

Przegląd Prawno-Ekonomiczny

REVIEW OF LAW, BUSINESS & ECONOMICS

lipiec-sierpień-wrzesień

Nr 44/2
(3/2018)



WYDZIAŁ ZAMIEJSCOWY
PRAWA I NAUK
O SPOŁECZEŃSTWIE | **KUL**

WYDAWCA

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II | Wydział Zamiejscowy Prawa i Nauk o Społeczeństwie
w Stalowej Woli

ADRES REDAKCJI

Redakcja „Przeglądu Prawno-Ekonomicznego” | 37-450 Stalowa Wola, ul. Ofiar Katynia 6a |
e-mail: ppe@kul.pl

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

dr Artur Lis – redaktor naczelny (editor-in-chief) | dr David W. Lutz (Holy Cross College w Notre Dame, USA) | dr Dariusz Żak – zastępcy redaktora naczelnego (associate editors) | dr hab. Grzegorz Wolak – sekretarz redakcji (administrative editor) | dr hab. Piotr T. Nowakowski – redaktor ds. międzynarodowych (international editor) | dr Filip Cieplý, dr Isaac Desta (Holy Cross College w Notre Dame, USA), dr Dorota Tokarska, dr Dominik Tyrawa, dr Timothy Wright (Holy Cross College w Notre Dame, USA) – redaktorzy tematyczni (subject editors) | dr Piotr Pomorski – redaktor statystyczny (statistical editor) | mgr Agnieszka Lis – redaktor językowy polskojęzyczny (Polish-language editor) | mgr Tomasz Deptuła (USA) – redaktor językowy anglojęzyczny (English-language editor) | prof. dr hab. Nikolaï Gołowaty (UKRAINA) – redaktor językowy rosyjskojęzyczny | dr Judyta Przyłuska-Schmitt – redaktor konsultant (consulting editor) | mgr Rafał Podlesny – redaktor techniczny (layout editor)

RADA NAUKOWA

ks. prof. dr hab. Antoni DĘBIŃSKI (Rektor KUL Lublin) | prof. dr hab. Thomas BURZYCKI (Holy Cross College w Notre Dame, USA) | prof. dr hab. Wiktor CZEPURO (Ukraina) | dr hab. Leszek CÍWIKŁA (KUL Stalowa Wola) | prof. dr hab. Czesław DEPTUŁA (KUL Lublin) | dr hab. Marzena DYJAKOWSKA (KUL Lublin) | abp. prof. dr hab. Andrzej DZIĘGA (Szczecin) | dr hab. Krzysztof GRZEGORCZYK (Wyższa Szkoła Humanistyczno-Przyrodnicza w Sandomierzu) | nadkom. dr Dominik HRYSZKIEWICZ (Wyższa Szkoła Policji w Szczepnie) | prof. dr hab. Aleks JUDASZEW (Interregional Academy of Personnel Management, Ukraina) | prof. dr hab. Marian KOZACZKA (KUL Stalowa Wola) | prof. dr hab. Andrzej KUĆZUMOW (KUL Stalowa Wola) | prof. dr hab. Pantelis KYRMIZOGLOU (Alexander TEI of Thessaloniki, Greece) | dr hab. Antoni MAGDOŃ (KUL Stalowa Wola) | ks. prof. dr hab. Henryk MISZTAŁ (KUL Lublin) | prof. dr hab. Wojciech NASIEROWSKI (University of New Brunswick) | prof. dr hab. Jurij PACZKOWSKI (Ukraina) | prof. dr hab. Pylyp PYLYPENKO (Ukraina) | prof. dr hab. Anton STASCH (European Academy of Technology & Management, Oedheim Niemcy) | prof. dr hab. Tomasz WIELICKI (California State University, Fresno) | ks. dr hab. Krzysztof WARCHAŁOWSKI (Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego)

RECENZENCI ZEWNĘTRZNI

dr hab. Leszek BIELECKI (Wyższa Szkoła Ekonomii, Prawa i Nauk Medycznych w Kielcach) | dr Walentyn GOŁOWCZENKO (Interregional Academy of Personnel Management, Ukraina) | dr hab. Mirosław KARPIUK (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie) | dr Barbara Lubas (Nadbużańska Szkoła Wyższa w Siemiatyczach) | prof. dr hab. Oleksander MEREŻKO (Ukraina) | dr Kiril MURAWIEW (Interregional Academy of Personnel Management, Ukraina) | dr Łukasz Jerzy PIKUŁA (Uniwersytet Jana Kochanowskiego w Kielcach) | ks. dr hab. Tomasz RAKOCZY (Uniwersytet Zielonogórski) | dr hab. Krystyna ROSŁANOWSKA-PLICHCIŃSKA (Wyższa Szkoła Zarządzania i Ekologii w Warszawie) | dr hab. Piotr RYGUŁA (Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego) | dr hab. Romuald SZEREMIETIEW (Akademia Obrony Narodowej) | prof. dr hab. Jerzy Tomasz SZKUTNIK (Politechnika Częstochowska) | prof. dr hab. Dariusz SZPOPER (Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie) | dr hab. Andrzej SZYMAŃSKI (Uniwersytet Opolski) | dr Agnieszka OGRODNIK-KALITA (Uniwersytet Pedagogiczny im. KEN w Krakowie)

DRUK I OPRAWA

VOLUMINA.PL DANIEL KRZANOWSKI | ul. Ks. Witolda 7-9, 71-063 Szczecin | tel. 91 812 09 08 | e-mail: druk@volumina.pl

ISSN 1898-2166 | Nakład 300 egz.



Ksiądz dr Marek Kozera

Spis treści

Artykuły

LESZEK ĆWIKŁA *Respublica bene ordinata*. Udział elit prawosławnych w życiu politycznym w Rzeczypospolitej w XV – XVIII w. (część I) | 21

FILIP CIEPŁY *Normatywna koherencja prawa i moralności* | 38

DOMINIK TYRAWA *Omnibus bonis expedit salvam esse rem publicam. Uwagi na tle modelu bezpieczeństwa w polskiej Konstytucji* | 50

KONRAD DYDA *Urząd proboszcza i wikariusza w kodyfikacjach prawa Kościoła łacińskiego* | 60

ADRIAN ROMKOWSKI *Artykuł 256 § 1 kk w świetle wyrażonej w art. 42 ust. 1 Konstytucji zasady nullum crimen sine lege (certa)* | 72

JERZY NIKOŁAJEW *Kodeksowe uprawnienia skazanych i tymczasowo aresztowanych wynikające z realizacji wolności sumienia i religii. Norma prawna a praktyka* | 96

KAZIMIERA JUSZKA, KAROL JUSZKA *Badawcza weryfikacja przestrzegania zasad prowadzenia oględzin w sprawach o zabójstwa w Polsce* | 121

MAŁGORZATA SZYDŁO-KALINKA *Nadzór kuratora sądowego jako jedno z możliwych zarządzeń sądu opiekuńczego* | 131

PAULINA LEDWOŃ *Problemy interpretacyjne związane z procesem powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa* | 148

MATEUSZ ANIOŁ *Interpretacja sprawiedliwości jako konfliktu* | 157

ANNA MARIA BARAŃSKA *Cesja umowy w prawie włoskim* | 166

ŁUKASZ CHYLA *Prawne aspekty klonowania ludzi w perspektywie regulacji międzynarodowych* | 177

ALEKSANDRA RUDKOWSKA, PATRYCJA FIGUŁA *Rola sędziego w kształtowaniu polubownych metod rozwiązywania sporów w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego* | 196

ANNA MOSKAL *Analiza krytyczna rozszerzania zakresu podmiotowego i przedmiotowego klauzuli sumienia po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 października 2015* | 212

PIOTR ARTUR OLECHOWSKI *Uwagi na temat Wojewódzkich Komisji do spraw orzekania o Zdarzeniach Medycznych w kontekście metod ADR* | 228

BARTŁOMIEJ ORAWIEC *Jakie wzory są chronione przez zarejestrowane wzory wspólnotowe w postaci obrazów przygotowanych przy wykorzystaniu programu komputerowego Computer Assisted Design (CAD)?* | 239

MAGDALENA STOPIAK *Nowe technologie a walka z oszustwami VAT* | 249

EWA KRUK *Kwestia dobrowolnego poddania się karze a niestawienie oskarżyciela publicznego na rozprawę w trybie art. 46 § 2 k.p.k.* | 261

DAMIAN GIL *Nemo se ipse accusare tenetur a obecna sytuacja oskarżonego* | 271

AGNIESZKA KRAK *Uwalnianie nanoodpadów do środowiska – ryzyko, zagrożenia i aspekty prawne* | 285

PAULINA KOWALSKA *Błędne pouczenie sądu o dopuszczalności, terminie i sposobie wniesienia środka zaskarżenia a brak tej informacji* | 303

IWO JAROSZ *Krytyka instytucji kapitału zakładowego a Projekt Societas Unius Personae* | 316

JAKUB NIEMIEC *Uwagi na temat ładu korporacyjnego w Chińskiej Republice Ludowej* | 333

TOMASZ GUZIK *Zastosowania modelu homo oeconomicus w analizie ekonomicznej ugody administracyjnej (art. 114 k.p.a.)* | 348

WALDEMAR ZADWORNY, STANISŁAW GEMRA *Ocena jakości usług w transporcie zbiorowym na przykładzie Miejskiego Zakładu Komunikacji Spółka z o.o. w Jarosławiu* | 366

Glosa

GRZEGORZ WOLAK *Samodzielność tytułu do dziedziczenia z ustawy przez dalszych zstępnych a odrzucenie spadku. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2016 r., II CSK 529/15* | 380

Recenzja

ARTUR LIS *Pavel Otmar Krafl, Polské provinciální synody 13.-15. století* | 397

Contents

Articles

LESZEK ĆWIKŁA *Respublica bene ordinata. Participation of Orthodox Elite in political life in the 15th and 18th century Republic. (part I)* | 21

FILIP CIEPŁY *Normative Coherence of Law and Morality* | 38

DOMINIK TYRAWA *Omnibus bonis expedit salvam esse rem publicam. Comments on the background of the security model in the Polish Constitution* | 50

KONRAD DYDA *The ecclesiastical office of parish priest and vicar in codifications of latin Church* | 60

ADRIAN ROMKOWSKI *Article 256 § 1 of Polish criminal code in the perspective of constitutional principle nullum crimen sine lege (certa) in article 42.1 of the Constitution* | 72

JERZY NIKOŁAJEW *Codex rights of convicts and detainees resulting from the implementation of freedom of conscience and religion. Legal norm and practice* | 96

KAZIMIERA JUSZKA, KAROL JUSZKA *Studies vetting the observance of rules for conducting forensic evidence by inspection in killing cases in Poland* | 121

MAŁGORZATA SZYDŁO-KALINKA *Supervision of a probation officer as one of the possible orders of the guardianship court* | 131

PAULINA LEDWOŃ *Interpretation problems related to the issue of the creation of a separate ownership of premises by virtue of law* | 148

MATEUSZ ANIOŁ *Interpretation of Justice as a Conflict* | 157

ANNA MARIA BARAŃSKA *Assignment of contract rights in Italian law* | 166

ŁUKASZ CHYLA *Legal aspects of human cloning under international regulations* | 177

ALEKSANDRA RUDKOWSKA, PATRYCJA FIGUŁA *Role of the judge in the forming of amicable methods of solving disputes in the light of provisions of the Code of Civil Procedure* | 196

ANNA MOSKAL *Critical analysis of the extension of subjective scope of conscience clause after the verdict of the Constitutional Tribunal from 7th October 2015* | 212

PIOTR ARTUR OLECHOWSKI *Comments on the Provincial Commission for the adjudication of Medical Events in the context of ADR methods* | 228

BARTŁOMIEJ ORAWIEC *What is the design protected by a CAD rendered Registered Community Design?* | 239

MAGDALENA STOPIAK *New technologies and the fight against VAT fraud* | 249

EWA KRUK *The issue of voluntary submission to penalty and non-appearance of the public prosecutor in the trial pursuant to Art. 46 § 2 of the Code of Criminal Procedure* | 261

DAMIAN GIL *Nemo se ipse accusare tenetur and the current situation of the accused* | 271

AGNIESZKA KRAJEK *Releasing nanowaste to the environment - risks, threats and legal aspects* | 295

PAULINA KOWALSKA *Erroneous court instruction on admissibility, date and manner of lodging an appeal and lack of this information* | 303

IWO JAROSZ *Critical approaches to share capital and the draft Societas Unius Personae Regulations* | 316

JAKUB NIEMIEC *Remarks on corporate governance in People's Republic of China* | 333

TOMASZ GUZIK *Applications of homo oeconomicus concept in economic analysis of Polish administrative agreement* | 348

WALDEMAR ZADWORNÝ, STANISŁAW GEMRA *Evaluation of public transport service quality based on Municipal Transport Company "Private Limited Company in Jarosław"* | 366

Gloss

GRZEGORZ WOLAK *Independence of the statutory inheritance right by remoter descendants and rejection of inheritance. Gloss to the decision of the Supreme Court of 15 June 2016, II CSK 529/15* | 380

Review

ARTUR LIS *Pavel Otmar Krafl, Polské provinciální synody 13.-15. století* | 397

Paulina Ledwoń

Problemy interpretacyjne związane z procesem powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa

Interpretation problems related to the issue of the creation of a separate ownership of premises by virtue of law

I. Wprowadzenie

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przewidziano możliwość powstania odrębnej własności *ex lege*, mianowicie na podstawie art. 17(18) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa.

II. Geneza omawianej regulacji

Do momentu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustanowienie odrębnej własności lokalu z mocy prawa było dopuszczalne tylko w przypadku opisanym w art. 231 ustawy Prawo spółdzielcze, a więc w sytuacji przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność w przypadku upadłości lub likwidacji spółdzielni mieszkaniowej. Na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego następuje to już nie tylko w wyniku prowadzenia egzekucji generalnej z majątku spółdzielni ale także w razie egzekucji syngularnej (postępowania

egzekucyjnego)¹. Brzmienie art. 17(18) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koresponduje z brzmieniem uchylonego art. 231 ustawy Prawo spółdzielcze z tym zastrzeżeniem, że w odróżnieniu od poprzednika związane z nimi skutki prawne powstają nie z chwilą zakończenia postępowania upadłościowego, ale związane są z nabyciem budynku albo udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową albo przez inny podmiot².

Uchylony art. 231 ustawy Prawo spółdzielcze nie zawierał określenia momentu w którym następowało przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, prawidłowe i precyzyjne określenie tej chwili zawierał art. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ale w jego brzmieniu pierwotnym stanowiąc, że następuje z chwilą wykreślenia spółdzielni z rejestru wskutek jej likwidacji lub upadłości, chyba że nabywcą budynku była inna spółdzielnia mieszkaniowa, niestety przy implementacji przepisów obejmujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustawodawca posłużył się jako wzorem treścią aktualnego brzmienia art. 16³.

III. Krytyka aktualnego stanu prawnego

Obecne rozwiązanie wprowadza konstrukcję przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności jedynie po nabyciu budynku przez podmiot niebędący inną spółdzielnią mieszkaniową, należy zaznaczyć, że w sytuacji kiedy żaden z członków nie wystąpi z wnioskiem obejmującym żądanie nabycia lokalu na którym ustanowione jest przysługujące mu prawo własnościowe, trudno będzie znaleźć nabywcę dla budynku wraz z lokalami, skoro ich własność może należeć w zasadzie jedynie do podmiotów którym przysługuje do tych lokali prawo rzeczowe.

W konsekwencji może pojawić się sytuacja paradoksalna, polegająca na tym że jeśli żadna z osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu nie będzie chciała stać się właścicielem lokalu, nie nastąpi przekształcenie, bowiem nie znajdzie się inny nabywca budynku, zniechęcony perspektywą, że własność

¹ A. Jedliński, *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, wyd. Gdańsk 2005, s. 59-60.

² S. Gurgul, *Prawo upadłościowe* [w:] S. Gurgul, *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, komentarz do art. 86, pkt IV.1, Legalis 2016.

³ K. Pietrzykowski, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* [w:] *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, komentarz do art. 17(18), pkt 2, Legalis 2016.

lokalu będą mogły nabyć jedynie osoby którym przysługuje do lokalu prawo własnościowe.

Zatem można stwierdzić, że stosowanie przepisu w praktyce jest co najmniej utrudnione i można założyć, że osoby posiadające spółdzielcze prawa własnościowe do lokali zostaną ich właścicielami po wykreśleniu spółdzielni z rejestru, nie może być inaczej skoro przepis nie określa precyzyjnie momentu w którym następuje przekształcenie.

IV. Luka w przepisach

Podnosi się ponadto, że przepis zawiera istotną lukę bowiem brak w nim dyspozycji właśnie na wypadek braku zbycia budynku należącego do spółdzielni. Można wysnuć z tego wniosek, że ustawodawca zakładał, że zawsze nastąpi zbycie budynku lub udziału w budynku likwidowanej bądź upadłej spółdzielni, bo w przeciwnym przypadku nie będzie dopuszczalne wykreślenie spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego. Nie ma to jednak uzasadnienia w przepisach, co potwierdza choćby brzmienie art. 127 oraz 133 ustawy Prawo spółdzielcze⁴. W konsekwencji, można uznać, że w przedmiotowej sytuacji przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu również ma miejsce z mocy prawa i następuje w chwili wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu likwidacji lub postępowania upadłościowego⁵.

Kolejnym mankamentem omawianej regulacji jest brak wytycznych co do zakresu ustanawianej własności. Nawet przyjmując że w końcu powstała odrębna własność lokalu nadal powstają pytania o precyzyjne określenie cech powstałej własności, lokal winien zostać właściwie określony, wskazane powinny zostać pomieszczenia do niego przynależne oraz odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, ustawa jednak nie udziela odpowiedzi na pytanie kto i jak ma tego dokonać, jaka metoda winna być wzięta za podstawę wyliczeń, kto odpowiedzialny będzie za sporządzenie dokumentacji i szereg innych pojawiających się w toku takiego procesu kwestii.

⁴ Przepis art. 127 ustawy Prawo spółdzielcze stanowi, że w razie zaspokojenia wszelkich należności przypadających od spółdzielni i złożenia do depozytu sądowego kwot na zabezpieczenie należności spornych lub niewymagalnych, spółdzielnia może ulec wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego przed zakończeniem prowadzonych przez nią lub przeciwko niej sporów sądowych. W takim wypadku w miejsce spółdzielni wchodzi jako strona związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

⁵ K. Pietrzykowski, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach (...)*, komentarz do art. 17(18), pkt 5.

Określenie udziału w nieruchomości wspólnej wymaga danych obejmujących wielkość powierzchni użytkowej wszystkich lokali położonych w budynku oraz wskazania pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali. Ustawa nie przyznaje jednak wyraźnie kompetencji do zebrania takich danych na potrzeby przekształcenia⁶.

Dopóki brzmienie przepisu nie zostanie znowelizowane, luka w przepisach tego typu musi zostać wypełniona przez stosowną wykładnię obowiązujących przepisów. Zatem można przyjąć, że wysokość udziałów we współwłasności gruntu bądź użytkowaniu wieczystym oraz w nieruchomości wspólnej zostaną ustalone na podstawie art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, a więc udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej będzie odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali jeśli nieruchomość stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

W przypadku kiedy odrębna własność lokalu w spółdzielni ustanowiona została przed 1995 r. udziały powinny zostać obliczone biorąc pod uwagę jako podstawę kryterium zastosowane w przypadku tej pierwszej nieruchomości lokalowej, bowiem zgodnie z art 3 ust. 7 ustawy o własności lokali w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.

Nadal pozostaje problem określenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, który zależy od wskazania powierzchni użytkowej lokali oraz powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych. Sprecyzowania wymaga też kwestia zarządu nieruchomością wspólną. Najwłaściwsze będzie, jak się wydaje,

⁶ Pojawiały się w związku z tym skrajne poglądy, mówiące że przeniesienie własności nie następuje z mocy prawa ale trzeba jeszcze oczekiwać na sprecyzowanie zakresu własności co nastąpić powinno w uchwale walnego zgromadzenia ewentualnie w umowie notarialnej, zob.: A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno- rzeczowa*, Warszawa 2015, s. 210; R. Szytk R., *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, Rejent 1998, nr 2, s. 31.

samodzielne określenie przez właścicieli udziałów we wspólnej nieruchomości oraz podjęcie decyzji o sposobie zarządu nią⁷, a w razie braku zgody pomiędzy właścicielami w tym zakresie, kompetencja taka mogłaby zostać przyznana sądowi na zasadzie art. 64 kodeksu cywilnego oraz 1047 kodeksu postępowania cywilnego⁸.

W kwestii zarządu nieruchomością wspólną nie budzi raczej wątpliwości stwierdzenie, że zasady zarządu nieruchomością wspólną oraz sprecyzowanie przynależności pomieszczeń do lokali będzie władna ustalać wspólnota mieszkaniowa, jako że w konsekwencji powstania odrębnej własności lokali ich właściciele będą ją tworzyć. W braku odmiennej regulacji zagadnienia zarządu zastosowanie znajdą dyspozycje ustawowe, w zależności czy będzie to „duża” czy „mała” wspólnota mieszkaniowa. Wątpliwości w doktrynie budzi jednak zagadnienie ustalania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej i dopuszczalność kwalifikowania jako przynależne do lokali, takich pomieszczeń, które nie przekształciły się w odrębną własność. Ponadto zwraca się trafnie uwagę, że teoretycznie już w momencie przekształcenia się z mocy prawa w odrębną własność lokalu powstaje nieruchomość wspólna oraz kształtuje się udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, zawarta po tej chwili umowa nie kreuje w żadnej mierze przynależności pomieszczeń do lokali i kluczowe jest ustalenie co w tym konkretnym momencie przekształcenia stanowiło lokale, pomieszczenia przynależne i nieruchomość wspólną⁹.

Źródłem wiadomości mogą być dane zamieszczone w księgach wieczystych, jako że wieczystoksięgowym skutkiem przekształcenia dokonanego na podstawie przepisów prawa materialnego będzie przekształcenie księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, która stanie się księgą wieczystą dla nieruchomości (art. 24(1) ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Prowadzona księga wieczysta, która służyła wcześniej ujawnieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ulega przekształceniu w księgę dla lokalu jako odrębnej nieruchomości¹⁰.

⁷ R. Dżiczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2002, s. 77–79; uzasadnienie uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1974 r. III CZP 31/74 Legalis nr 18473;

⁸ Odmienne Z. Radwański, *Powstanie odrębnej własności lokalu*, *Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny* 1986, z. 2, s. 42–44. Najpopularniejsze jest rozwiązanie polegające na regulacji zagadnienia przez umowy pomiędzy likwidatorami spółdzielni a nabywcami lokali, zob.: A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna (...)*, s. 211–212.

⁹ A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna (...)*, s. 212.

¹⁰ E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58(20) ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58(2) ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Art. 626(1)–626(13) kodeksu postępowania cywilnego. Komentarz*, Legalis 2016, komentarz do art 24(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece, pkt III.3, Nb 13.

V. Nieprawidłowości w danych ujawnionych w księgach wieczystych

Należy zwrócić uwagę, że pojawiają się sytuacje, kiedy w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali będących przedmiotem spółdzielczych praw własnościowych nie są ujawnione wszystkie pomieszczenia przynależne, które faktycznie do takich lokali przynależą. Konsekwencją tego nieprawidłowego stanu może być sytuacja, że w przypadku przekształcenia własnościowego lokal może zostać pozbawiony części składowej (np. piwnicy), a dodatkowo powstaje fałszywa podstawa do wpisu rzekomej wielkości udziału właściciela lokalu nieruchomości wspólnej. Nie musiało by to mieć miejsca, gdyby zarząd spółdzielni mieszkaniowej zawczasu podjął uchwały o których mowa w art. 42-43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Uchwała zarządu spółdzielni powinna obejmować określoną treść pozwalającą na ustanowienie odrębnej własności lokalu, a więc przede wszystkim powinna zawierać oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek. Ponadto treść uchwały powinna obejmować rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu oraz oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń przynależnych powinna zostać obliczana zgodnie z metodą wybraną przez zarząd, która następnie będzie miała konsekwentne zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Może się jednak zdarzyć, że uchwała nie zostanie w ogóle podjęta skoro jej podjęcie powinno nastąpić dopiero po złożeniu pierwszego wniosku obejmującego żądanie przekształcenia posiadanego prawa w prawo odrębnej własności lokalu¹¹.

VI. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości

Sporym problemem, w obliczu przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności jest nieuregulowany stan prawny nieruchomości na których posadowione są budynki spółdzielni, tym bardziej że na gruncie

¹¹ Na co trafnie zwraca uwagę A. Kaźmierczyk, *Nieruchomość wspólna (...)*, s. 214.

orzecznictwa i doktryny budzi spory dopuszczalność założenia księgi wieczystej w celu dokonania ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku należącym do spółdzielni mieszkaniowej i jest to uzależnione od wcześniejszego uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości¹². Zwolennicy tego poglądu podnoszą fakt, że niestety znaczna część spółdzielni nie może się poszczycić uregulowanym stanem prawnym nieruchomości, w tym budynków w których mieszczą się lokale mieszkalne.

Obecnie jednak dominującym jest pogląd zaprezentowany w uchwale Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., w której sąd uznał, że dopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jedynie jeśli dotyczy ono lokalu położonego w budynku posadowionym na gruncie do którego spółdzielnia przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste. Natomiast, gdy spółdzielnia nie ma statusu właściciela bądź użytkownika wieczystego, wówczas nie istnieje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a jedynie jego ekspektatywa¹³. Skoro konieczne jest posiadanie prawa do gruntu, aby nastąpiło przekształcenie, wydaje się że wówczas nie nastąpi¹⁴. Pojawiają się także głosy, że wpływ uchwały Sądu Najwyższego może spowodować trudności w praktyce sądów wieczystoksięgowych. Nie ma w przywołanej odniesienia się do powszechnej w obrocie praktyki zakładania takich ksiąg i faktu, że prawa do tychże lokali podlegały dalszemu obrotowi, praktyka sądów jest niejednolita¹⁵.

VII. Podsumowanie

Jak wykazano w niniejszym artykule, konstrukcja powstania odrębnej własności lokalu ex lege budzi wiele praktycznych wątpliwości. Wielość problemów powoduje, że stosowanie przepisu art. 17(18) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

¹² Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 maja 1994 r. III CZP 73/94 Legalis nr 28658,

¹³ Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12 Legalis nr 659974

¹⁴ R. Dziczek, *Własność lokali* (...), s. 90.

¹⁵ Sitowicz M., Osóbka-Morawska M., ius.focus. *Założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu*, Legalis 2013. Autorki wskazują, że zważając na postulat pewności obrotu aktualne stanowisko Sądu Najwyższego powinno ulec zmianie, bowiem pogląd że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa i nie jest prawem definitywnym jest trudny do zaakceptowania.

jest co najmniej utrudnione. Podnosi się także marginalność omawianego przepisu, na poparcie tego można przywołać trafny przykład nieruchomości, w której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczy każdego z lokali. W takiej sytuacji nabycie przez kupującego prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości byłoby równoznaczne z ustaniem tej własności. Konstrukcja przepisu skutecznie ogranicza chęć nabycia takiej nieruchomości¹⁶. Ciężko sobie wyobrazić sens gospodarczy nabycia własności budynku, w którym lokale są przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nabywca traci ich własność właściwie równocześnie z nabyciem budynku¹⁷. Dodatkowo, zasadnym postulatem, w obliczu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych jest wprowadzenie mechanizmów skuteczniejszego motywowania spółdzielni w tym zakresie¹⁸.

Bibliografia

- Bończak-Kucharczyk E. *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, LEX 2013;
- Dziczek R., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2002;
- Gniewek E. (red.) *System prawa prywatnego*, t.4, Warszawa 2007.
- Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1-58(2) ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Art. 626(1)-626(13) kodeksu postępowania cywilnego. Komentarz*, Legalis 2016;
- Gurgul S., *Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz*, Legalis 2016;
- Jedliński A., *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, wyd. Gdańsk 2005;
- Każmierczyk A., *Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa*, Warszawa 2015;
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis 2016;
- Radwański Z., *Powstanie odrębnej własności lokalu*, *Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny* 1986, z. 2;
- Sitowicz M., Osóbka-Morawska M., ius.focus. *Założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu*, Legalis 2013.
- Sztyk R., *Sukcesja lokalu nie wpisanego do księgi wieczystej*, *Rejent* 1998, nr 2;
- Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 września 1994 r. III CZP 121/94 Legalis nr 28852;

¹⁶ J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t.4, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 749.

¹⁷ A. Każmierczyk, *Nieruchomość wspólna* (...) s. 210.

¹⁸ K. Pietrzykowski, *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wybrane zagadnienia)*, [w:] *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce wobec wyzwań współczesności*, Bielsko-Biała 2014; A. Każmierczyk, *Nieruchomość wspólna* (...) s. 214. Autorka uważa trafnie, że niezbędna jest interwencja ustawodawcy, a przede wszystkim wprowadzenie regulacji zobowiązującej likwidatora, czy syndyka do powzięcia czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 maja 1994 r. III CZP 73/94 Legalis nr 28658;

Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/12 Legalis nr 659974;

Uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1974 r. III CZP 31/74 Legalis nr 18473,

Streszczenie

Celem artykułu jest wykazanie przez autora, że obecna regulacja powstania odrębnej własności lokalu z mocy prawa na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiada wiele istotnych mankamentów, których istnienie utrudnia praktycznie zastosowanie tej instytucji. Kwestiami budzącymi wątpliwość są w szczególności sytuacje, kiedy żaden z członków nie wystąpi z wnioskiem obejmującym żądanie nabycia lokalu na którym ustanowione jest przysługujące mu prawo własnościowe, brak jest potencjalnych nabywców budynku, bądź nieuregulowany jest stan prawny nieruchomości na której posadowiono budynek. Autor, wykorzystując cenny dorobek doktryny powstały na gruncie omawianej regulacji, udowadnia, że obecny stan prawodawstwa w analizowanym zakresie wymaga zmiany.

SŁOWA KLUCZOWE: odrębna własność lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa, prawo mieszkaniowe, spółdzielcze prawa do lokali

Summary

The main purpose of the article is to prove that the current regulation of the creation of a separate property by virtue of law under the Housing Cooperatives Act has a number of significant shortcomings, the existence of which hinders practically the use of this institution. Issues that are in doubt are, in particular, when none of the members requests a purchase requiring the acquisition of premises where their ownership right is established, there are no potential buyers of the building, or the legal status of the real estate on which the building is located is not regulated. The author, using the valuable achievements of the doctrine formed on the basis of the discussed regulation, proves that the current state of legislation in the analyzed area requires an urgent change.

KEY WORDS: separate ownership of premises, housing co-operative, housing law, cooperative rights to premises

Autor

Paulina Ledwoń - magister prawa, absolwentka kierunku prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, doktorantka w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II. Autorka szeregu artykułów dotyczących prawa nieruchomości i prawa handlowego publikowanych w języku polskim i angielskim.