

SEBASTIAN WOJDYŁ

Obrót cywilnoprawny nieruchomościami w ramach kooperatyw mieszkaniowych

Real Estate Civil Law Transaction in Community Housing

Abstract

The paper discusses the peculiarities of real estate transactions regarding the functioning of civil law transactions of the new institution of housing cooperatives. As part of the inspiration of the regulation, attention was paid to the historical reference to analogous solutions functioning both abroad (especially in the field of the so-called Antigonish movement) and solutions functioning in Poland (including Kooperatywa Mieszkaniowa Pomorze or Wrocławska Kooperatywa Mieszkaniowa). Because of the signaled problem of naming and its translation into foreign languages, the concept of using the term community housing (co-housing). The divergence of the institution with the solutions operating within the framework of cooperative law was emphasized, where the only link between the two solutions is the possibility of transferring rights and obligations to the newly established housing cooperative.

KEYWORDS: Housing co-op, co-housing, community housing, housing cooperatives, property management, transfer of rights and obligations under co-housing, cooperative pursuit of separate ownership of real properties

SŁOWA KLUCZOWE: Kooperatywa mieszkaniowa, co-housing, wspólnota zamieszkania, spółdzielnie mieszkaniowe, zarząd nieruchomością, przeniesienie praw i obowiązków w ramach kooperatywy mieszkaniowej, spółdzielcze dochodzenie do odrębnej własności nieruchomości

SEBASTIAN WOJDYŁ – magister prawa, ORCID – 0009-0007-8705-6339,
e-mail: sebastian.wojdyl@dpglegal.pl

Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, która weszła w życie dnia 1 marca 2023 r.^[1] (dalej jako Ukoop), wprowadziła do obrotu cywilnoprawnego nową formę współpracy w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wskazana ustawa stanowiła zwieńczenie czterech lat prac nad tego typu formułą budownictwa mieszkaniowego w Polsce i nawiązywała, przynajmniej w warstwie deklaratywnej, do rozwiązań funkcjonujących w Niemczech (Baugruppe), Francji (les sociétés coopératives d'habitants) czy Wielkiej Brytanii (Anglii) (Self-build and Custom Housebuilding Act 2015). Jednocześnie w toku prac powoływano się na inicjatywy tego typu, które zostały zrealizowane z sukcesem na terenie Polski, w szczególności Kooperatywę Mieszkaniową Pomorze czy Wrocławską Kooperatywę Mieszkaniową^[2].

Jednocześnie dla samej koncepcji kooperatywy w obrocie prawnym nie bez znaczenia pozostaje historia ruchu spółdzielczego w Polsce, gdzie spółdzielnie pierwotnie właśnie określano jako „kooperatywy”, a w części zakładanych w okresie dwudziestolecia międzywojennego spółdzielni, były one jedynie krokiem pośrednim dla uzyskania wyłącznej własności nieruchomości przez ich członków. Tytułem przykładu warto wskazać tu inicjatywę Sadyby Oficerskiej (na którą powoływał się właśnie pomysłodawca Kooperatywy Mieszkaniowej Pomorze) i tworzącej ją Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Sadyba”^[3] czy jej bardziej komercyjnego odpowiednika jakim była Kooperatywa Mieszkaniowa przy placu Jabłonowskich w Krakowie, stworzona przez przedsiębiorstwo budowlane – Spójni

¹ Ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 28).

² Projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, Druk 2627 Warszawa, 15 września 2022 r., Prezes Rady Ministrów RM-0610-127-22 Uzasadnienie.

³ Jak wynika z zapisów historycznych zebranych w toku prac zrealizowanych na zlecenie Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków, głównymi problemami dotyczącymi realizowanej inwestycji był w pierwszym rzędzie brak stosownej infrastruktury, w drugiej zaś problemy z pozyskaniem źródeł finansowania realizowanych inwestycji mieszkaniowych – za materiałami historycznymi publikowanymi przez Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto-Ogród Sadyba. <https://www.miesto-ogrod-sadyba.pl/>. [dostęp: 28.05.2023].

budowlanej Stryjeński - Mączyński-Korn Sp. z o. o.^[4]. Powyższa okoliczność, to jest zbieżność terminu (a w zasadzie pewnego rodzaju tożsamość, która szczególnie ujawnia się w sytuacji próby tłumaczeń pojęcia na języki obce), został dostrzeżona jako pewnego rodzaju problem przez środowisko zajmujące się wskazaną problematyką. W ramach powyższych wątpliwości wysunięto koncepcje użycia dla określenia kooperatywy mieszkaniowej terminu *cohousing* mającej pochodzić od „community housing” i konsekwentnie tłumaczenie jej na język polski jako „wspólnota zamieszkania”^[5]. Niemniej jednak przywołane sformułowanie zawiera w sobie jeden z podstawowych elementów nowoczesnego ujęcia koncepcji kooperatyw mieszkaniowych, gdzie główną przyczyną jej zawiązania jest chęć stworzenia więzi lokalnej, czy też ukształtowania przyjaznego sąsiedztwa, który to niestety element w żadnym zakresie nie został objęty omawianą ustawą.

Model spółdzielczego dochodzenia do wyłącznej własności występował również na terenie Nowej Szkocji pod koniec XIX w. W ramach tzw. ruchu Antigonish, będącego kolebką spółdzielczości w Kanadzie, realizując założenia *co-operative housing* nie tworzono klasycznych spółdzielni mieszkaniowych (powstających w tym samym czasie w USA czy nawet w Toronto w Kanadzie), ale właśnie formułę współpracy mającej na celu nabywania na własność wspólnie budowanych domów. Jak wskazuje w swoich materiałach historyk ruchu spółdzielczego w Kanadzie profesor Ian MacPherson^[6], w ramach tak ujętej formy współpracy, powstało na terenie wschodniego wybrzeża Kanady ponad 30.000 domów. Porównując, w okresie międzywojennym ruch spółdzielczy w Polsce odpowiadał za powstanie ok. 96.000 mieszkań^[7].

⁴ Wojciech Rogowski, „Modernistyczne osiedle ‘Kooperatywy Mieszkaniowej przy placu Jabłonowskich’”, [w:] *Międzywojenny Kraków. Architektura – Kultura – Nauka*, red. Katarzyna Daraż-Duda, Jarosław Kłaś (Kraków: Stowarzyszenie Twórców Nauki i Kultury Episteme, 2013).

⁵ Magdalena Jagiełło-Kowalczyk, Maria Ptaszkiewicz, „Cohousing – idea współzamieszkania” *Środowisko Mieszkaniowe*, nr 21 (2017): 14-24.

⁶ Ian MacPherson, *The History of the Canadian Co-operative Movement: A Summary, a Little Historiography, and Some Issues* Stockholm: University of Victoria Global History Seminar, 2008.

⁷ Zuzanna Śliwa, *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce* (Bydgoszcz: QAX Manufaktura Artystyczna, 2004), za: Agata Twardoch, „Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy”, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre praktyki*, red. Barbara Audycka, Magdalena Ruszkowska-Cieślak (Warszawa: Fundacja Habitat for Humanity, 2017), 63.

Wydaje się, że wbrew odnoszeniu się w projekcie ustawy do rozwiązań zagranicznych jako rozwiązań referencyjnych, decydujące znaczenie dla ostatecznego kształtu regulacji miały jednak rozwiązania zrealizowane na terenie Polski. W ramach wspomnianych powyżej inicjatyw w praktyce wykorzystano instytucję umowy nienazwanej oraz umowy spółki cywilnej, nie idąc w kierunku rozwiązań funkcjonujących w Niemczech czy Francji.

W ramach wskazanej regulacji uregulowano dwie formy współdziałania osób fizycznych:

- Umowa nazwana kooperatywy mieszkaniowej
- Umowa spółki cywilnej kooperatywy mieszkaniowej

Obie formuły współdziałania skierowane są wyłącznie do osób fizycznych oraz zakładają, że jedynym ich celem może być realizacja inwestycji mieszkaniowej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków takiej kooperatywy mieszkaniowej (lub ich dzieci). W rozumieniu ustawy inwestycją mieszkaniową jest nabycie nieruchomości gruntowej (zabudowanej lub nie) i wybudowanie (lub odpowiednio zaadaptowanie istniejącej zabudowy) na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub budynków jednorodzinnych. Dodatkowo wprowadzono kryterium ilościowe (warunek prawny) w postaci uczestnictwa w inicjatywie co najmniej 3 osób i powstanie co najmniej 3 ogólnie rozumianych nieruchomości mieszkalnych.

Tytułem wstępu przed dalszymi rozważaniami nad nabywaniem nieruchomości przez członków (strony) kooperatyw mieszkaniowych należy wskazać, że omawiana ustawa przewiduje możliwość odstąpienia od założenia, zgodnie z którym przedmiotem działania kooperatywy mieszkaniowej jest również nabywanie nieruchomości. Sytuacja taka wskazana zostaje w art. 2 ust. 2 omawianej ustawy, gdzie wyrażono zasadę, zgodnie z którą pojęciem inwestycji mieszkaniowej również objęte są działania skierowane do nieruchomości gruntowej nabytej przez jednego lub więcej przyszyłych członków kooperatywy mieszkaniowej, jeszcze przed jej powstaniem. Odpowiednio należy z przywołanej normy wywieść wnioski, że nie jest konieczne utożsamienie statusu członka (strony) kooperatywy mieszkaniowej z statusem właściciela nieruchomości gruntowej, na której dana kooperatywa mieszkaniowa realizuje swoje przedsięwzięcie. Pomimo więc ogólnej zasady działania kooperatyw mieszkaniowych, zgodnie z którą jej członkowie w ramach zawartej umowy nabywają nieruchomości gruntowe, istnieje możliwość zrealizowania w praktyce celu

kooperatywy z wykorzystaniem nieruchomości należącej do tylko części jej członków i nabytej przed jej powstaniem.

Pierwsze rozróżnienie obu form działania kooperatyw mieszkaniowych, tj. pomiędzy nową formą umowy nazwanej (choć tu wskazać należy również wyrażone w doktrynie zdanie, że uregulowanie elementów umowy oraz wskazanie jej nazwy jest nie wystarczające dla uznania, że mówimy o umowie nazwanej) a specyficznym podtypem umowy spółki cywilnej odpowiada właśnie zasadom nabywania nieruchomości gruntowej (w tym zabudowanej) przez członków kooperatywy mieszkaniowej.

W ramach umowy nazwanej kooperatywy mieszkaniowej brak jest jakiegokolwiek wspólności majątku członków (czy też inaczej stron) kooperatywy mieszkaniowej. Umowa nazwana kooperatywy mieszkaniowej w powyższym zakresie, jeśli porównać ją z formułą umowy spółki cywilnej, staje się właśnie swoistą hybrydą umowy spółki cywilnej z umową o zarządzanie nieruchomością wspólną, gdzie strony postanawiają, że na wskazanej nieruchomości zamierzając zrealizować inwestycje mieszkaniową, ustalają jej zasady oraz zobowiązują się do wzajemnego rozporządzenia po jej zakończeniu, nieruchomościami mieszkaniowymi (lub zbliżonymi) powstałymi w jej toku.

Ustawa w powyższym zakresie jednoznacznie podkreśla, że nabycie nieruchomości gruntowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej w toku jej trwania (realizacji celu) dokonywane jest w podstawowej formule współwłasności, tj. jako nabycie ułamkowej przez każdego członka kooperatywy mieszkaniowej. W wypadku nabywania nieruchomości z zasobów gminnych, gdzie przewidziano potencjalne ułatwienia i bonifikaty dla członków kooperatyw, w art. 14 Ukoop regulującym warunki oferty nabycia nieruchomości od gminy konieczne jest (o ile nie uczyniono tego w treści umowy nazwanej) określenie udziału we współwłasności nabywanej nieruchomości, a zgodnie z art. 15 Ukoop zbycie następuje na rzecz wszystkich członków (stron) umowy kooperatywy mieszkaniowej. Literalna analiza przedmiotowej regulacji w pewnym stopniu zdaje się sugerować, że skoro przy nabyciu nieruchomości konieczne jest określenie udziału w nieruchomości (w domyśle nabywanej), a art. 15 Ukoop wskazuje, że zbycie nieruchomości następuje na rzecz wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej, to ustawa wprowadza tu zasady obowiązujące zarówno dla umowy nazwanej kooperatywy mieszkaniowej, jak i dla formuły spółki cywilnej. Powyższe jednak należy uznać za sprzeczne z wypracowaną w toku dziesięcioleci funkcjonowania spółki cywilnej koncepcją nabywania przez nią majątku wspólnego, a tym samym w istocie co najmniej wysoce

dyskusyjne. Z kolei na łonie omawianej ustawy nie da się w takim wypadku obronić koncepcji funkcjonowania w obrocie w istocie dwóch identycznych formuł kooperatywy mieszkaniowej, gdzie co najmniej znacznie utrudnione (jeśli nie niemożliwe) będzie, w zakresie praktycznego wymiaru prawnego, wskazanie różnic obu rozwiązań.

Wracając do głównego przedmiotu rozważań, w zakresie opisu sposobu funkcjonowania obrotu nieruchomościami w ramach kooperatyw mieszkaniowych kolejnym istotnym elementem są tu zasady rozporządzenia nieruchomością po zakończeniu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Wskazany element zostaje uwzględnione w art. 11 Ukoop omawianej ustawy, gdzie podział nieruchomości wspólnej (w wypadku powstania budynków jednorodzinnych) lub wydzielania nieruchomości lokalowych stanowi ustawowy element każdej z formuł kooperatywy mieszkaniowej (czy to umowy nazwanej czy to umowy spółki cywilnej). W powyższym zakresie można więc postawić wniosek, że każda umowa nazwana kooperatywy mieszkaniowej, co należy podkreślić, zawarta w formie aktu notarialnego czyli formie wymaganej dla skutecznego i egzekwowalnego na drodze sądowej zobowiązania do rozporządzenia nieruchomością, wywołuje skutek prawny w postaci wykreowania zobowiązania do rozporządzenia nieruchomością gruntową stanowiącą własność lub współwłasność członków kooperatywy mieszkaniowej.

Z kolei gdy mówimy o kooperatywie mieszkaniowej w formule spółki cywilnej, wzmiankowana norma omawianej ustawy stanowić będzie o przyjętej ustawowo formule podziału majątku wspólnego po rozwiązaniu umowy tej spółki, na skutek zrealizowania jej celu.

Podkreślenia jednak wymaga okoliczność, że przedmiotowy skutek stanowi jedynie zobowiązanie członków (stron) kooperatywy mieszkaniowej i w tym zakresie nie można domniemywać, że nastąpi on z mocy prawa po zakończeniu inwestycji. Analiza normy art. 11 Ukoop, pomimo jej potencjalnie wprowadzającej w błąd leksykalnej treści („ustanawia się”, czyli forma bezosobowa zdająca się nie przypisywać obowiązku żadnej ze stron umowy) wobec logiki aktu oraz uwarunkowań obrotu cywilnoprawnego nieruchomościami, wskazuje tu na powstanie zobowiązania ustawowego, do stosownego rozporządzenia nieruchomością przez strony umowy. W wypadku zaś spółki cywilnej i jej specyfiki wynikającej m.in. z art. 863 Kodeksu cywilnego^[8] (dalej jako „KC”), zakazującego rozporządzaniem majątkiem spółki

⁸ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

w toku jej trwania, należy mówić o ustawowej zasadzie podziału majątku spółki cywilnej w jej specyficznej formie kooperatywy mieszkaniowej.

Istotnym zagadnieniem związanym z funkcjonowaniem kooperatyw mieszkaniowych jest też potencjalna okoliczność nieosiągnięcia przez jej strony zamierzonego celu, w tym przewidzianą w ustawie sytuację wygaśnięcia umowy na skutek spadku ilości członków (stron) kooperatywy mieszkaniowej poniżej 3 osób (art. 9 Ukoop). Przedmiotowa sytuacja w istocie może w ogóle nie wpływać na sytuację (czy też status) nieruchomości gruntowej wykorzystywanej przez kooperatywę, gdyż w formule umowy nazwanej, status właścicielski nie jest tożsamy ze statusem członkostwa w kooperatywie. Tym samym, o ile sama umowa wygaśnie, o tyle w zasadzie status współwłasności nie ulega z mocy prawa zmianie. Oczywiście można uwzględnić w treści umowy kooperatywy mieszkaniowej elementu stosunku umownego, kreującego zobowiązanie do konkretnego (czy też inaczej, zaplanowanego) rozporządzenia nieruchomością będącą współwłasnością, jednak każdorazowo takie zobowiązanie winno być analizowane nie tyle w obrębie kooperatywy mieszkaniowej, co w ramach konkretnej, wybranej formuły wykreowania przedmiotowego zobowiązania.

Sytuacja zakończenia bytu kooperatywy kształtuje się inaczej w wypadku spółki cywilnej, gdzie zakończenie jej funkcjonowania będzie zawsze podlegać formule rozliczenia wkładów zgodnej z art. 875 KC, czyli w wypadku, gdy wniesiono do spółki wkład w postaci nieruchomości, winien zostać on zwrócony, a w wypadku, gdy nieruchomość nabyto w toku funkcjonowania kooperatywy mieszkaniowej, a współwłasność łączna nieruchomości przekształca się w współwłasność ułamkową nieruchomości.

Zamykając rozważania dotyczące zakończenia bytu kooperatyw, wskazać należy, że ostatnią wymagającą omówienia w tym kontekście formułą zakończenia funkcjonowania kooperatywy w obrocie cywilnoprawnym, jest opisana w art. 26 Ukoop sukcesja uniwersalna praw i zobowiązań związanych z realizacją inwestycji mieszkaniowej, na nowo tworzoną przez strony kooperatywy mieszkaniowej spółdzielni mieszkaniowej. Wskazana sukcesja uniwersalna jednak jest wyłącznie następstwem powołania spółdzielni, gdzie zgodnie z art. 20 Prawa spółdzielczego^[9], w rozumieniu jaki nadała mu doktryna i orzecznictwo, samo powołanie spółdzielni nie skutkuje przeniesieniem własności wkładów przewidzianych w statucie i konieczne dla tym jest zawarcie odrębnej umowy między nowo utworzoną

⁹ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.).

spółdzielnią, a jej członkiem. Tym samym przedmiotowa sukcesja w odniesieniu do nieruchomości gruntowej objętej inwestycją mieszkaniową kooperatywy mieszkaniowej następować będzie na podstawie odrębnej umowy. Wskazać należy, że ustawa uzależnia możliwość takiego „przekształcenia” kooperatywy od uzyskania statusu członka spółdzielni co najmniej przez wszystkich członków kooperatywy. Przedmiotowe rozwiązanie wydaje się wykluczać ewentualne problemy prawne wynikające z wzmiankowanym na wstępie brakiem konieczności tożsamości właścicielskiej nieruchomości gruntowej i stron umowy kooperatywy, czyli wykluczać sytuacje, w której członkiem spółdzielni nie zostanie osoba lub osoby będące właścicielami lub pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości. W takim wypadku do przejścia praw i obowiązków nie dojdzie.

Jednym z ostatnich elementów rozważań w przedmiocie zasad obrotu nieruchomościami z udziałem członków kooperatyw mieszkaniowych jest zagadnienie zmian osobowych kooperatywy mieszkaniowej. Choć charakter prawny obu form kooperatyw mieszkaniowych, zarówno umowy nazwanej, jak i umowy spółki cywilnej, inaczej niż w wypadku spółdzielni nie może być kwalifikowany jako zrzeczenie o zmiennym składzie osobowym, to bez wątplenia zarówno treść ustawy (tu choćby wymienienie w art. 6 ust. 1 Ukoop zasad przystępowania i odstępowania od umowy), jak i doktryna oraz orzecznictwo (w wypadku spółki cywilnej) dopuszczają możliwość zmian osobowych w obrębie kooperatywy mieszkaniowej.

W wypadku umowy nazwanej kooperatywy mieszkaniowej ustawa sposób uregulowania kwestii zmian osobowych niejako przerzuca na jej założycieli, nakazując w obrębie *essentialia negotii* umowy określić wyżej wymienione zasady. W powyższym zakresie wskazać jednak należy, że jakiegokolwiek rozważania w przedmiocie wiązania zasad rozporządzania udziałami w nieruchomości gruntowej ze statusem członka (strony) kooperatywy mieszkaniowej muszą spotkać się w prostym wymiarze, tj. w zakresie odniesienia do sposobu wykonywania prawa własności, z negatywną reakcją. W tym zakresie konieczne jest tu bowiem przywołanie bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 198 KC, który statuuje nie podlegające ograniczeniu prawo współwłaściciela do swobodnego rozporządzania przedmiotem swojej współwłasności (swoim udziałem). O ile oczywiście możliwe jest ograniczenie tego prawa inną normą prawa co najmniej o takiej samej randze, to jednak jednolicie wyklucza się możliwość umownego wyłączenia lub ograniczenia swobody dysponowania takim udziałem.

Tym samym w zakresie potencjalnych możliwości regulowania zasad zmian osobowych odnoszących się jednocześnie do statusu właścicielskiego,

możliwe jest jedynie sięgnięcie po instytucje prawa zobowiązaniowego i uwzględnienie przedmiotowych rozwiązań w treści umowy wiążącej strony. Wskazać należy tu hipotetyczne zastosowanie trzech instytucji prawa cywilnego.

W pierwszym rzędzie brak jest przeciwwskazań, aby w treści umowy uwzględnić postanowienia, które w istocie w okresie przewidywanej trwałości umowy kooperatywy będą stanowić zgodną z art. 389 KC umowę przedwstępną zbycia udziału w nieruchomości gruntowej objętej kooperatywą przez występującego z niej członka (stronę). Zasadność przedmiotowego rozwiązania w zasadzie wyznaczana jest zarówno przez interes prawny członków kooperatywy zainteresowanych zrealizowaniem inwestycji mieszkaniowej, jak i tej strony umowy, która chce zrezygnować z dalszej współpracy. W obu wypadkach bowiem, nie wchodząc w sytuację irracjonalnych sporów personalnych czasami uniemożliwiających najbardziej sensowne rozwiązania, możliwość zażądania od pozostałych osób nabycia nieruchomości objętej rozpoczętą inwestycją z jednej strony, a z drugiej zaś zażądania zbycia tej części nieruchomości, bez której w istocie niemożliwe będzie zrealizowanie celu kooperatywy, wydaje się nie budzić większych wątpliwości. Konieczność ustalenia zasad realizacji powyższego, choćby na poziomie formuły cenowej obejmującej umowę przyrzeczoną, bez wątpienia jest w interesie wszystkich stron umowy. Minusem wskazanego rozwiązania jest konieczność ustalenia stron takiej umowy (postanowienia), czyli skierowania go jako zobowiązania współwłaścicieli na chwilę zawarcia umowy lub aktualizacji jej treści wynikającej z jej zmiany.

Podobnym rozwiązaniem może być również ustanowienie prawa pierwokupu między stronami kooperatywy mieszkaniowej już na etapie ustalania jej treści lub przystępowania nowego członka. Jednak jego istota, zakładająca inicjatywę zobowiązanego zbywcy, wydaje się przede wszystkim zabezpieczać interesy tegoż zbywcy, w istocie nie pozwalając zainicjować działań zmierzających do wykupu ze strony osób zainteresowanych kontynuowaniem wspólnej inicjatywy. Dodatkowo podkreślić należy założenie, co prawda w pewnym stopniu sporne, niemożliwości zakwestionowania transakcji naruszającej prawo pierwokupu w oparciu o art. 59 KC, czyli czasami ograniczenie praw członków kooperatywy w rzeczywistości do roszczeń odszkodowawczych.

W ostatnim rzędzie wskazać należy z kolei prawo odkupu, którego zastosowanie dla celów kooperatyw mieszkaniowych odnieść należy do specyficznej sytuacji, kiedy udział w nieruchomości gruntowej już w toku jej realizacji został przeniesiony na wstępującego do kooperatywy nowego

członka, który później przykładowo utracił możliwość lub chęć dalszego uczestnictwa w inicjatywie. W powyższym zakresie brak jest przeciwskażeń, aby w okresie 5 lat zastrzec przedmiotowe prawo, tj. zażądania przeniesienia zwrotnego udziału nieruchomości na rzecz zbywcy lub ustalonej w momencie ustanowienia prawa osoby trzeciej.

Podsumowując rozważania dotyczące wpływu zmian osobowych na kształt uprawnień właścicielskich do nieruchomości gruntowej wykorzystywanej na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej, wskazać należy, że w żadnym wypadku ustawowa regulacja nie wpływa na sposób dysponowania nieruchomością czy też udziałem w niej przez uczestników kooperatywy mieszkaniowej. Niezależnie do tego czy kooperatywa realizowana jest w formule umowy nazwanej czy spółki cywilnej, każdorazowo o zasadach rozporządzania czy też precyzyjniej nabywaniu i zbywaniu nieruchomości decydować będą odrębnie ustalone między stronami zasady podlegające pod regulacje kodeksu cywilnego. Decydujące znaczenie regulacji kodeksu cywilnego i niejako pośrednio ujawniona w omawianej regulacji niechęć dla kreowania nowych instytucji prawnych czy też nawet ingerowania już w istniejącej wydają się tu wyraźne. Tytułem przykładu ustawa pośrednio, na skutek zastosowania regulacji art. 599 KC (tj. bezskuteczność zbycia nieruchomości w wypadku zastrzeżenia w ustawie prawa pierwokupu na rzecz gminny) w zw. z art. 27 Ukoop, zastrzega prawo pierwokupu dla gminy, a w innym zakresie wprost odwołuje się do art. 593 KC regulującego prawo odkupu nakazując jedynie jego zastosowanie.

Pytaniem otwartym i w zasadzie postulatem *de lege ferenda* pozostaje kwestia, dlaczego, skoro zdecydowano się uregulować ustawowo prawo pierwokupu dla gminy, nie uczyniono kroku dalszego, zabezpieczając trwałość kooperatyw i zwiększając szanse realizacji celu tego typu inicjatyw, i nie wprowadzono w ustawie praw pierwokupu dla pozostałych współwłaścicieli nieruchomości gruntowej objętej wspólnie realizowaną inwestycją mieszkaniową. Podobnie pytaniem otwartym jest, czy kooperatywy mieszkaniowe, w związku z potencjalnym poziomem komplikacji związanych z niemożliwością realizacji ich celu na skutek rozpoczęcia egzekucji komorniczej wobec jednego z współwłaścicieli nieruchomości, nie powinny podlegać specjalnym zasadom dotyczącym sposobu prowadzenia tejże egzekucji z nieruchomości (jak przykładowo wynika to z art. 982 Kodeksu postępowania cywilnego^[10] czy art. 166 KC).

¹⁰ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 z późn. zm.).

Bibliografia

- Jagiełło-Kowalczyk Magdalena, Maria Ptaszkiewicz, „Cohousing – idea współzamieszkania” *Środowisko Mieszkaniowe*, nr 21 (2017): 14-24.
- MacPherson Ian, *The History of the Canadian Co-operative Movement: A Summary, a Little Historiography, and Some Issues* Stockholm: University of Victoria Global History Seminar, 2008.
- Materiały historyczne publikowane przez Towarzystwo Społeczno-Kulturalne Miasto-Ogród Sadyba. <https://www.miasto-ogrod-sadyba.pl/> 2023.05.28.
- Projekt ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, Druk 2627 Warszawa, 15 września 2022 r., Prezes Rady Ministrów RM-0610-127-22 Uzasadnienie.
- Rogowski Wojciech, „Modernistyczne osiedle ‘Kooperatywy Mieszkaniowej przy placu Jabłonowskich’”, [w:] *Międzywojenny Kraków. Architektura – Kultura – Nauka*, red. Katarzyna Daraż-Duda, Jarosław Kłaś. 87-103. Kraków: Stowarzyszenie Twórców Nauki i Kultury Episteme, 2013.
- Śliwa Zuzanna, *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce*, Bydgoszcz: QAX Manufaktura Artystyczna, 2004.
- Twardoch Agata, „Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy”, [w:] *Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre praktyki*, red. Barbara Audycka, Magdalena Ruszkowska-Cieślak. 58-79. Warszawa: Fundacja Habitat for Humanity, 2017.



