

Ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej

Establishment and transfer of separate ownership of premises in a housing cooperative

The author considers the relationship between the establishment and transfer of separate ownership of premises in a housing cooperative under the Law on Ownership of Premises, two development laws and the Law on Housing Cooperatives, as well as two Supreme Court decisions. He concludes that in the case of the creation of separate ownership of premises on the basis of a contract, we are dealing with both the establishment and transfer of the right of separate ownership of premises. The situation is different when the establishment of separate ownership of premises occurs on the basis of a unilateral legal act of the cooperative. The author emphasizes that the transfer of separate ownership of premises does not mean that this right arises ex lege in the course of liquidation, bankruptcy proceedings or enforcement proceedings in a housing cooperative. He states that only the transfer of separate ownership of premises is involved when separate ownership of premises has already been previously established.

Krzysztof Pietrzykowski

profesor nauk prawnych
Uniwersytet Warszawski

ORCID – 0000-0001-6295-1344

e-mail: k.pietrzykowski@wpia.uw.edu.pl

Słowa kluczowe:
przeniesienie odrębnej własności lokalu,
spółdzielnia mieszkaniowa, ustanowienie
odrębnej własności lokalu

Key words:
establishment of separate ownership
of premises, housing cooperative, transfer
of separate ownership of premises

<https://doi.org/10.36128/priw.vi43.620>

1. Wstęp

Zagadnienie związku między ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu budzi wątpliwości w praktyce spółdzielni mieszkaniowych oraz w orzecznictwie.

Pojęcia ustanowienia i przeniesienia występują w języku potocznym. Są to tzw. rzeczowniki odsłowne (odczasownikowe). „Ustanowić” oznacza „uczynić coś obowiązującym urzędowo, oficjalnie, wprowadzić w życie, zatwierdzić, uchwalić, postanowić” lub „powierzyć komuś jakieś stanowisko lub jakąś funkcję; wyznaczyć, mianować kogoś”¹. Ustanowieniu odrębnej własności lokalu lepiej odpowiada pierwsze

1 „Ustanowić”, w *Słownik języka polskiego* 3, red. Mieczysław

znaczenie. Czasownik „przenieść – przenosić” występuje w pięciu różnych znaczeniach, m.in. oznacza „zabrać coś lub kogoś i niosąc umieścić gdzie indziej; niosąc coś, przebyć jakąś przestrzeń, przejść przez coś”, „stać się przyczyną przemieszczenia się czegoś, zjawienia się czegoś gdzieś indziej niż poprzednio” lub „ulożować kogoś lub coś w innym miejscu; osiedlić kogoś na nowych terenach, przeprowadzić, przesiedlić”². Żadne z tych znaczeń nie odpowiada przeniesieniu odrębnej własności lokalu. Określenia „przeniesienie własności” i „przeniesienie odrębnej własności lokalu” są bowiem tzw. zwrotami techniczno-prawnymi, których znaczenia nie da się wytłumaczyć w języku potocznym.

Próba wyjaśnienia związku między ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu została podjęta w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Zanim jednak przejdziemy do przedstawienia stosownych orzeczeń w tym zakresie, spróbujemy wyjaśnić stan prawny obecnie obowiązujący oraz wskazać na dawne regulacje prawne.

2. Nabycie własności według kodeksu cywilnego

Problematyka odrębnej własności lokalu nie jest obecnie normowana w kodeksie cywilnym. Kodeks ten w dziale III księgi II reguluje nabycie i utratę własności. Z systematyki jego przepisów wynika, że podstawowe znaczenie ma tu przeniesienie własności (art. 155 i nast. k.c.). Jest to tzw. zwrot techniczno-prawny, który oznacza nabycie i utratę własności na podstawie umowy. Co do zasady jest to umowa zarówno zobowiązująca, jak i rozporządzająca (art. 155 § 1 k.c.). Zasada podwójnego skutku umowy ma zresztą charakter dyspozytywny, co oznacza, że strony mogą jej nadać skutek tylko zobowiązujący. Poza tym wyjątki od zasady podwójnego skutku mogą wynikać z ustawy (zob. art. 156 i art. 157 § 2 k.c.). Umowa może mieć charakter tylko zobowiązujący, zwłaszcza w niektórych wypadkach przysługiwania określonego podmiotowi tzw. silniejszego prawa pierwokupu (zob. art. 109–111a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, art. 3–4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego⁴, art. 37a i nast. ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁵, art. 20 ustawy z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach⁶). Umowa przeniesienia własności ma

Szymczak (Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1989), 624.

- 2 „Przenieść”, w *Słownik języka polskiego 2*, red. Mieczysław Szymczak (Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1988), 989.
- 3 Dz.U. 2021 r. poz. 1899 ze zm.; dalej: u.g.n.
- 4 Dz.U. 2022, poz. 461 ze zm.
- 5 Dz.U. 2022, poz. 672 ze zm.
- 6 Dz.U. 2022, poz. 385.

co do zasady charakter konsensualny. O czynności prawnej konsensualnej mówimy wtedy, gdy w skład stanu faktycznego wchodzi tylko oświadczenie woli (jedno albo więcej). Wyjątkowo jednak umowa ma charakter realny, gdy w skład stanu faktycznego poza oświadczeniem woli (oświadczeniami woli) wchodzi dodatkowy element, w szczególności wydanie rzeczy (zob. art. 155 § 2 i art. 169 k.c.). Zasada konsensualności dotyczy również nieruchomości i oznacza, że wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. Umowa o przeniesienie własności jest jednak realna wtedy, gdy wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny (zob. art. 27 u.g.n., art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁷). Rozważana umowa ma charakter przyczynowy (kausalny; zob. art. 156 i 158 k.c.)⁸.

Wśród cywilnoprawnych sposobów nabycia własności należy ponadto wymienić zasiedzenie (art. 172–176 k.c.)⁹ oraz inne wypadki nabycia własności (art. 180–194 k.c.). Na podstawie prawa spadkowego nabywa się spadek przez dziedziczenie (zob. art. 922 i 925 k.c.)¹⁰. Własność można też nabyć na podstawie prawa rodzinnego (art. 47 § 1 k.r.o. – małżeńska umowa majątkowa)¹¹.

Własność można nabyć również na podstawie przepisów prawa publicznego. Sposobem jej nabycia przez Skarb Państwa na podstawie odrębnego aktu normatywnego jest nacjonalizacja. W Polsce akty nacjonalizacyjne były wydawane głównie po II wojnie światowej¹². Drugim sposobem jest wywłaszczenie (art. 21 ust. 2 Konstytucji, art. 112–126 u.g.n.). Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz

7 Dz. U. 2021, poz. 1048; dalej: u.w.l.

8 Jerzy Ignatowicz i Krzysztof Stefaniuk, *Prawo rzeczowe* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2022), 102–109; zob. też Adam Brzozowski, Wojciech Kocot i Wiesław Opalski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2021), 96–113.

9 Elżbieta Skowrońska-Bocian i Michał Warciński, „Komentarz do art. 172–176”, w *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C.H. Beck, 2020), 592–608.

10 Maksymilian Pazdan, „Komentarz do art. 922, Komentarz do art. 925”, w *Kodeks cywilny*, t. 2. *Komentarz. Art. 450–1088*, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C.H. Beck, 2021), 1049, 1076.

11 Janusz Pietrzykowski, „Komentarz do art. 47”, w *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C.H. Beck, 2021), 471–472.

12 Zob. szerzej Maciej Ferek, *Roszczenia restytucyjne właścicieli nieruchomości przejętych przez państwo w latach 1944–1989* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2022), 73–243.

jednostki samorządu terytorialnego¹³. Po trzecie, polskie gminy nabyły własność *ex lege* albo na podstawie konstytucyjnej decyzji właściwego wojewody zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych¹⁴.

Wśród sposobów nabycia własności nie wymienia się jej ustanowienia.

3. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu

Kodeks cywilny nie wspomina też o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków, ale o oddaniu takiego gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie ulega jednak wątpliwości, że w sensie doktrynalnym oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oznacza ustanowienie tego prawa. Poza tym w licznych przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie został zamieszczony zwrot „ustanowienie użytkowania wieczystego” (art. 13 ust. 1b, art. 17 ust. 2, art. 32 ust. 2, art. 71 ust. 4, art. 73 ust. 6, art. 105 ust. 4, art. 109 ust. 3 pkt 3 i 4, art. 111a ust. 1 pkt 3, art. 121 ust. 2 i 3, art. 128 ust. 3, art. 204 ust. 1 i 6, art. 205 ust. 1, art. 208 ust. 2, art. 214a ust. 1 pkt 10, art. 229 u.g.n.). Jedynie na marginesie tych rozważań należy wspomnieć o tym, że w latach 90. XX wieku użytkowanie wieczyste gruntów powstawało na podstawie przepisów uwłaszczających państwowe i komunalne osoby prawne, spółdzielnie oraz inne osoby prawne¹⁶.

Między oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniem tego prawa istnieje ścisły związek, o czym świadczą choćby sformułowania art. 234 i art. 237 k.c., które w obu wypadkach odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów o przeniesieniu własności. W obu też wypadkach wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego (odpowiednio stosowany art. 158 k.c. oraz art. 27 u.g.n.) oraz dokonanie konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej (art. 27 u.g.n.).

13 Gerard Bieniek, „Wywłaszczenie nieruchomości”, w Gerard Bieniek i Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna* (Warszawa: LexisNexis, 2005), 764–808; Ryszard Strzelczyk, *Prawo nieruchomości* (Warszawa: C.H. Beck, 2015), 536–543.

14 Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.

15 Gerard Bieniek, Zenon Marmaj, *Uwłaszczenia i komunalizacja mienia*, cz. 2 (Warszawa – Zielona Góra: Zachodnie Centrum Organizacji, 1994), 5–24.

16 Krzysztof Pietrzykowski, „Komentarz do art. 232”, w *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C.H. Beck, 2020), 698–704.

4. Ustanowienie i przeniesienie prawa rzeczowego ograniczonego

Kodeks cywilny wyraźnie odróżnia ustanowienie prawa rzeczowego ograniczonego (art. 245 k.c.) od jego przeniesienia (art. 245¹ k.c.). Ustanowienie takiego prawa jest rozporządzeniem rzeczą, odnoszonym zazwyczaj do czynności prawnej (a ściślej do umowy) i polegającym na doprowadzeniu do powstania prawa rzeczowego. Przeniesienie odnosi się tylko do tych praw rzeczowych ograniczonych, które są zbywalne. Poza tym art. 245¹ k.c. – w odróżnieniu od art. 245 k.c. – nie odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o przeniesieniu własności¹⁷.

5. Rozporządzenie Prezydenta RP o własności lokali, kodeks cywilny w pierwotnym brzmieniu

Pierwszym aktem normatywnym, regulującym odrębną własność lokali, było rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali¹⁸. Ustanowienie odrębnej własności lokali następowało w formie aktu notarialnego (art. 2 ust. 1) oraz wymagało wpisu w księdze wieczystej (art. 2¹ ust. 1). Rozporządzenie nie wspominało o przeniesieniu odrębnej własności lokalu. Zostało uchylone przez art. V pkt 1 p.w.k.c.

W kodeksie cywilnym w pierwotnym brzmieniu zostały zamieszczone trzy artykuły dotyczące odrębnej własności (art. 135–137). Do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna była umowa zawarta w formie aktu notarialnego (art. 137 § 1 k.c. w pierwotnym brzmieniu). Artykuł 135 został uchylony przez art. 1 pkt 23 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny¹⁹, art. 136 – najpierw zmieniony przez art. 1 pkt 24 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, a następnie uchylony przez art. 34 u.w.l. Artykuł 137 najpierw został zmieniony przez art. 1 pkt 25 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Polegała ona na skreśleniu wyrazu „mieszkalnych”. Następnie art. 137 został uchylony przez art. 34 u.w.l.

6. Ustawa o własności lokali

Ustawa o własności lokali m.in. określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Ustanowienia odrębnej własności lokalu dotyczą następujące przepisy tej ustawy: art. 2 ust. 1a, 5 i 6, art. 3a ust. 2, art. 7 ust. 1–3, art. 8 ust. 1 i 3, art. 9 ust. 1 i 2, art. 10, art. 11 ust. 1 i 2, art. 18 ust. 1 oraz art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. Należy tu w szczególności zwrócić uwagę na

17 Kamil Zaradkiewicz, „Komentarze do art. 245 i 245¹”, w *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C. H. Beck, 2020), 782, 795–797.

18 Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm.

19 Dz.U. Nr 55, poz. 321.

art. 7 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Przepis ten wymienia zdarzenia prawne prowadzące do ustanowienia odrębnej własności lokalu, przy czym umowa jest tylko jednym z takich zdarzeń. Według art. 7 ust. 2 u.w.l. umowa powinna być dokonana w formie aktu notarialnego, a do powstania własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który ma zatem charakter konstytutywny²⁰.

Ustawa o własności lokali posługuje się też pojęciami „wyodrębnienia lokalu”, „wyodrębnienia własności lokalu” lub „lokalu wyodrębnionego” (art. 2 ust. 4, art. 3 ust. 1, 3, 5, 6 i 7, art. 3a ust. 1 i 2, art. 4 ust. 1 i 2, art. 5 ust. 1 i 2, art. 11 ust. 1, art. 18 ust. 2, art. 19, art. 20 ust. 1, art. 26 ust. 2 oraz art. 29 ust. 1d). Moim zdaniem „wyodrębnienie lokalu” lub „wyodrębnienie własności lokalu” oznacza to samo co „ustanowienie odrębnej własności lokalu”. Wynika to zwłaszcza z art. 11 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości²¹.

Przeniesienia odrębnej własności lokalu dotyczą przepisy art. 9 ust. 1 i 2 u.w.l., które pierwotnie miały zastosowanie do wszystkich tzw. umów deweloperskich, jednakże zakres ich zastosowania zdecydowanie zmniejszył

-
- 20 Gerard Bieniek i Zenon Marmaj, *Ustawa o własności lokali. Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 1998), 44–48; Roman Dżiczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2006), 72–84; Roman Dżiczek, *Prawo mieszkaniowe* (Warszawa: LexisNexis, 2008), 95–98; Alfred Gola, „Komentarz do art. 7”, w Alfred Gola i Juliusz Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2000), 257–263; Jerzy Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1995), 46–48; Wiktor Łyszczak, *Aktualna ustawa o własności lokali. Praktyczny komentarz* (Zielona Góra: Zachodnie Centrum Organizacji, 2000), 87–92; Ryszard Strzelczyk, „Komentarz do art. 7”, w Ryszard Strzelczyk i Aleksander Turlej, *Własność lokali. Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 193–237; Iwona Szymczak, *Własność lokali. Komentarz* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2020), 94–97.
- 21 Zob. też Roman Dżiczek, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2006), 95–96; Ryszard Strzelczyk, „Komentarz do art. 11”, w Ryszard Strzelczyk, Aleksander Turlej, *Własność lokali. Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 308–311; Iwona Szymczak, *Własność lokali. Komentarz* (Warszawa: Wolters Kluwer, 2020), 108.

się po wejściu w życie dwóch kolejnych tzw. ustaw deweloperskich. W przepisach art. 9 u.w.l. wspomina się o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i o przeniesieniu tego prawa²².

7. Dwie ustawy deweloperskie

Należy ponadto zwrócić uwagę na terminologię, którą w rozważanym zakresie posługują się dwie kolejne tzw. ustawy deweloperskie, dawna i nowa. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r.²³, czyli tzw. dawna ustawa deweloperska, zawierała regulacje dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę (art. 1, art. 3 pkt 1, 5 i 6). Podobne rozwiązania zostały zamieszczone w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym²⁴ (art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 5 pkt 6, art. 25 ust. 1 pkt 1, art. 35 ust. 1 pkt 19, art. 35 ust. 1 pkt 3 oraz art. 38 ust. 2 pkt 1 i 4). W piśmiennictwie na tle obydwu ustaw deweloperskich nie budzi wątpliwości pogląd, że umowa deweloperska ma charakter zobowiązujący i stanowi kaucję (przyczynę) przeniesienia własności nieruchomości lokalowej, natomiast umowa przeniesienia odrębnej własności lokalu jest umową rozporządzającą. W konsekwencji prawidłowy tytuł umowy zawieranej w wykonaniu umowy deweloperskiej powinien brzmieć „umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jej przeniesienia w wykonaniu umowy deweloperskiej”²⁵.

8. Ustawa o spółdzielniach i ich związkach

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach²⁶ nie przewidywała ustanawiania na rzecz członków spółdzielni budownictwa

22 Strzelczyk, „Komentarz do art. 11”, 304–305.

23 Dz.U. 2019, poz. 1805 ze zm.

24 Dz.U. 2021, poz. 1177.

25 Ryszard Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego* (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 428–429. Zob. też Stella Brzeszczyńska, *Umowy w obrocie nieruchomościami* (Warszawa: C.H. Beck, 2005), 195–197; Helena Ciepła, „Komentarz do art. 3 tezy 1–14”, w Helena Ciepła i Barbara Szczytowska, *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism* (Warszawa: LexisNexis, 2012), 56–58; Bartłomiej Gliniecki, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, red. Konrad Osajda (Warszawa: C.H. Beck, 2022), 288; Ryszard Strzelczyk, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (ustawa deweloperska). Komentarz* (Warszawa: C.H. Beck, 2013), 65–66.

26 Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.

mieszkańcowi praw do lokali. Spółdzielcze prawa do lokali, zarówno tzw. lokatorskie, jak i tzw. własnościowe, powstawały w wyniku przydziałów dokonywanych przez spółdzielnie (zob. art. 135 § 2 i 3 oraz art. 143). W spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych na członków były przenoszone prawa własności takich domów (art. 135 § 4 oraz art. 157). Ustawa ta nie regulowała praw odrębnej własności lokali w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, a także nie odnosiła się do faktu istnienia takich praw ustanowionych przed jej wejściem w życie na podstawie przepisów rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Zgodnie z art. 153 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni budowlano-mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu (tzw. prawo własnościowe) przekształcało się w prawo odrębnej własności, jeżeli dotyczyło domu jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym, w innych zaś wypadkach wygasało²⁷. Poza tym spółdzielcze prawa do lokali wygasały z chwilą sprzedaży w drodze egzekucji lub w toku postępowania upadłościowego nieruchomości spółdzielczej, w której znajdowały się lokale przydzielone członkom (art. 140).

9. Ustawa – Prawo spółdzielcze w pierwotnym brzmieniu

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze w pierwotnym brzmieniu²⁸ zawierała w części I tytule II przepisy działu IV dotyczące spółdzielni mieszkaniowych (art. 204 i nast.). Zachowano możliwość przeniesienia na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych własności domów jednorodzinnych oraz umożliwiono ustanawianie na ich rzecz odrębnej własności lokali w innych domach (art. 204 § 2 pkt 2). W art. 237 pr. spółdz. wspomniano wprawdzie o lokalach znajdujących się w „małych domach mieszkalnych”, w piśmiennictwie jednak przyjmowano, że decydujące znaczenie miał wspomniany art. 204 § 2 pkt 2 pr. spółdz. Wskazywano też, że taka interpretacja była zgodna z art. 231 pr. spółdz., który przewidywał w wyniku likwidacji spółdzielni mieszkaniowej powstanie odrębnej własności lokali bez względu na to, w jakich domach (dużych czy małych) te lokale się znajdowały²⁹. Pogląd ten został później wyraźnie potwierdzony w art. 29 pkt 16

27 Zob. Krzysztof Pietrzykowski, „Przekształcenia spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności”, w *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. Jacek Gołaczyński i Piotr Machnikowski (Warszawa: C.H. Beck, 2010), 459.

28 Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm.; dalej: pr. spółdz.

29 Zob. Jerzy Ignatowicz, w Mirosław Gersdorf i Jerzy Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz* (Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, Wydawnictwo Spółdzielcze, 1985), 487–488.

ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³⁰, który skreślił w art. 237 wyraz „małe”³¹.

10. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wielokrotnie posługuje się zwrotami „ustanowienie” lub „przeniesienie” prawa do lokalu. Wśród możliwych przedmiotów działalności spółdzielni mieszkaniowej wymienia się budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.s.m.) oraz budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 u.s.m.). Przejściowo w latach 2002–2007 takim przedmiotem mogło być również budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych (dawny art. 1 ust. 2 pkt 1¹ u.s.m.). Możliwym przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest ponadto budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (art. 1 ust. 2 pkt 3 u.s.m.)³².

Według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do powstania odrębnej własności lokalu na podstawie umowy może dojść na zasadach ogólnych (art. 18–22 u.s.m.)³³ albo szczególnych (art. 11, 12, 17¹⁴, 39, 42–45, 46¹, 48–49¹ i 52 u.s.m.)³⁴.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.s.m. z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie

30 Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 ze zm.; Dz.U. 2021, poz. 1208; dalej: u.s.m.

31 Krzysztof Pietrzykowski, „Przekształcenia spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności”, 460.

32 Zob. szerzej Katarzyna Królikowska, „Pojęcie spółdzielni mieszkaniowej”, w *System Prawa Prywatnego, Prawo spółdzielcze* 21, red. Krzysztof Pietrzykowski (Warszawa: C.H. Beck, 2020), 449–456.

33 Zob. szerzej Jerzy Pisuliński, „Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej”, w *System Prawa Prywatnego, Prawo spółdzielcze* 21, 604–612.

34 Zob. szerzej Katarzyna Królikowska, „Przekształcenia praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych”, w *System Prawa Prywatnego, Prawo spółdzielcze* 21, 640–701.

odrębnej własności tego lokalu³⁵. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz osoby będącej stroną umowy o budowę lokalu, nabywcy ekspektatywy własności lokalu, małżonków albo osób wskazanych przez osobę będącą stroną umowy o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa (art. 21 ust. 1 i 2 u.s.m.). Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa (art. 22 ust. 1 u.s.m.). Należy podkreślić, że w wymienionych przepisach wspomina się wyłącznie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a nie o przeniesieniu tego prawa. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 u.s.m.). Nie ulega w związku z tym wątpliwości, że również w spółdzielni mieszkaniowej ustanowienie prawa odrębnej własności w wykonaniu umowy o budowę lokalu następuje na podstawie umowy rozporządzającej oraz oznacza jednocześnie przeniesienie tego prawa na określona osobę. Umowa o budowę lokalu niewątpliwie zatem przypomina umowę deweloperską.

W przepisach art. 11 ust. 2 i ust. 2a u.s.m., dotyczących ogłoszenia przetargu w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wspomina się zarówno o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, jak i o przeniesieniu tego prawa.

Przepisy art. 12 i art. 17¹⁴ u.s.m. regulują tzw. przekształcenie w prawo odrębnej własności lokalu odpowiednio spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Został w nich zamieszczony jedynie zwrot „przeniesienie własności lokalu”, a nie „ustanowienie własności lokalu”. Nie ulega jednak wątpliwości, że aby przenieść prawo własności lokalu, które w chwili zawierania umowy nie istnieje, należy je najpierw ustanowić. Ustanowienie i przeniesienie według art. 12 i art. 17¹⁴ u.s.m. następują w tej samej chwili. Należy dodać, że omawiane przepisy nie regulują przekształcenia prawa *sensu stricto*, gdyż nie dochodzi tu do zmiany treści istniejącego prawa lokatorskiego albo własnościowego w prawo odrębnej własności, ale do wygaśnięcia prawa lokatorskiego i własnościowego oraz powstaniu do tego samego lokalu prawa silniejszego, tj. prawa własności. Obecnie jest więc inaczej niż w okresie obowiązywania art. 219 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu, który przewidywał przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe i oznaczał zmianę treści prawa³⁶.

35 Zob. szerzej: Pisuliński, „Odrębna własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej”, 590–604.

36 Jerzy Ignatowicz, w Mirosław Gersdorf, Jerzy Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, 421–423.

Artykuł 39 u.s.m. odnosi się do przeniesienia przez spółdzielnię własności lokalu na rzecz najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. W kolejnych przepisach u.s.m. jest mowa wyłącznie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 42 ust. 3 i 5, art. 49¹), wyłącznie o przeniesieniu odrębnej własności lokalu (art. 43 ust. 1, art. 45 ust. 1 i 2, art. 48 ust. 1 i 6, art. 48¹ i art. 52) albo zarówno o ustanowieniu, jak i przeniesieniu odrębnej własności lokalu (art. 49). Również w tych sytuacjach mamy do czynienia z umową zarówno przenoszącą prawo odrębnej własności lokalu, jak i ustanawiającą to prawo.

11. Dwa orzeczenia Sądu Najwyższego

Próba wyjaśnienia wzajemnej relacji między ustanowieniem odrębnej własności lokalu i przeniesieniem tego prawa w spółdzielni mieszkaniowej została podjęta zwłaszcza w dwóch orzeczeniach Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 15/09³⁷, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej spółdzielni mieszkaniowej od postanowienia Sądu Okręgowego, uchylił to postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Sąd Rejonowy oddalił wniosek spółdzielni mieszkaniowej o założenie księgi wieczystej dla lokalu stwierdzając, że postanowienia aktu notarialnego naruszają art. 7 ust. 1 u.w.l. Najpierw została bowiem ustanowiona odrębna własność lokalu w drodze jednostronnej czynności prawnej spółdzielni, a następnie miało dojść do przeniesienia tego prawa na nabywcę, tymczasem ustanowienie odrębnej własności lokalu w tym trybie może nastąpić tylko na rzecz właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy oddalił apelację spółdzielni mieszkaniowej. Uznał, że rzeczony akt obejmuje dwie niezależne czynności, tj. ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz czynność prawną prowadzącą do zbycia tak ustanowionego prawa. Odmienna wykładnia oznaczałaby, że ustanowienie odrębnej własności lokalu w ogóle nie miało miejsca z tej przyczyny, iż czynność cywilnoprawną literalnie ograniczono tylko do przeniesienia własności lokalu. Przyjął, że odrębna własność lokalu może być skutecznie ustanowiona w drodze jednostronnej czynności prawnej tylko dla właściciela nieruchomości, a brak uprzedniego założenia księgi wieczystej i wpisu do niej uniemożliwia powstanie prawa i rozporządzenie nim. Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną, zaznaczył, że zgodnie z § 2 aktu notarialnego ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu nr 3, a według § 3 spółdzielnia przeniosła to prawo na nabywcę. Uznał, że oczywiście nietrafna jest interpretacja Sądu Okręgowego, iż postanowienia te stanowią dwie odrębne czynności prawne: czynność prawną jednostronną

37 OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 14, OSP 2010, nr 6, poz. 61 z głosem Edwarda Gniewka.

spółdzielni i umowę spółdzielni z jej członkiem. Podkreślił, że do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę na podstawie umowy odrębnej własności lokalu według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może dojść na zasadach ogólnych albo szczególnych. W pierwszym wypadku z umowy o budowę lokalu wynika roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w drugim – z przepisu ustawy wynika roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności potocznie nazywanej umową o przekształcenie prawa rzeczowego ograniczonego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) albo prawa obligacyjnego (spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa najmu lokalu) w prawo odrębnej własności lokalu. Odmienność tych umów znajduje wyraz także w różnej terminologii. W pierwszym wypadku ustawodawca używa określenia „ustanowienie”, w drugim – „przeniesienie”, choć nie do końca konsekwentnie. W art. 49¹ u.s.m. nieoczekiwanie wspomniano o „ustanowieniu”, a w art. 11 ust. 2 zdanie trzecie u.s.m. – o zawarciu „umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu”. To ostatnie sformułowanie odnosi się zresztą do sytuacji, gdy do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu dochodzi na rzecz członka spółdzielni, który korzysta z pierwszeństwa nabycia w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego innemu członkowi, a nawet – *lege non distinguente* – temu samemu członkowi, którego prawo wygasło. Dalej Sąd Najwyższy wyjaśnił, że obydwie postacie umowy uregulowanej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych mają podstawową cechę wspólną: umowa jest zawierana przez właściciela nieruchomości (spółdzielnię mieszkaniową) z nabywcą lokalu w rozumieniu art. 8 ust. 3 u.w.l. Z art. 8 ust. 3 u.w.l. wynika, że w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze umowy dochodzi do nabycia prawa przez nabywcę, a więc do przeniesienia prawa w rozumieniu art. 155 § 1 k.c. Jest to umowa o podwójnym skutku oraz umowa realna, ponieważ przejście własności na nabywcę następuje dopiero z chwilą założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz dokonania wpisu nabywcy jako właściciela lokalu (art. 7 ust. 2 u.w.l.). Właściciel nieruchomości i nabywca lokalu, zawierając umowę w formie aktu notarialnego (art. 7 ust. 2 u.w.l.), mogą wyrazić wolę przez każde zachowanie, które ujawnia ich wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.), w umowie zaś należy raczej badać zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Strony mogą zatem np. oświadczyć w umowie, że właściciel nieruchomości ustanawia odrębną własność na rzecz nabywcy, że przenosi na niego odrębną własność lokalu albo, jak w akcie notarialnym badanym w niniejszej sprawie, że ustanawia prawo (w jednym postanowieniu) i przenosi je na nabywcę (w drugim postanowieniu). Umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu nie tylko bowiem ustanawia, ale również przenosi na nabywcę odrębną własność lokalu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 marca 2013 r., V CSK 181/12³⁸, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej spółdzielni mieszkaniowej od wyroku Sądu Apelacyjnego, oddalił skargę kasacyjną. Powód wystąpił o nakazanie spółdzielni mieszkaniowej zawarcia z nim notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego oraz przenoszącej na powoda nieodpłatnie własność tego lokalu. Sąd Okręgowy nakazał pozwanej spółdzielni zawarcie umowy przeniesienia nieodpłatnie własności lokalu na rzecz powoda oraz oddalił dalej idące powództwo o zobowiązanie do zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu. Ustalił, że powód uzyskał przydział mieszkania funkcyjnego nr 2 pozostającego w dyspozycji PKP w budynku wnieionym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu pozwanej spółdzielni. PKP S.A. wypowiedziała pozwanej spółdzielni umowę dzierżawy gruntu i wydała jej budynek, następnie spółdzielnia zawarła umowę najmu mieszkania z powodem. Po przejęciu budynku przez pozwaną powód podjął nieskuteczne starania o przeniesienie na niego własności mieszkania na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m., nie został też przyjęty w poczet członków Spółdzielni. Sąd Okręgowy przyjął, że art. 48 ust. 1 u.s.m. nie wymaga, by przejmowany przez spółdzielnię mieszkaniową lokal był wcześniej własnością przedsiębiorstwa państwowego. W konsekwencji stwierdził, że stan faktyczny rozpoznawanej sprawy wyczerpuje przesłanki nieodpłatnego nabycia lokalu przez powoda. Nieuzasadnione jest natomiast, według Sądu Okręgowego, żądanie ustanowienia odrębnej własności tego lokalu. Spółdzielnia wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając go w całości. Sąd Apelacyjny oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że jest oczywiste, iż zawarcie umowy przenoszącej na powoda własność lokalu wymagałoby jego wyodrębnienia i przeniesienia wraz z własnością lokalu stosownego udziału w gruncie i w częściach wspólnych budynku, o czym w pozwie nawet nie wspomniano. Oczywiste jest także, że złożenie takiego oświadczenia wymagałoby uprzedniego ustanowienia odrębnej własności lokalu, co dotąd nie nastąpiło. W konsekwencji orzeczenie Sądu Okręgowego nie odpowiada dosłownej treści żądania pozwu i nie zaspokaja towarzyszącej mu intencji uzyskania orzeczenia na podstawie art. 64 k.c., natomiast potwierdza, że powodowi przysługuje wobec Spółdzielni uprawnienie przewidziane w art. 48 ust. 1 u.s.m. Dlatego Sąd Apelacyjny odczytał wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo jako unormowane w art. 189 k.p.c. orzeczenie o charakterze ustalającym prawo, stanowiące punkt wyjścia do dalszych czynności prawnych i ewentualnych roszczeń procesowych. Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną, zauważył, że zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego należy postrzegać jako próbę „ratowania” błędnego, choć niewątpliwie w części słusznego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Błąd polega mianowicie na tym, że chociaż Sąd Okręgowy słusznie

38 Legalis nr 736739, Lex nr 1324341.

uwzględnił powództwo w zakresie zobowiązania pozwanej do przeniesienia własności, to nietrafnie oddalił powództwo w zakresie żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu. Istota przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych w odniesieniu do przysługujących określonym osobom praw do lokali polega bowiem na tym, że osoby te uzyskują roszczenie o przeniesienie własności lokalu, które jest nierozzerwalnie związane z roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Według postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 15/09³⁹ umowa zawierana przez właściciela nieruchomości z nabywcą lokalu nie tylko bowiem ustanawia, ale również przenosi na nabywcę odrębną własność lokalu (art. 8 ust. 3 *in fine* ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). W konsekwencji wyrok Sądu Okręgowego jest niewykonalny, nie można bowiem przenieść własności lokalu, która nie została wyodrębniona. Wspomniany wyrok nie stanowi zatem orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanej, nie jest więc wyrokiem, o którym mowa w art. 64 k.c. i w art. 1047 § 1 k.p.c. w związku z art. 49¹ u.s.m. Błąd Sądu Okręgowego mógł być naprawiony w postępowaniu apelacyjnym, jednakże powód nie wniósł apelacji. W tej sytuacji należy przyjąć, że Sąd Apelacyjny nie naruszył prawa, oceniając rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo jako ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że powodowi przysługuje roszczenie określone w przepisach art. 48 u.s.m.

12. Wnioski

Niniejsze rozważania prowadzą do następujących wniosków.

Regulacje zamieszczone w ustawie o własności lokali i w dwóch ustawach deweloperskich nie pozwalają na utożsamienie pojęć ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu. Ustanowienie oznacza różne zdarzenia prawne, prowadzące do powstania prawa odrębnej własności lokalu, przy czym umowa jest tylko jednym z takich zdarzeń. Inne zdarzenia to czynność prawna jednostronna właściciela nieruchomości oraz orzeczenie sądu znoszące współwłasność, które oznaczają jedynie ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, a nie jego przeniesienie. Przeniesienie jest natomiast umową w rozumieniu art. 155 i nast. k.c.

W niektórych sytuacjach przeniesienie może dotyczyć prawa odrębnej własności lokalu już wcześniej ustanowionego, a wtedy wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny, jest więc inaczej niż w wypadku przeniesienia prawa użytkownika wieczystego (art. 27 u.g.n.).

Istnieją podstawy do twierdzenia, że do przeniesienia odrębnej własności lokalu prowadzi umowa ustanawiająca to prawo w sytuacji, gdy jej stronami są właściciel nieruchomości i nabywca lokalu (art. 8 ust. 3 u.w.l.). Nie ma natomiast takich podstaw wtedy, gdy umowa o ustanowieniu odrębnej

39 OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 14.

własności lokalu jest zawierana przez współwłaścicieli nieruchomości (art. 8 ust. 3 u.w.l.).

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie rozstrzyga kwestii wzajemnych relacji między ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy tej ustawy odnoszą się bowiem z reguły albo do ustanowienia, albo do przeniesienia tego prawa, a tylko wyjątkowo dotyczą – podobnie jak obie ustawy deweloperskie – zarówno jego ustanowienia, jak i przeniesienia. Należy ponadto podkreślić, że o ile w kwestiach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, o tyle ustawy deweloperskie mogą być stosowane do spółdzielni mieszkaniowych tylko w bardzo ograniczonym zakresie, w zasadzie tylko wtedy, gdy te spółdzielnie prowadzą działalność polegającą na budowaniu lub nabywaniu budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.s.m.).

Przedstawione wnioski odnoszą się zatem również do prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. W wypadkach powstania odrębnej własności lokalu na podstawie umowy na zasadach ogólnych albo szczególnych, mimo różnej terminologii używanej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, mamy do czynienia zarówno z ustanowieniem, jak i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu. Inaczej jest w sytuacji, zresztą dość rzadko spotykanej w spółdzielniach mieszkaniowych, gdy do wyodrębnienia (a więc ustanowienia) odrębnej własności lokalu dochodzi na podstawie czynności prawnej jednostronnej spółdzielni. Nie oznacza też przeniesienia odrębnej własności lokalu powstanie tego prawa *ex lege* w sytuacji, gdy w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa (art. 17¹⁸ u.s.m.). Z kolei tylko z przeniesieniem odrębnej własności lokalu mamy do czynienia w sytuacji, gdy odrębna własność lokalu została już wcześniej ustanowiona na podstawie czynności prawnej jednostronnej spółdzielni albo ustanowiona i przeniesiona na podstawie umowy zawartej przez spółdzielnię z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa lub z małżonkami.

W konkluzji należałoby postulować stosowną nowelizację przepisów zarówno ustawy o własności lokali, jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która doprowadziłaby do ujednoczenia kwestii wzajemnych związków między ustanowieniem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokalu.

Bibliografia:

- Bieniek, Gerard i Stanisław Rudnicki. *Nieruchomości. Problematyka prawna*. Warszawa: LexisNexis, 2005.
- Bieniek, Gerard i Zenon Marmaj. *Ustawa o własności lokali. Komentarz*. Warszawa, C.H. Beck, 1998.
- Bieniek, Gerard i Zenon Marmaj. *Uwłaszczenia i komunalizacja mienia*, cz. 2. Warszawa – Zielona Góra: Zachodnie Centrum Organizacji, 1994.
- Brzeszczyńska, Stella. *Umowy w obrocie nieruchomościami*. Warszawa: C.H. Beck, 2005.
- Brzozowski, Adam, Wojciech Kocot i Wiesław Opalski. *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2021.
- Ciepla, Helena i Barbara Szczytowska. *Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Komentarz. Wzory umów deweloperskich i pism*. Warszawa: LexisNexis, 2012.
- Dziczek, Roman. *Prawo mieszkaniowe*. Warszawa: LexisNexis, 2008.
- Dziczek, Roman. *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2006.
- Ferek, Maciej. *Roszczenia restytucyjne właścicieli nieruchomości przejętych przez państwo w latach 1944–1989*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2022.
- Gersdorf, Mirosław i Jerzy Ignatowicz. *Prawo spółdzielcze. Komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, Wydawnictwo Spółdzielcze, 1985.
- Gliniecki, Bartłomiej, *Ustawa deweloperska. Komentarz*, red. Konrad Osajda. Warszawa: C. H. Beck, 2022.
- Gola, Alfred i Juliusz Suchecki. *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 2000.
- Ignatowicz, Jerzy. *Komentarz do ustawy o własności lokali*. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze, 1995.
- Ignatowicz, Jerzy i Krzysztof Stefaniuk. *Prawo rzeczowe*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2022.
- Kodeks cywilny*, t. 1. Komentarz. Art. 1-449¹⁰, red. Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C. H. Beck, 2020.
- Kodeks cywilny*, t. 2. Komentarz. Art. 450-1088, red. Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C. H. Beck, 2021.
- Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C. H. Beck, 2021.
- Łyszczak, Wiktor, *Aktualna ustawa o własności lokali. Praktyczny komentarz*. Zielona Góra: Zachodnie Centrum Organizacji, 2000.
- Pietrzykowski, Krzysztof. *Przekształcenia spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w prawa odrębnej własności. W Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. Jacek Gołaczyński i Piotr Machnikowski, 459. Warszawa: C.H. Beck, 2010.

Słownik języka polskiego 2, red. Mieczysław Szymczak. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1988.

Słownik języka polskiego 3, red. Mieczysław Szymczak. Warszawa: Państwowe Wydawnictwo Naukowe, 1989.

Strzelczyk, Ryszard. *Prawo nieruchomości*. Warszawa: C.H. Beck, 2015.

Strzelczyk, Ryszard. *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*. Warszawa: C.H. Beck, 2013.

Strzelczyk, Ryszard i Aleksander Turlej. *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: C.H. Beck, 2013.

System Prawa Prywatnego, Prawo spółdzielcze 21, red. Krzysztof Pietrzykowski. Warszawa: C. H. Beck, 2020.

Szymczak, Iwona. *Własność lokali. Komentarz*. Warszawa: Wolters Kluwer, 2020.



This article is published under a Creative Commons Attribution 4.0 International license.

For guidelines on the permitted uses refer to <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>