

**III CZP 104/12, Założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustanowionego w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste. - Uchwała Sądu Najwyższego**

Opublikowano: OSNC 2013/10/113, LEX nr 1316052

**Uchwała**

**Sądu Najwyższego**

**7 sędziów**

**z dnia 24 maja 2013 r.**

**III CZP 104/12**

**Założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustanowionego w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste.**

**TEZA aktualna**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia.

**UZASADNIENIE**

**Skład orzekający**

Przewodniczący: Prezes SN Tadeusz Ereciński.

Sędziowie SN: Mirosław Bączyk (sprawozdawca), Jan Górowski, Jacek Gudowski, Grzegorz Misiurek, Krzysztof Pietrzykowski, Marta Romańska.

**Sentencja**

Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 24 maja 2013 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Generalnej Henryki Gajdy-Kwapien, po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Prokuratora Generalnego we wniosku z dnia 6 grudnia 2012 r., PG IV CP 38/12, "Czy jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej, do której spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność ani użytkowanie wieczyste?"

podjął uchwałę:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia.

### **Uzasadnienie faktyczne**

Wnosząc o rozstrzygnięcie przez Sąd Najwyższy przedstawionego zagadnienia prawnego, Prokurator Generalny wskazywał i udokumentował rozbieżność stanowisk, także w orzecznictwie, dotyczących dopuszczalności zakładania księgi wieczystej dla ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, znajdującego się w budynku wzniesionym na nieruchomości gruntowej, do której spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje ani własność ani użytkowanie wieczyste. Przewidziany po wielu zmianach ustawodawczych dość szczególny sposób ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 125, poz. 873, dalej: "ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r.", a obecnie na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy on spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 233, poz. 1779, cyt. dalej jako "ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r.") może być, w ocenie Prokuratora Generalnego, zakwestionowany przez sąd wieczysto-księgowy, którego kognicja obejmuje także ocenę skuteczności czynności prawnych, mających - w intencji wspomnianych przepisów - doprowadzić do powstania tego ograniczonego prawa rzeczowego.

### **Uzasadnienie prawne**

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako odrębnego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.) i możliwości zakładania dla tego prawa odrębnej księgi wieczystej (art. 24<sup>1</sup> ust. 1, art. 65 § 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, j.t.: Dz. U. z 2005 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm., dalej: "u.k.w.h."; przepisy te dodano w art. 2 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz ustaw - o księgach wieczystych i hipotece, Prawo Spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe; Dz. U. Nr 115, poz. 496), spowodowało powstanie nowych istotnych zagadnień prawnych. Chodzi o możliwość prawną i przesłanki ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ujawniania tego prawa w księdze wieczystej w sytuacji, w której kwestią otwartą pozostawał stan prawno-rzeczowy

nieruchomości, znajdującej się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej. Typowa sekwencja zdarzeń prawnych, prowadzących do powstania wspomnianego ograniczonego prawa rzeczowego, powinna kształtować się następująco: uzyskanie przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności (współwłasności) lub prawa użytkowania wieczystego gruntu, a następnie ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego przedmiot własności spółdzielni (nieruchomość gruntową lub budynek). Tak powstałe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogło zostać ujawnione w księdze wieczystej (art. 24<sup>1</sup> u.k.w i h.).

Uregulowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako nowego prawa rzeczowego pojawiło się w okresie (początek lat 90-tych ubiegłego stulecia), w którym ustawodawca miał świadomość, że wiele spółdzielni mieszkaniowych - z wielu powodów - nie miało jeszcze uregulowanej sytuacji prawnej w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, tj. nie było wpisane w księgach wieczystych na ich rzecz prawo własności bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Dochodziło jednak do podejmowania czynności zmierzających do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bezpośrednio na rzecz członka spółdzielni w umowie o przydział lokalu lub w wyniku przekształcenia w to prawo już istniejącego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 73/94, OSNC 1994, Nr 12, poz. 236). Co więcej, potrzeby obrotu prawnego i możliwość uzyskania kredytu bankowego przy zabezpieczeniu hipotecznym obciążającym omawiane prawo rzeczowe (art. 65 ust. 2 u.k.w.h.) prowadziły do występowania z wnioskami o zakładanie odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu także wówczas, gdy nie doszło jeszcze do definitywnego uregulowania tytułu prawno-rzeczowego spółdzielni mieszkaniowej do posiadanej przez nią nieruchomości.

Praktyka taka uzyskała pierwotnie wsparcie ze strony judykatury. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 79/94, wyjaśniono, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny. Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej nie musiało zatem poprzedzać ustanowienia odrębnej księgi wieczystej dla omawianego prawa rzeczowego. Podkreślano nawet samodzielność takich ksiąg wieczystych w tym zakresie. W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono, że skoro jednak wprowadzono regulację prawną dotyczącą prawnego statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w okresie, w którym nie doszło do uregulowania stanu własności nieruchomości i budynków przez wiele spółdzielni mieszkaniowych, to stało się tak w celu "usanowania przez ustawodawcę przydziałów uzyskanych przez spółdzielców w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach" i "uniezależnienia członka, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, od czynności spółdzielni mieszkaniowej oraz jej aktywności w zakresie uporządkowania własności nieruchomości". Takie uniezależnienie zakładało więc możliwość skutecznego ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w wyniku przydziału lokalu, a w każdym razie odmienną niż wskazana sekwencja zdarzeń mających

prowadzić do powstania tego prawa. Należy zaznaczyć, że w omawianej uchwale rozważano przede wszystkim możliwość założenia księgi wieczystej w celu ustanowienia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, przy czym lokal taki powinien znajdować się w budynku stanowiącym własność spółdzielni mieszkaniowej. Podobne stanowisko wyrażono w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94 (Rejent 1996, nr 3, s. 123), z której wyjaśniono, że brak uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia w niej praw wymienionych w art. 24<sup>1</sup> u.k.w.h.

2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.; dalej: "u.s.m.") i kolejne jej zmiany ujawniły kilka istotnych tendencji legislacyjnych dotyczących prawnego statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i sytuacji prawnej członków spółdzielni mieszkaniowych dysponujących już takim prawem rzeczowym.

Po pierwsze, ujawniło się wyraźne niezdecydowanie ustawodawcy, co do potrzeby utrzymania także pro futuro - i w jakiej formule prawnej - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako odrębnego prawa rzeczowego. W konsekwencji pojawiła się też kwestia utrzymania instytucji przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze prawo własnościowe, jako jednego ze sposobów tworzenia tego prawa rzeczowego.

Po drugie, ustawodawca wyraźnie preferuje odrębną własność lokalu, nawet w odniesieniu do członków spółdzielni mieszkaniowych dysponujących spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu (model spółdzielczości mieszkaniowej opartej na prawie własności wyodrębnionych lokali). Preferencja ta stała się motywem wielu rozwiązań szczegółowych, zawartych w kolejnych zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W toku tych zmian powtarzano m.in. regułę o niemożności ustanowienia przez spółdzielnię spółdzielczych praw do lokalu w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowanie wieczyste (np. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.).

Po trzecie, oryginalnym jurydycznie rozwiązaniem stała się możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz osób składających wnioski o przekształcenie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielniach, którym nie przysługiwało jeszcze prawo własności (współwłasności) lub użytkowania wieczystego gruntu (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r.). Wprowadzona regulacja taka pojawiła się po uchyleniu m.in. art. 17<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m., ale jednocześnie utrzymano regułę przewidzianą w art. 9 ust. 2 u.s.m., zgodnie z którą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni (odpowiednik uchylonego art. 17<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m.). To szczególne rozwiązanie, niezależnie od intencji ustawodawcy ujawnionych w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., wzbudziło największe kontrowersje, wywołało poważne zastrzeżenia natury

konstytucyjnej i systemowej oraz dalsze komplikacje prawne w zakresie możliwości ujawniania w księgach wieczystych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mającego powstać w taki nietypowy sposób.

3. Jeżeli przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe zostało pierwotnie uregulowane w art. 219 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (j.t.: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288, z późn. zm., dalej: Prawo spółdzielcze z 1982 r.), a następnie regulację tę zmodyfikowano (art. 219 § 1a tego Prawa), to możliwość takiego przekształcenia została od dnia 24 kwietnia 2001 r. zniesiona (art. 29 pkt 11 u.s.m.). W art. 37 u.s.m. stwierdzono, że w tym dniu spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać m.in. spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Możliwość wspomnianego przekształcenia przywrócono jednak w art. 1 pkt 17 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058 z późn. zm.; dalej: "ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r."). W dodanym art. 11<sup>1</sup> u.s.m. nałożono na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek zawarcia z członkiem, dysponującym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, umowy o przekształcenie tego prawa w prawo własnościowe po spełnieniu przez członka wymagań określonych w tym przepisie.

Regulacja ta, nawiązująca do poprzednio obowiązującego art. 219 Prawa spółdzielczego z 1982 r., została uchylona w art. 1 pkt 12 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Uchylenie art. 11<sup>1</sup> u.s.m. miało ten istotny skutek, że członek spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, mógł żądać jedynie przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu, tj. ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu (art. 12 u.s.m.; por. też np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., III CZP 113/08, OSNC 2010, Nr 1, poz. 17). W art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., powtórzono stwierdzenie przyjęte wcześniej w uchylonym art. 37 u.s.m. (art. 1 pkt 26 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r.), że po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., tj. po dniu 31 lipca 2007 r., spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanowić m.in. spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynku wybudowanym na gruncie, do którego przysługuje jej prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Temu rozwiązaniu, preferującemu wyraźnie odrębną własność lokali, towarzyszyła szczególna regulacja prawna, wyposażająca członka spółdzielni (uprawnionego) wobec spółdzielni w roszczenie o zawarcie umowy o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze prawo własnościowe. Podobne rozwiązanie - nieco zmodyfikowane odnośnie do przesłanek obowiązku zawarcia umowy i formy umowy - pojawiło się także w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. W przepisie tym wydłużono również termin, do którego spółdzielnia została zobowiązana zawrzeć umowę o przekształcenie.

Wniosek Prokuratora Generalnego odnosi się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niezależnie od sposobu jego powstania. Należy zaznaczyć, że kwestii dopuszczalności zakładania księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie da się systemowo rozstrzygnąć bez rozwiązania problemu sprowadzającego się do pytania, czy de lege lata - w świetle art. 7

ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. - można w ogóle przyjąć, iż ograniczone prawo rzeczowe może być ustanowione w sposób przyjęty w tych przepisach, a jeżeli tak - to z jakimi konsekwencjami w sferze obrotu prawnego. Zakwestionowanie takiego, szczególnego i nieznanego wcześniej sposobu ustanawiania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, oznaczałoby niedopuszczalność założenia osobnej księgi wieczystej w celu ujawnienia tego prawa. Taką niedopuszczalność może stwierdzić sąd w postępowaniu wieczysto-księgowym, zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego sąd ten mógłby badać prawną skuteczność umowy będącej podstawą wpisu do księgi wieczystej, w tym skuteczność umowy o przekształcenie, która miałaby w założeniu tego przepisu stać się źródłem powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c.). Z uzasadnień niektórych orzeczeń Sądu Najwyższego wynika, że kwestia powstania tego prawa rzeczowego pojawiała się przede wszystkim w związku z rozpoznawaniem wniosków o założenie księgi wieczystej w celu jego ujawnienia i ustanowienia na nim odpowiedniej hipoteki, także w okresie po wejściu w życie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r.

5. W orzecznictwie Sądu Najwyższego w okresie przed wejściem w życie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dopuszczano możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nawet w razie braku uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek należący do spółdzielni (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 129/94). Wskazywano jednakże także na to, że w tym okresie - w czasie obowiązywania art. 204 i 213 Prawa spółdzielczego z 1982 r. - członek spółdzielni mieszkaniowej mógł uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego tylko w budynkach stanowiących własność spółdzielni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2004 r., V CSK 676/03, nie publ.). W piśmiennictwie i orzecznictwie sądów powszechnych podejmuje się niekiedy próby uzasadniania możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mimo niedysponowania przez spółdzielnię własnością gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, właśnie z powołaniem się na art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10 (nie publ.) jedynie na uboczu stwierdzono o możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze prawo własnościowe, ale z ogólnym zastrzeżeniem zgodności art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. z Konstytucją.

Stanowisko negujące możliwość tworzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mającego obciążać nieruchomość (gruntową lub budynkową), niebędącą własnością spółdzielni mieszkaniowej, zajęte zostało w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08 (OSNC 2010, Nr 1, poz. 17). Stwierdzono, że po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. nie jest możliwe przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przyjęte bowiem w art. 7 ust. 2 tej ustawy rozwiązanie pozostaje sprzeczne z regułą, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni (art. 9 ust. 2 u.s.m.; poprzednio - art. 213 § 3 Prawa

spółdzielczego z 1982 r., i art. 135 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dz. U. Nr 12, poz. 61 z późn. zm.). Treść art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. przeczy wymaganiom przyzwoitej legislacji. Nawet przejściowy charakter omawianego rozwiązania nie pozwala na uznanie jego poprawności prawnej, skoro w art. 36 u.s.m. wyrażono właściwą, zasadę ogólną, tj. możliwość ustanowienia odrębnej własności lokal w budynkach i położonych na gruntach określonych w art. 35 ust. 1 u.s.m. jedynie po nabyciu przez spółdzielnię własności lub użytkowania wieczystego działek, na których wzniesiono te budynki. Skutkiem wspomnianego przekształcenia może być co najwyżej zmiana charakteru przysługującego członkowi posiadania zależnego z posiadania w zakresie prawa obligacyjnego w posiadanie w zakresie prawa rzeczowego ograniczonego.

Na stanowisko zajęte w omawianym postanowieniu Sądu Najwyższego powołują się często sądy powszechne (zob. np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 r., II CSK 538/10).

6. Istotne argumenty prawne przemawiają za niedopuszczalnością de lege lata możliwości skutecznego tworzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie nieprzysługiwania spółdzielni mieszkaniowej własności (współwłasności) gruntu lub prawa użytkowania wieczystego, zarówno w wyniku bezpośredniego utworzenia tego prawa (umowa członka ze spółdzielnią; tzw. przydział), jak i w rezultacie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy wyposażeniu członka spółdzielni w wynikające ex lege roszczenie o zawarcie odpowiedniej umowy transformacyjnej (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r.). Chodzi tu przede wszystkim o wzgląd na konstytucyjną ochronę prawa własności (art. 64 Konstytucji RP). Odmienne stanowisko prowadziłoby do naruszenia ogólnych reguł ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomości (bez udziału właściciela nieruchomości gruntowej), a tym samym także do naruszenia ogólnych reguł powstawania szczególnego następstwa prawnego o charakterze konstytutywnym (ograniczone prawo rzeczowe, jako wycinek prawa własności przysługującego już spółdzielni mieszkaniowej przed aktem jego wyodrębnienia na rzecz członka). Pojawiałoby się także realnie zagrożenie bezpieczeństwa obrotu prawnego, skoro istnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i obrót takim prawem-także ujawnionym w księdze wieczystej - nie było jurydycznie powiązane ze statusem własnościowym gruntu, na którym spółdzielnia wzniosła budynki mieszkaniowe i dokonała - w jej przekonaniu i przekonaniu członka - skutecznych "rozporządzeń rzeczowych", mających z założenia wywierać skutki prawne nie tylko w zakresie stosunku spółdzielczego, ale także erga omnes. Ponadto istnieją poważne symptomy, że po okresie wyraźnego braku zdecydowania ustawodawcy, co do kierunku ewolucji stanu prawnego w zakresie określenia statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustawodawca zmierza do pełnego uporządkowania prawnej regulacji w tej mierze bez nawiązywania do koncepcji zawartej w obowiązującym art. 6 ustawy z 18 grudnia 2009 r. Czyni to też przy założeniu niedopuszczalności ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pro futuro. W jednym z projektów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Sejm VII kadencji, nr druku 819) przewidziano

możliwość nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności nieruchomości gruntu w wyniku tzw. przemilczenia ze strony właściciela lub ułatwienia w uzyskaniu przez tę spółdzielnię użytkowania wieczystego gruntu (art. 45 projektu). To ogólne rozwiązanie ma zastąpić - jak wyjaśniono w uzasadnieniu - obecne unormowania, zamieszczone w art. 35 u.s.m., "jako nie tylko kuriozalne (...), ale przede wszystkim nieczytelne".

Negacja prawnego sposobu ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. nie oznacza jednak eliminacji takiej możliwej wykładni tego przepisu, która nie narusza ogólnych, wspomnianych reguł ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych i tym samym reguł nabywania tych praw w wyniku następstwa prawnego o charakterze konstytutywnym, a także w zasadzie nie godzi w sferę uprawnień właściciela gruntu. Odpada wówczas potrzeba dostrzegania w rozwiązaniu przyjętym w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. regulacji szczególnej, przyjętej przez ustawodawcę w warunkach określonych w tym przepisie, obowiązującej tylko we wskazanym czasie podyktowanej określonymi względami społeczno-prawnymi (wzmożenie ochrony prawnej członków spółdzielni). Odwrócenie w tych przepisach typowej, właściwej dla powstawania ograniczonych praw rzeczowych, jurydycznej sekwencji etapów powstawania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie może być uznane jedynie za kwestię natury techniczno-organizacyjnej, obojętną dla samego kreowania omawianego prawa rzeczowego, prawo to bowiem nie może powstać skutecznie - jak wspomniano - jedynie w sferze stosunku korporacyjnego i to także w wyniku transformacji dotychczasowego, obligacyjnego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Dzieje się tak nawet przy założeniu, że chodzi tu jedynie o tzw. prawo przejściowe, przy wyraźnym obligowaniu przez ustawodawcę spółdzielni mieszkaniowych do wykazania aktywności w celu uzyskania przez nie odpowiedniego tytułu prawno-rzeczowego do nieruchomości i tym samym prawnego "sanowania" prawno-rzeczowego statusu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna nawiązywano do konstrukcji tzw. prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy), m.in. w związku z zagadnieniem podziału majątku byłych małżonków, w skład którego wchodziło uprawnienie do uzyskania tzw. przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1978 r., III CZP 30/77, OSNC 1978, Nr 13, poz. 39). Aktualność tej konstrukcji w porządku prawnym - tzw. ekspektatywy maksymalnie ukształtowanej, bez ograniczania kategorii definitywnego prawa podmiotowego, poprzedzonego taką ekspektatywą - przyjmowano także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. np. wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/3, OTK-A 2003, Nr 8, poz. 82. Nawiązuje do niej wprost niekiedy sam ustawodawca (np. w art. 17<sup>4</sup> i art. 17<sup>14</sup> u.s.m.; w art. 7 ust. 2 i 54 ustawy z dnia 18 czerwca 2007 r.), aczkolwiek konstrukcja ta niewątpliwie należy w zasadzie do tzw. prawa sędziowskiego i może być przyjęta na tle analizy określonej sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się podmiot prawa cywilnego, oczekujący na powstanie prawa podmiotowego definitywnego, a stan tego oczekiwania zasługuje już w pełni na ochronę prawną (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., V CKN



221/01, nie publ.). Oznacza to, że de lege lata nie jest wyłączone ocenianie niektórych, typowych i kwalifikowanych sytuacji prawnych, jako "ekspektawy prawa rzeczowego", w tym "ekspektawy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu".

Powstanie ograniczonego prawa rzeczowego z reguły wymaga zachowania określonego przebiegu zdarzeń prawnych rozłożonych w czasie. Problem polega na tym, kiedy można mówić o prawnym ukształtowaniu się ekspektawy, jako prawa podmiotowego, samodzielniego w relacji do prawa oczekiwanego (definitywnego), czyli kiedy taki stan oczekiwania nie jest już indyferentny dla porządku prawnego i może być objęty ochroną prawną.

W art. 6 ustawy z dnia 18 czerwca 2009 r. przewidziano odpowiednią sekwencję zdarzeń mającą na celu "ustanowienie" w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe: zakończenie samej procedury przekształcenia, tj. czynności podejmowanych od chwili złożenia wniosku przez uprawnionego do czasu zawarcia umowy o przekształcenie i uzyskanie przez spółdzielnię w odpowiedni sposób właściwego tytułu prawnego do nieruchomości, umożliwiającego obciążeniem jej ograniczonym prawem rzeczowym. Te pierwsze zdarzenia (wniosek, umowa) mogą prowadzić do ukształtowania się ekspektawy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a dalsze (doprowadzające do uzyskania tytułu prawnego) powinny być już oceniane, jako przewidziane ex lege, "ostatnie ogniwo" przesądzające możliwość definitywnego uformowania się omawianego prawa rzeczowego.

Ze względu na wspomniane wcześniej systemowe reguły ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość umowa o przekształcenie, zawarta na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 18 czerwca 2007 r. lub art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., nie może wywołać w pełni skutków prawno-rzeczowych w postaci powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz co najwyżej doprowadzić do pojawienia się ekspektawy tego prawa. Co więcej, członek spółdzielni mieszkaniowej został nawet wyposażony ex lege właśnie w roszczenie o zawarcie umowy przekształcenia określonej obecnie w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., co pozwala odpowiednio wzmocnić i ustabilizować jego sytuację prawną, jako beneficjenta oczekiwania prawnego.

Przedstawionej interpretacji art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. nie podważa art. 7 tej ustawy, zgodnie z którym ważne są czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po dacie wskazanej w tym przepisie bez zachowania aktu notarialnego. Przepis ten może przesądzać jedynie prawną skuteczność umowy przekształcenia, a nie "powstanie" spółdzielczego własnościowego prawa własnościowego, jako w pełni ukształtowanego prawa rzeczowego.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08, zakwestionowano przewidziany w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. sposób ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu także z tego powodu, że narusza on art. 9 ust. 2 u.s.m. Chodzi o wskazanie w art. 7 ust. 2 (obecnie w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r.), jako jednej z przesłanek

powstania wobec spółdzielni roszczenia uprawnionego o zawarcie umowy przekształcenia istniejącego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (verba legis: "któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu"). W prawie spółdzielczym kanonem powstanie tego prawa obligacyjnego było zawsze przysługiwanie spółdzielni mieszkaniowej własności lub współwłasności budynku (art. 9 ust. 2 u.s.m.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2004 r., V CK 876/03, nie publ.).

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., III CZP 133/08 założono wyraźnie, że art. 7 ust. 2 i art. 6 wspomnianych ustaw przesądzały wprost istnienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jako jednej z podstawowych przesłanek skutecznego przekształcenia je w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niemożność powstania tego prawa wbrew treści art. 9 ust. 2 u.s.m. oznacza w konsekwencji - jak trafnie stwierdził Sąd Najwyższy - nieskuteczność procedury przekształcenia przewidzianej w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., procedura ta bowiem nie przewiduje możliwości przekształcania w ograniczone oprawy rzeczowe jakiegokolwiek prawa majątkowego przysługującego członkowi i powiązanego ze stosunkiem spółdzielczym.

Konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna także wówczas, gdy doszło między członkiem i spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych, zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie obecnego art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji. Prawny reżim ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niezmieniony także de lege lata, należy brać pod uwagę również w zakresie określenia prawnych konsekwencji omawianej procedury transformacyjnej. Pozwala to na przyjęcie takiej interpretacji, że w art. 7 ust. 2 i art. 6 wspomnianych ustaw chodzi nie o lokatorskie prawo do lokalu w rozumieniu art. 9 u.s.m., lecz raczej o sam fakt przydziału (zawarcia umowy członka ze spółdzielnią). Nie sposób bowiem negować tego, że w wyniku takiego przydziału i po zamieszkaniu uprawnionego członka w lokalu spółdzielczym doszło do ukształtowania się między tymi podmiotami stosunku obligacyjnego, związanego z posiadaniem określonego lokalu i odpowiadającego treściowo spółdzielczemu lokatorskiemu prawu do lokalu w rozumieniu art. 9 u.s.m. Wbrew zatem przyjętej stylizacji art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. jedną z przesłanek powstania roszczenia członka o zawarcie umowy o przekształcenie należy przyjąć istnienie takiego właśnie prawa obligacyjnego, wynikającego z dokonanego przydziału.

Na podstawie tych przepisów może więc dojść jedynie do wykreowania ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie takiego prawa w jego definitywnym uformowaniu. Takiemu uformowaniu brakuje bowiem "ogniwa ostatniego" w postaci uzyskania przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości. W każdym razie należy zwrócić przede uwagę przede wszystkim na cel

przyjętej regulacji prawnej, a nie użyte przez ustawodawcę niezbyt konsekwentne i spójne instrumentarium prawne. Tworząc określone przesłanki roszczenia przewidzianego obecnie w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., ustawodawca z pewnością zmierzał przynajmniej do "otwarcia drogi" uprawnionemu do uzyskania w przyszłości odpowiedniego prawa rzeczowego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ewentualnie odrębnej własności lokalu). Z tego punktu widzenia wtórne znaczenie ma samo ujęcie w ustawie przesłanek powstania ekspektatywy ograniczonego prawa rzeczowego, natomiast istotne pozostaje to, że uprawniony członek spółdzielni został wyposażony w odpowiednie instrumenty prawne (roszczenie przewidziane w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia) i ustawa zezwala mu nawet wcześniej uiszczyć należności odpowiadające wartości przyszłego, ukształtowanego prawa rzeczowego. Takich rozporządzeń majątkowych członka na rzecz spółdzielni mieszkaniowej nie można zatem uznać za postać nienależnego świadczenia (art. 410 § 2 k.c.). Tym samym dochodzi do stabilizacji sytuacji prawnej uprawnionego członka spółdzielni, jako beneficjenta ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i jednocześnie do wzmocnienia jego pozycji w relacjach prawnych ze spółdzielnią. Uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne.

Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią (w umowie o przydział), nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.). W związku z tym należy stwierdzić, że de lege lata w ogóle nie powstaje kwestia dopuszczalności zakładania księgi wieczystej dla ujawniania takiego prawa, nie jest natomiast możliwe założenie księgi wieczystej dla samej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1, 16 i 24<sup>1</sup> u.k.w.h.).

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. podjął uchwałę, jak na wstępie.