

Własnościowe prawo do lokalu a prawo odrębnej własności

Zgodnie z art. 17² ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. O księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), księgi wieczyste mogą być prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Oznacza to, że członek spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może, jeżeli zechce, założyć sobie księgę wieczystą.

Prawo odrębnej własności

W sprawach własności lokali art. 27 ust. 1 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.

Zgodnie zaś z art. 1 ust. 2 ustawy O własności lokali, w zakresie nieuregulowanym ustawą do własności lokali stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 140 kc, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Poza wymienionymi zasadniczymi różnicami dotyczącymi obu zdefiniowanych wyżej praw występują jeszcze inne różnice dotyczące stosowania już w praktyce

przepisów o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i prawie własności lokalu.

W warunkach spółdzielczych, gdy w budynku spółdzielni mieszkaniowej są dwie wymienione formy prawne korzystania z lokalu, tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu, występują następujące różnice w zakresie opłat za mieszkanie:

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z kolei obowiązki właścicieli lokali w zakresie opłat za mieszkanie zależą od tego, czy są oni, czy nie członkami spółdzielni.

Właściele będący członkami spółdzielni (art. 4 ust. 2 ustawy) są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.

Art. 6 ust. 3 ustawy stanowi, że spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni.

Natomiast właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Działalność społeczno-kulturalna

Członkowie spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię (art.5). Właściciele lokali niebędący członkami nie muszą w tych wydatkach uczestniczyć. Mogą odplatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

Za powyższe opłaty solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni odpowiadają: - stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, - osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w art. 32 i art. 33 §2 ustawy Prawo spółdzielcze, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Właściciele zaś niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Omawiane różnice praw dotyczą także przeznaczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Zgodnie bowiem z art. 5 ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie