

Anna Piekorz

e-mail: 191797@student.ue.wroc.pl

ORCID: 0009-0008-4514-555X

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu a prawo odrębnej własności – analiza, porównanie i ocena

DOI: 10.15611/2024.11.5.07

JEL Classification: K25, P13, P14

© Anna Piekorz

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Piekorz, A. (2024). Spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu a prawo odrębnej własności – analiza, porównanie i ocena. W: A. Łakomiak (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (s. 84-94). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Niniejszy artykuł dotyczy spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu oraz prawa odrębnej własności. Głównym celem badania była ocena tego, która z form własności jest optymalna z perspektywy indywidualnego użytkownika oraz w kontekście polityki mieszkaniowej. W badaniu powołano się na literaturę przedmiotu, akty prawne oraz wyroki sądowe związane z obydwooma typami własności. Analiza treści wymienionych źródeł przyczyniła się do udzielenia odpowiedzi na pytanie badawcze, które dotyczyło tego, czy warto przenieść spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu na prawo odrębnej własności. Wnioski wskazują na różne korzyści i ograniczenia każdej z form własności, przy czym spółdzielcze prawo własnościowe oferuje większą elastyczność i lepsze korzyści związane z przynależnością do wspólnoty, natomiast odrębna własność zapewnia pełną autonomię zarządzania nieruchomością.

Słowa kluczowe: spółdzielcze prawo własnościowe, odrębna własność, spółdzielnia mieszkaniowa, polityka mieszkaniowa

1. Wstęp

W kontekście zmieniających się realiów gospodarczych oraz panującego kryzysu mieszkaniowego (Łatko, 2021, s. 48), warto skierować uwagę na rozważenie różnych odmian prawa własności. W kontekście mieszkalnictwa i wyzwań związanych z polityką mieszkaniową zazwyczaj przytacza się jedynie dwa scenariusze: wynajem lub pełną własność. Tymczasem w szerszej perspektywie pomija się wiele aspektów mieszkalnictwa, które mogą stanowić alternatywę dla dominujących obecnie trendów na rynku nieruchomości.

Przedmiotem badań były prawa majątkowe, a ich celem porównanie dwóch form własności lokali mieszkaniowych: spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu oraz prawa odrębnej własności. Realizacja celu wymagała ich opisanie i omówienia procedury przekształcenia spółdzielczego prawa własnościowego w prawo odrębnej własności oraz udzielenia odpowiedzi na pytanie badawcze, czy warto przekształcać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w prawo własności. Badanie zatem miało pomóc rozstrzygnąć, która z tych dwóch form jest bardziej korzystna w konkretnych sytuacjach. Uwzględniono perspektywę indywidualnych użytkowników i szerszy kontekst polityki mieszkaniowej oraz zaspokajania społecznego zapotrzebowania na mieszkania. Badanie polegało na analizie literatury, danych statystycznych, aktów prawnych oraz orzecznictwa sądowego dotyczącego obu form własności.

2. Spółdzielcze prawo własnościowe – definicja i charakterystyka

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest specyficzną odmianą ograniczonego prawa rzeczowego. Osoby, którym przysługuje takie prawo, mogą w pewnym zakresie korzystać z rzeczy, które są własnością kogoś innego (Dydenko, 2006, s. 64). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczy wyłącznie nieruchomości należących do spółdzielni mieszkaniowej, która umożliwia swoim członkom korzystanie z lokali znajdujących się w obrębie rzeczowej nieruchomości. Podmiotem spółdzielczego prawa własnościowego w przypadku lokalu może być osoba fizyczna, prawna oraz, jak stanowi Kodeks cywilny, ułomna osoba prawna (Stępień, 2018, s. 181). Prawo to ma charakter zbywalny, majątkowy oraz jest podzielne, dziedziczne i podlega egzekucji. Stanowi ono istotny element polskiego systemu mieszkaniowego, łącząc cechy pełnej własności i przynależności do wspólnoty spółdzielczej. Umożliwia ono korzystanie z lokalu oraz jego zbywanie, jednocześnie nakładając na właściciela obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni i przestrzegania jej regulaminów. W praktyce oznacza to, że posiadacze tego prawa są uprawnieni do użytkowania udostępnionego im lokalu oraz mogą swobodnie nim rozporządzać, co obejmuje prawo do:

- korzystania z lokalu w pełnym zakresie,
- rozporządzania swoim prawem (np. poprzez wynajem, sprzedaż, darowiznę, itp.).

Posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu podlega również ograniczeniom wynikającym z regulacji spółdzielczych. Oprócz oczywistych obowiązków, takich jak nienaruszanie praw innych członków oraz przestrzeganie regulaminów i uchwał spółdzielni, wymagane jest także uzyskanie zgody spółdzielni na niektóre działania np. wynajem lokalu. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ponoszą również wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, takie jak czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz inne świadczenia na rzecz spółdzielni. Czynsz w przypadku tego prawa obejmuje koszty zarządzania, utrzymania i remontów nieruchomości oraz inne opłaty związane z działalnością spółdzielni.

Korzystnie z udostępnionego lokalu musi być zgodne z jego przeznaczeniem, o którym decyduje treść umowy o ustanowienie prawa do lokalu (Stępień, 2018, s. 181). W tym kontekście warto zaznaczyć różnicę między lokalem a lokalem mieszkalnym. Lokal, zgodnie z Ustawą z 24 czerwca 1944 r. o własności lokali, to wydzielona trwałymi ścianami izba lub zespół izb. Kluczowe dla niniejszej pracy jest jednak pojęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego, zdefiniowanego w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniem pomocniczym służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (Niewęglowski, 2022, s. 58). Podobnie jak w ogólnej definicji lokalu, ustawodawca wskazuje na wymóg samodzielności, czyli wydzielenie lokalu mieszkalnego od innych w obrębie budynku lokali, jednak zaznacza też specyficzne, wyróżniające lokal mieszkalny przeznaczenie, czyli stały pobyt ludzi. W praktyce oznacza to, iż lokal niedostosowany na stały pobyt ludzi, a więc niemieszkalny, nie może być jako taki użytkowany ani przez właściciela spółdzielczego prawa do niego, ani przez ewentualnych najemców. Chociaż wynajęcie części lub całego lokalu w celu pobierania z tego tytułu pożytków z reguły nie wymaga zgody całej spółdzielni, jednak w chwili gdy powiązana byłaby z tym działaniem zmiana przeznaczenia lokalu (z lokalu użytkowego na mieszkalny lub na odwrót), wówczas zgoda spółdzielni jest wymagana (Stępień, 2018, s. 181).

W polskim porządku prawnym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest regulowane przez Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r., poz. 558). Ustawa ta dała możliwość nabycia lokali spółdzielczych na własność, utrzymała przymus wspólności małżeńskiej, uzależniła możliwość wynajęcia lub oddania w odpłatne używanie lokalu od zgody spółdzielni. Wprowadziła również inne przepisy, które wzbudzają wątpliwości i kontrowersje w literaturze przedmiotu (Stępień, 2018, s. 181). Nowelizacja ustawy z 19 grudnia 2002 r. przywróciła możliwość ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Istotną zmianą, jaką zawarto w tejże nowelizacji, było wprowadzenie na miejsce funkcjonujących dotąd dwóch ograniczonych praw rzeczowych (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego) jednego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (Stępień, 2018, s. 181).

Nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 r. powstała w odpowiedzi na wyroki Trybunału Konstytucyjnego, przywróciła zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, który niezmiennie funkcjonuje w polskim porządku prawnym od wejścia ustawy w życie 31 lipca 2007 r. Prawo to, wcześniej ustanawiane przez spółdzielnie, nadal przysługuje jednak osobom, na rzecz których zostało ustanowione.

3. Historia spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu

Spółdzielnie mieszkaniowe istnieją w Polsce już od końca XIX w., jednak najintensywniej rozbudowywały się w dwudziestoleciu międzywojennym. Powstały przede wszystkim w odpowiedzi na rosnące zapotrzebowanie na mieszkania robotnicze w prężnie rozwijających się ośrodkach przemysłowych. W 1920 r. weszła w życie pierwsza polska ustawa regulująca kwestie prawne spółdzielni mieszkaniowych. Określono w niej obowiązki oraz zasady działania spółdzielni mieszkaniowych, które w znaczącym stopniu ostały się w obecnym prawodawstwie. Sformułowano w niej definicję prawną spółdzielni jako „zrzeszenie nieorganicznej liczby osób o zmiennym kapitale i składzie osobowym, mające na celu poniesienie zarobku lub gospodarstwa członków przez prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa” (Dz.U. z 1920 r. nr 111, poz. 733). Wydzielono również dwa modele funkcjonowania spółdzielni: lokatorski i własnościowy, gdzie ten drugi rozwijał się bardziej dynamicznie przez wzgląd na zrzeszanych w nich wysokich urzędników, kupców i wojskowych. Spółdzielnie lokatorskie, które miały być rozwiązaniem problemu mieszkaniowego dla biedniejszej ludności robotniczej, stanowiły znacznie mniejszy odsetek.

W czasach Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej budownictwo spółdzielcze rozwinęło się znacząco, choć w pierwszych latach po drugiej wojnie światowej proces ten torpedowały władze komunistyczne. Spółdzielniom nie przysługiwało wówczas prawo do zarządzania mieszkaniami spółdzielczymi, nie mogły zaciągać kredytów oraz kupować materiałów budowlanych po cenach hurtowych (Sobczak, 2023, s. 151). Dopiero po 1956 r., gdy powstał Spółdzielczy Fundusz Budowlany, a polityka państwa wobec spółdzielczego prawa własności radykalnie się zmieniła, zadania gospodarki mieszkaniowej zostały przeniesione w znacznej mierze na spółdzielnie mieszkaniowe. To przede wszystkim one zaspokajały potrzeby mieszkaniowe Polaków. Wynikało to głównie z niemożliwości samodzielnego finansowania budowy bloków mieszkalnych na tak szeroką skalę przez państwo, by zaspokoić popyt. Z przyczyn oczywistych ówczesna sytuacja polityczna nie była przychylna prywatnym inwestorom. Spółdzielnie stanowiły więc kompromisowe rozwiązanie, balansując na krawędzi własności państwowej i prywatnej.

Już w 1960 r. na terenie Polski istniało ok. 54 tys. mieszkań spółdzielczych, zaś w 1963 r. liczba ta przekroczyła 100 tys. Od 1967 r. spółdzielnie mieszkaniowe dostarczały więcej mieszkań niż pozostali inwestorzy państwowi, a na początku lat 70. mieszkania spółdzielcze stanowiły aż 8% ogólnego zasobu mieszkań (Stępień, 2018, s. 173). Od połowy lat 70. spółdzielnie stały się niemal monopolistycznym inwestorem w budownictwo mieszkaniowe w miastach. Poza przychylnymi warunkami prawnymi, finansowaniem inwestycji spółdzielczych i umasowieniem członkostwa, przyczyniło się do tego pojawienie nowych technologii budownictwa, które obniżyły koszty inwestycji. W latach 70. oddano do użytkowania rekordową liczbę mieszkań: w 1978 r. liczba ta wyniosła 283,6 tys., z czego połowę stanowiły mieszkania

spółdzielcze (Leszczyńska, 2018, s. 136). Liczby te odnotowały spadek w latach 80. na skutek kryzysu ekonomicznego.

Przełom polityczny w 1989 r. i nadchodząca transformacja okazały się jednak istotną przeszkodą na drodze rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej. Wzrosty oprocentowania kredytów oraz wstrzymano pomoc państwa w finansowaniu inwestycji na rzecz prywatyzacji sektora budowlanego, również spółdzielczego. Także w aspekcie prawnym sytuacja spółdzielni uległa niekorzystnej zmianie: uniemożliwiono ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, budowę mieszkań dla członków na zasadach innych niż non-profit itd. (Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz. 873). Doprowadziło to w rezultacie do niemal całkowitego wstrzymania nowych inwestycji spółdzielczych pod koniec pierwszej dekady lat dwutysięcznych (2006-2009).

4. Spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu na świecie

Na świecie istnieją różne formy prawa własnościowego, podobne do polskiego spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu. Jego odpowiednikiem w Stanach Zjednoczonych Ameryki jest *cooperative housing*, gdzie osoby fizyczne nabywają udziały w spółdzielni mieszkaniowej, co daje im prawo do zamieszkania w określonym lokalu. Amerykańskie spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu formą zbliżone jest do kondominium. Członkowie są właścicielami udziałów w całym budynku, a nie poszczególnych jednostek mieszkalnych. Mają oni prawo do zamieszkiwania w jednym z lokali na zasadzie umowy najmu o stałym terminie, zwykle trwającej 99 lat. Istnieją także ograniczone spółdzielnie kapitałowe (ang. *limited equity cooperatives*), które są bardziej dostępne dla gospodarstw domowych o średnich i niskich dochodach, oferując niższe ceny odsprzedaży i bardziej przystępne depozyty (Baiges i in., 2019, s. 66). Rozwiązanie to cieszy się w Stanach Zjednoczonych popularnością w wysoko rozwiniętych miastach i ośrodkach przemysłowych, takich jak Nowy Jork, gdzie kluczowym przedsięwzięciem w rozwoju tej formy własności był program Michell-Lama z 1955 r. W jego ramach prywatni kontrahenci budowali mieszkania spółdzielcze dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach, wykorzystując prywatną własność, wyłączonej przez lokalne jurysdykcje (Homes and Community Renewal, 2015). Wybudowano wówczas ponad 100 tys. jednostek mieszkalnych, z czego obecnie, po wygaśnięciu okresu ochronnego w latach 90., istnieje 45 tys. (Baiges i in., 2019, s. 68).

Brytyjski model spółdzielni wyróżnia się wśród innych tym, że zarządzane w ramach niego nieruchomości często są własnością sektora publicznego lub organizacji mieszkaniowych (Baiges i in., 2019, s. 97). System brytyjski obejmuje również unikalne mechanizmy, takie jak funkcjonujące od lat 90. prawo do zarządzania (ang. *right to manage*), umożliwiające lokatorom oraz pozarządowym spółdzielniom mieszkaniowym zarządzanie lokalami, które są własnością publiczną (Baiges i in., 2019, s. 18) oraz wprowadzone w 2016 r. prawo do budowania (ang. *right to build*),

które zezwala indywidualnym osobom i grupom budowanie własnych domów przy wsparciu ze strony samorządów lokalnych (Baiges i in., 2019, s. 21).

W Niemczech działalność spółdzielni mieszkaniowych regulowana jest przez federalne prawo spółdzielcze (niem. *Genossenschaftsgesetz*). Prawo to ustanawia bardzo demokratyczne zasady funkcjonowania, gdzie niezależnie od liczby posiadanych udziałów każdemu członkowi przypada jeden głos (Baiges i in., 2019, s. 39). W 2007 r. spółdzielnie mieszkaniowe stanowiły ok. 10% wszystkich jednostek wynajmu w Niemczech (Crome, 2007, s. 211), choć odsetek ten jest wyższy w dużych miastach na wschodzie kraju.

W Szwajcarii z kolei, w zestawieniu ze standardami europejskimi, odsetek mieszkań prywatnych jest niski. Jedynie 38% mieszkańców posiada nieograniczone prawo własnościowe do domu lub mieszkania, zaś 3% należy do spółdzielni. Pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe w tym państwie powstawały w latach 1860-1910 jako wynik procesu industrializacji, skupionej w miastach, tj. Zurych czy Berno (Baiges i in., 2019, s. 105-106).

Ciekawym przypadkiem do rozpatrzenia jest Austria, gdzie spółdzielnie, o bardzo specyficznej strukturze funkcjonowania, stanowią istotną część krajowej polityki mieszkaniowej. W Tyrolu istnieje obowiązek rezerwowania ziemi lub mieszkań dla spółdzielni w nowych planach i projektach budowlanych. Spółdzielnie mieszkaniowe w Austrii są częścią sektora mieszkalnego o charakterze ograniczonego zysku (ang. *limited-profit*), a więc służącemu publicznemu dobru. Oprócz ok. 100 spółdzielni mieszkaniowych (dane z 2019 r.) w skład tego sektora wchodzi 90 spółek kapitałowych, które w sumie zapewniają ok. 15-18 tys. mieszkań rocznie (Baiges i in., 2019, s. 46). Mieszkania te formalnie należą do członków spółdzielni, którzy zamiast czynszów ponoszą opłaty użytkowe. Zarządzane są w sposób przypominający zarządzanie przedsiębiorstwem mieszkaniowym, jednak nadal powszechnie określa się je jako spółdzielnie. Umowy najmu są bezterminowe i mogą być przekazywane w ramach rodziny. Stowarzyszenia mieszkaniowe o ograniczonym zysku korzystają również z niższych podatków od obrotów (10% zamiast 20%) i są zwolnione z nieograniczonego podatku dochodowego od osób prawnych (25%) (Baiges i in., 2019, s. 46).

5. Odrębne prawo własności lokalu

Odrębna własność lokalu to prawo własności dotyczące samodzielnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) przedmiotem odrębnej własności może być wyłącznie lokal, który stanowi odrębny od gruntu i budynku przedmiot własności, ale równocześnie nie istnieje on samodzielnie. Wynika to z faktu, iż prawo odrębnej własności jest związane z prawem do współposiadania części budynku i gruntu pod nim się znajdującego oraz różnego rodzaju ruchomości

wspólnych (takich, które nie służą wyłącznie użytkowi właściciela lokalu). Nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności innych części budynku niż lokal; części większych (np. całych pięter) lub części mniejszych (np. poszczególne izby w lokalu). Przedmiotem tego prawa może być zarówno lokal mieszkalny, jak i lokal o przeznaczeniu innym niż stały pobyt ludzi w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, a więc lokal użytkowy: biuro, sklep czy magazyn (art. 1 u.w.l.).

Odrębna własność lokalu różni się od własności budynku i własności gruntu oraz innych przewidzianych wobec niego praw rzeczowych jak użytkowanie wieczyste. Stanowi ona wyjątek od zasady *superficies solo cedit*, znaczącej, że „własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią wkładową” (art. 191 Kodeksu cywilnego). Samodzielność lokalu musi zostać stwierdzona przez starostę w formie odpowiednio wydanego zaświadczenia (art. 2 ust. 3 u.w.l.) lub na skutek orzecznictwa sądów powszechnych, gdy stwierdzenie samodzielności stanowi kwestię rozważaną w sprawach cywilnych. W skład lokalu mogą wchodzić pomieszczenia pomocnicze, takie jak przedpokój czy łazienka, oraz pomieszczenia przynależne, np. piwnica, strych, które mogą znajdować się poza budynkiem, ale w granicach nieruchomości gruntowej, na której stoi budynek (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Pomieszczenia te stanowią część składową lokalu i nie mogą być przedmiotem odrębnej własności ani innych praw rzeczowych (art. 47 ust. 1 Kodeksu cywilnego).

Prawo własności stanowi najbardziej powszechną formę korzystania z rzeczy. Własność lokali jest szczególną formą tego prawa. Charakteryzuje się przymusową, niepodzielną i niepodlegającą zniesieniu współwłasnością w częściach gruntu oraz tych części budynków i urządzeń, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli (Kisilowska, 2011, s. 406). Przykłady takich części to dach, fundament, klatka schodowa, pralnia, suszarnia, instalacje elektryczne, wodociągowe, grzewcze, klimatyzacyjne, winda. Ustanowienie odrębnej własności lokalu wymaga wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny, czyli niezbędny do powstania prawa własności (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Z art. 2 ust. 4 wynika, że współwłasnością objęte będą wszelkie pomieszczenia, które nie zostały włączone w skład lokalu jako jego części składowe, takie jak strychy, piwnice, garaże. Właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (art. 12 ust. 1) oraz posiada prawo do pobierania z niej pożytków i innych przychodów (art. 12 ust. 2). Równocześnie ponosi ciężary i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w formie zaliczek na pokrycie koszty zarządu (art. 15 ust. 1) oraz zobowiązany jest współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1). Jeśli umowa o budowie lokalu nie stanowi inaczej, udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń przynależnych (Kisilowska, 2011, s. 406).

Członkowie spółdzielni mieszkaniowych mogą uzyskać pełne prawo własności do swoich lokali w wyniku przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa

do lokalu w prawo własnościowe na podstawie umowy. Proces ten w Polsce regulują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Kodeksu cywilnego i przedstawione zostaną w kolejnej części pracy.

6. Przekształcenie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własnościowe

Proces przekształcenia spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu we własność odrębną zawarty został w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W świetle tego przepisu proces rozpoczyna się od złożenia przez członka spółdzielni wniosku do zarządu spółdzielni o przeniesienie własności lokalu. Wniosek ten ze względów dowodowych powinien być złożony w formie pisemnej. Wnioskodawca musi zobowiązać się wówczas do pokrycia zadłużenia związanego z lokalem, kosztów zawarcia aktu notarialnego oraz kosztów założenia księgi wieczystej i złożenia do niej odpowiedniego wpisu. Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć umowę w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, z wyjątkiem sytuacji, gdy nieruchomość nie ma uregulowanego statusu prawnego zgodnie z art. 113 ust. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r., lub gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste gruntu, na którym budynek został wybudowany.

Członek spółdzielni musi spłacić wszelkie zobowiązania finansowe związane z lokalem, takie jak wkład budowlany oraz ewentualne zadłużenie kredytowe spółdzielni. Niezbędne jest również uregulowanie wszystkich bieżących opłat związanych z eksploatacją lokalu. Po spełnieniu powyższych warunków, spółdzielnia zawiera z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu. Umowę tę zawiera się w formie aktu notarialnego, co wiąże się z dodatkowymi kosztami oraz opłatami sądowymi za wpis do księgi wieczystej. Ostatnim etapem jest rejestracja nowego prawa własności w księdze wieczystej. Proces ten kończy przekształcenie i pozwala na pełne korzystanie z prawa własności do lokalu (Kisilowska, 2011, s. 406).

Artykuł 17¹⁴ stanowi co prawda o „przeniesieniu własności lokalu”, a nie o ustanowieniu jej, choć w chwili zawierania umowy, gdy lokal jest nadal przedmiotem prawa spółdzielczego, własność *de iure* (z łac. „zgodnie z prawem”) nie istnieje. Należy założyć więc, że ustanowienie następuje równolegle z przeniesieniem (Pietrzykowski, 2022, s. 28), co potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego (Wyrok SN z 02.07.2009 r. V CSK 15/09). Art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) reguluje przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnię na rzecz najemcy lokalu użytkowego. Kolejne przepisy u.s.m. odnoszą się już wyłącznie do ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia tej własności lub obu tych czynności jednocześnie.

Należy jednak pamiętać, że przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego na pełne prawo własności wiąże się z pewnymi kosztami i obowiązkami, takimi jak koszty notarialne, opłaty sądowe za wpis do księgi wieczystej oraz potencjal-

ne zadłużenie związane z lokalem. Dodatkowo istnieje konieczność uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, co może stanowić wyzwanie dla niektórych członków.

7. Wnioski z analizy i podsumowanie

Przekształcenie spółdzielczego prawa własnościowego na prawo odrębnej własności niesie za sobą liczne korzyści, np. zwiększa swobodę dysponowania lokalem, obniża koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz upraszcza procesy takie jak zmianę przeznaczenia użytkowania poprzez zmianę lokalu użytkowego na mieszkalny lub na odwrót. Proces przekształcenia wiąże się jednak z dodatkowymi kosztami administracyjnymi i prawnymi, które – zważywszy na niewielkie zmiany w zakresie przysługujących jednostce praw do dysponowania lokalem – mogą okazać się nieproporcjonalne wobec korzyści.

W szerszej perspektywie warto rozpatrzyć też spółdzielnie mieszkaniowe w kontekście ich aktywności inwestycyjnej. Spółdzielnie mieszkaniowe w XXI w. przeszły przeobrażenie w zakresie swojej działalności, częściowo w wyniku zmian przepisów regulujących ich funkcjonowanie, a częściowo z powodu zmiany oczekiwań społecznych dotyczących miejsca zamieszkania. Skupiają się one głównie na zarządzaniu nieruchomościami, co jest związane z tym, że jej członkowie zamieszkują administrowane przez nią osiedla i decydują o wyborze organów statutowych. W ich interesie jest dbanie o aktualnie istniejącą infrastrukturę i jej rozwój, a niekoniecznie inwestowanie w budowę nowych budynków wielorodzinnych, obciążoną sporym ryzykiem.

Pytanie badawcze brzmiało, czy warto przenieść spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu na prawo odrębnej własności? Celem badań była ocena korzyści i ryzyka związanego z przekształceniem prawa własności oraz wnikliwsze spojrzenie na możliwą przyszłość spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i na świecie. Metody badawcze obejmowały analizę literatury, studium przypadku oraz analizę danych statystycznych.

Wyniki badań dowodzą, że warto rozważyć przekształcenie prawa własności, choć wymaga to dokładnej analizy indywidualnych okoliczności każdego przypadku. Przejście ze spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu na prawo odrębnej własności niesie ze sobą istotne korzyści większej swobody dysponowania lokalem, co może przeważać nad potencjalnymi kosztami przekształcenia. Przyszłość spółdzielni mieszkaniowych w Polsce będzie zależeć od ich zdolności do adaptacji do nowych warunków rynkowych oraz ewolucji modelu spółdzielczego. Różnorodne formy spółdzielcze nadal odgrywają na świecie istotną rolę, co sugeruje, że spółdzielczość mieszkaniowa może mieć przyszłość również w Polsce pod warunkiem wprowadzenia odpowiednich reform i innowacji.

Literatura

- Baiges, C., Ferreri, L. M., i Vidal, L. (2019). *International Policies*. La Dinamo Fundació.
- Crome, B. (2007). Entwicklung und Situation der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. *Informationen zur Raumentwicklung*, (4), 211-221.
- Dydenko, J. (Red.). (2006). *Szacowanie nieruchomości*. Wolters Kluwer.
- Główny Urząd Statystyczny. (1939). *Mały Rocznik Statystyczny 1939*.
- Główny Urząd Statystyczny. (1964). *Rocznik Statystyczny 1964*.
- Główny Urząd Statystyczny. (1990). *Mały Rocznik Statystyczny 1990*.
- Główny Urząd Statystyczny. (2003). *Mały Rocznik Statystyczny 2003*.
- Homes and Community Renewal. (2015, 4 stycznia). *About the Mitchell-Lama Housing Program*. Nyschr.org. Pobrano 22 czerwca 2024 z Internet Archive: <https://web.archive.org/web/20190212215742/http://www.nyschr.org/Programs/mitchell-lama>
- Kisilowska, H. (2011). *Nieruchomości. Zagadnienia prawne*. Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis.
- Latko, P. (2021). Kryzys mieszkaniowy w wybranych krajach Europy i w Stanach Zjednoczonych. *Zarządzanie Publiczne*, 1(53), 41-54. <https://doi.org/10.4467/20843968ZP.21.003.14136>
- Leszczyńska, C. (2018). *Polska 1918-2018*, t. 5. Zakład Wydawnictw Statystycznych.
- Niewęglowski, P. (2022). Rozbieżności w statusie prawnym pojęcia lokalu mieszkalnego w odniesieniu do nowych tendencji rynkowych. W: Strzelczyk R., Lubowiecki D., *Współczesne problemy, wyzwania i pożądanе kierunki zmian w prawie nieruchomości*, (1), (s. 57-76). https://www.lazarski.pl/fileadmin/user_upload/oficyna/wwwWspolczesneWyzwaniaPrawaNieruchomosci.pdf
- Pietrzykowski, K. (2022). Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. *Prawo i Więź*, 4(51), 18-33. <https://doi.org/10.36128/priw.vi43.620>
- Skotarczak, T. i Błaske, M. (2016). Spółdzielnie mieszkaniowe jako deweloperzy na rynku nieruchomości. *Studia i Prace WNEiZ US*, 2(45), 440-449.
- Sobczak, M. (2023). Spółdzielnie mieszkaniowe na rynku. *Studia BAS*, 4(76), 149-161.
- Spoldzielniemieszkaniowe.org.pl (b.d.). *Historia i funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych w Polsce*. Pobrano 22 czerwca 2024 z <https://spoldzielniemieszkaniowe.pl/historia-i-funkcjonowanie-spoldzielni-mieszkaniowych-w-polsce/>
- Stępień, P. (2018). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a prawo odrębnej własności lokalu. Przeszłość, terażniejszość oraz perspektywa na kolejne 100 lat. *Studia Iuridica*, (77), 174-183.
- Ustawa z dnia 29.10.1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. z 1920 r. nr 111, poz. 733)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048)
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r., poz. 558)
- Ustawa z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz. 873)
- Wyrok SN z 02.07.2009 r. V CSK 15/09

Co-operative Proprietary Rights to Premises vs. Separate Ownership Rights – Analysis, Comparison, and Evaluation

Abstract: This work concerns cooperative ownership rights to premises and the right of separate ownership. The main aim of the study was to assess which form of ownership is optimal from the perspective of an individual user and in the context of housing policy. The work is based on literature on the subject, legal acts, and court judgments related to both types of ownership. Analysis of the content of these sources contributed to answering the research question. The research question

addressed whether it is worth converting co-operative ownership rights to a property into the right of separate ownership. The conclusions indicate various benefits and limitations of each form of ownership, with co-operative ownership rights offering greater flexibility and benefits related to community belonging, while separate ownership provides full autonomy in property management.

Keywords: co-operative proprietary rights, separate ownership, housing co-operative, housing policy