzielcze prawo do lokalu należeć będzie do majątku osobistego, własność lokalu również ulegnie zaszerzegowaniu do tego majątku. Podstawę prawną rozliczeń stanowić może przepis art. 45 k.r.o. Nie powinno prowadzić do zakwestionowania promowanego tu stanowiska to, że pod względem konstrukcyjnym w przypadku przeniesienia odrębnej własności lokalu nie mamy do czynienia ze zmianą treści prawa, ale z powstaniem nowego prawa.

Dodatkowo warto wspomnieć, że przepis art. 12 u.s.m. przyznał także podmiotowi, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, możliwość zgłoszenia żądania zastąpienia tego prawa własnością lokalu. Zawarcie umowy rozporządzającej w wykonaniu zobowiązania inicjowanego wskutek wykonania uprawnień określonych w tym przepisie wymaga zgody obojga małżonków, jeżeli następuje nabycie

³² Co do różnych ujęć zob. A. Wolter, *Majątek wspólny i majątki odrębne małżonków pod rządem wspólności ustawowej*, NP 1965, nr 2, s. 114; S. Breyer, *Stosowanie surogacji w prawie majątkowym małżeńskim*, Paestra 1974, nr 3, s. 19-20; J.S. Piątkowski, [w:] *System prawa rodzinnego...*, s. 380-381; J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne...*, s. 145. Wbrew panującemu w piśmiennictwie stanowisku uważam, że małżonkowie nie mogą wyłączyć surogacji przedmiotowej, z uwagi na imperatywny charakter unormowania art. 33 k.r.o. Jednakże nie oznacza to zakazu singularnych przesunięć praw między majątkami małżonków na mocy umów powszechnych.

do majątku wspólnego (art. 37 § 1 k.r.o.). Materia ta została bliżej przedstawiona w uwagach poświęconych spółdzielczemu własnościowemu prawu do lokalu. Poczynione tam ustalenia możemy odnieść *mutatis mutandis* do oceny skuteczności umowy o przeniesienie odrębnej własności lokalu na rzecz małżonka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu i zaszeregowania nabytej w ten sposób własności do określonego majątku małżonków.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy do tzw. praw niepodzielnych, co oznacza, że nie może ono przysługiwać kilku podmiotom. Zasada ta nie ma charakteru absolutnego. Doznaje wyjątku o szczególnej doniosłości. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może przysługiwać małżonkom, zarówno na zasadzie wspólności łącznej, jak i ułamkowej³³.

Przed nowelizacją kodeksu rodzinnego i opiekuńczego obowiązującą od 20 stycznia 2005 r. pojawiły się głosy akceptujące możliwość włączenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do majątku wspólnego na mocy umowy o rozszerzenie wspólności majątkowej³⁴. Pogląd ten zachował aktualność, zyskując dodatkowe wsparcie w wyraźnym brzmieniu art. 49 § 1 pkt 3 k.r.o. Konsekwentnie przepis ten ogranicza swobodę umownego rozszerzenia wspólności majątkowej na prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie. Ponadto w doktrynie dopuszcza się „przesunięcie” spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu między majątkiem wspólnym małżonków i ich majątkiem

³³ Inaczej A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 130.

³⁴ M. Nazar, *Małżeńska wspólność...*, s. 392, 398-399; E. Koszeł, *Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego*, Rejent 2004, nr 11, s. 119. Inaczej A. Jedliński, który uznał, że „[w] przypadku natomiast gdyby prawo to zostało nabyte przed zawarciem małżeństwa, nie jest możliwe dopuszczenie przez małżonka uprawnionego drugiego małżonka do wspólności tego prawa, nawet w drodze umowy majątkowej małżeńskiej, rozszerzającej wspólność ustawową na prawo nabyte przed zawarciem małżeństwa.” Zob. A. Jedliński, *Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej)*, PS 2004, nr 3, s. 127. Zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została poddana gruntownej, przekonywującej krytyce. Zob. E. Koszeł, *Jednopodmiotowość...*, s. 101. Trafnie podniesiono, że utrzymanie owej zasady nie znajduje usprawiedliwienia w obecnych warunkach gospodarczych i ustrojowych. Zbyt głęboko ingeruje ona w prawa jednostek. Dobrą ilustrację stanowi sytuacja, w której wkład mieszkaniowy zgromadziło rodzeństwo, a prawo do lokalu może przypaść tylko jednemu z nich.

osobistym, wskazując na brak kolizji z niezbywalnością tego prawa, ponieważ jego podmiotami po dokonaniu takiej czynności prawnej pozostają nadal małżonkowie pierwotnie współuprawnieni (przeniesienie prawa z majątku wspólnego do majątku osobistego) lub małżonek uprawniony i drugi małżonek (przeniesienie prawa z majątku osobistego do majątku wspólnego). Tym samym możliwe jest również włączenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do majątku wspólnego, gdy przysługuje ono małżonkom na zasadzie wspólności ułamkowej³⁵.

Charakterystyczne rozwiązanie przewidziano w razie ustania małżeństwa wskutek rozvodu lub jego unieważnienia. Stosownie do art. 13 u.s.m. małżonkowie powinni w terminie jednego roku od uprawomocnienia się wyroku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Trzeba podkreślić, że zasada niezbywalności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie sprzeciwia się zawarciu umowy o podział majątku wspólnego, w wyniku której prawo to przypadnie jednemu małżonkowi (byłemu małżonkowi). Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 13 ust. 2 zd. 2 u.s.m.). Uchwała ta stanowi jednostronne oświadczenie woli służące wykonaniu uprawnień kształtującego, przyznanego *ipso iure* spółdzielni. Bezpośrednim skutkiem wykonania tego uprawnień jest wygaśnięcie stosunku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Następuje on *ex nunc*. Tym samym nie ma przeszkód do nabycia przez byłych małżonków, skoro pomimo rozvodu przysługuje im nadal spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, odrębnej własności tego lokalu w częściach ułamkowych.

³⁵ Tak M. N a z a r, *Małżeńska wspólność...*, s. 398-399.