

# Jan Czerwiakowski

---

## Zasady statutu ramowego spółdzielni budowlano-mieszkaniowej

---

Palestra 6/3-4(51-52), 43-55

---

1962

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

JAN CZERWIAKOWSKI

## Zasady statutu ramowego spółdzielni budowlano-mieszkaniowej

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61) zobowiązała w art. 187 organizacje spółdzielcze, istniejące w dniu wejścia w życie ustawy (5. VI. 1961 r.), do dokonania zmian swoich statutów w myśl wymagań ustawy oraz w trybie przez nią przewidzianym. Zgłoszenie do rejestru sądowego tych zmian ma być dokonane przez spółdzielnie najpóźniej do dnia 1 lipca 1962 r., do obowiązków zaś centralnych związków (jeśli chodzi o spółdzielczość mieszkaniową — to do obowiązków Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych) należy — według art. 162 ustawy — ustalenie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów zrzeszonych organizacji spółdzielczych.

W wykonaniu tych postanowień ustawy III Krajowy Zjazd Delegatów Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych zobowiązał Radę Związku do ustalenia zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów spółdzielni zrzeszonych w Związku, dla ułatwienia zaś spółdzielniom przeprowadzenia zmian statutów Zjazd zobowiązał Zarząd Związku do opracowania ramowych projektów statutu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Ponadto Zjazd ustalił, że spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego zarejestrowane przed dniem 5 czerwca 1961 r. powinny dokonać zmiany statutów do 31 marca 1962 r.; ten termin przejściowy umożliwi dotrzymanie wyżej wymienionego terminu ostatecznego 1 lipca 1962 r., do którego upływu powinny być dokonane zgłoszenia dokonanych zmian do rejestru sądowego.

Rada i Zarząd Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych podjęły w dniu 19 września 1961 r. uchwałę w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego<sup>1</sup>, a następnie Zarząd Związku opracował ramowe projekty statutów dla spółdzielni mieszkaniowych z alternatywą dla spółdzielni przyzakładowych i międzyzakładowych, dla spółdzielni budowlano-mieszkaniowych oraz dla spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych. Statuty te zostały zatwierdzone przez Prezydium Rady

<sup>1</sup> Informacje i Komunikaty Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych nr 9/54 z września 1961 r.

Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych uchwałą z dnia 18.X.1961 r.<sup>2</sup> Dopuszczalność odchyłeń statutów, uchwalanych przez poszczególne spółdzielnie, od statutu ramowego jest raczej nieznaczna i sprowadza się do postanowień drugorzędnych, opublikowane zatem projekty statutów ramowych można traktować jako statuty typowe spółdzielni budownictwa mieszkaniowego.

W okresie powojennym, mniej więcej do r. 1954, brak było realnych warunków do rozwoju budownictwa spółdzielczego. Nawet działalność tych spółdzielni, które określane są obecnie jako spółdzielnie mieszkaniowe (lokatorskie), była po pewnym wstępnym okresie rozrostu zahamowana i ustąpiła miejsca budownictwu mieszkaniowemu Zakładu Osiedli Robotniczych. Spółdzielnie administracyjno-mieszkaniowe, które stanowiły zrzeszenia najemców odbudowujące uszkodzone w czasie wojny budynki mieszkalne, z natury rzeczy były zjawiskiem przejściowym. Dopiero od r. 1954 nastąpił gwałtowny rozwój spółdzielczości mieszkaniowej na podstawie uchwały nr 269 Prezydium Rządu z dnia 8.V. 1954 r. w sprawie spółdzielni mieszkaniowych i zadań spółdzielczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego (Mon. Polski Nr A-59 z dnia 22 czerwca 1954 r.) oraz na podstawie dekretu z dnia 25.VI.1954 r. o lokalach w domach spółdzielni mieszkaniowych i w domach jednorodzinnych (Dz. U. Nr 31, poz. 120).

Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej zarówno w zakresie liczby spółdzielców i liczby wznoszonych budynków, jak i w zakresie wyznaczanych zadań w planach gospodarczych spowodował, że spółdzielczość mieszkaniowa zajęła niezmiernie ważną pozycję w organizacji gospodarki państwowej, a jej zagadnienia wymagały nowego uregulowania prawnego. Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach spełniła to zadanie, a dostosowanie dotychczasowych statutów spółdzielni do statutów ramowych powinno zakończyć przejściowy okres organizacji spółdzielczości mieszkaniowej. Ażeby jednak nowa ustawa i opracowane w jej wykonaniu statuty spełniły swoje zadanie, wydaje się rzeczą konieczną rozpowszechnienie i zanalizowanie ich postanowień, udzielenie odpowiedzi na te wątpliwości i niejasności, jakie na ich tle powstają, a w konsekwencji — ustalenie wyraźnej praktyki, która dotyczyć będzie niebagatelnych spraw ogromnej rzeszy spółdzielców.

Artykuł niniejszy stanowi próbę analizy kilku podstawowych przepisów statutu ramowego spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, które dla praktyki mają szczególne znaczenie. Dla ułatwienia, w dalszym ciągu ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach będzie określana krótko jako ustawa, zatwierdzony zaś przez Prezydium Rady Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych projekt ramowy statutu spółdzielni budowlano-mieszkaniowej — jako statut ramowy.

\*

Kto może być członkiem spółdzielni budowlano-mieszkaniowej?

Według art. 12 § 1 ustawy członkiem spółdzielni może być każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która odpo-

<sup>2</sup> Informacje i Komunikaty Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych nr 11/56 z listopada 1961 r.

wiada wymaganiom określonym w statucie. Wymagania te sprecyzował § 7 pkt 1 statutu ramowego stwierdzając, że na członków spółdzielni mogą być przyjmowane:

- a) zdolne do działań prawnych osoby fizyczne, których podstawą utrzymania jest wyłącznie własna praca lub zaopatrzenie z funduszków publicznych,
- b) zdolni do działań prawnych uczniowie szkół średnich i wyższych,
- c) osoby fizyczne korzystające z pierwszeństwa w uzyskaniu członkostwa w spółdzielni i praw do lokalu po byłym członku (§ 29) oraz spadkobiercy członków (§ 30),
- d) osoby prawne.

Odnosi się wrażenie, że myśl twórców statutu ramowego nie została prawidłowo sformułowana. W szczególności z równorzędnego zestawienia kategorii osób wymienionych pod lit. a), b) i c) można by wnioskować, że osoby, które przejęły uprawnienia dawnego członka i spadkobiercy członka, mogą stać się członkami spółdzielni nawet wtedy, gdy nie odpowiadają warunkom przewidzianym dla osób wymienionych pod lit. a) i b). Poważniejszą jednak wątpliwość budzi sformułowanie § 7 pkt 1 lit. a) statutu ramowego, którego redakcja stawia pod znakiem zapytania przyjmowanie na członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowej tych rzemieślników, którzy korzystają z pracy sił najemnych, a więc nie utrzymują się wyłącznie z własnej pracy. Byłoby rzeczą celową wyjaśnienie autorytatywne tej kwestii przez władze Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych.

Paragraf 7 pkt 2 statutu ramowego ustanawia zasadę pierwszeństwa przyjmowania na członków spółdzielni osób zatrudnionych w instytucjach i przedsiębiorstwach gospodarki uspołecznionej, a w szczególności oszczędzających na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności. W stosunku do lokali przydzielanych w latach 1961—1965 zasada pierwszeństwa została zmodyfikowana przez uchwałę Rady i Zarządu Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dnia 19 września 1961 r.<sup>3</sup> Uchwała ta zobowiązała spółdzielnię do zabezpieczenia pierwszeństwa przyjęcia do spółdzielni osób zatrudnionych w przedsiębiorstwach i instytucjach gospodarki uspołecznionej, spośród zaś nich kandydatów, którzy znajdują się w szczególnie ciężkich warunkach mieszkaniowych, a zwłaszcza tych, którzy:

- a) zajmują pomieszczenia nie nadające się do zamieszkiwania (piwnice, strychy, komórki gospodarcze itp.),
- b) zajmują mieszkania zagęszczone poniżej 5 m kw. powierzchni mieszkalnej na osobę,
- c) nie mają samodzielnych mieszkań, znajdują się zaś w mieszkaniach przegęszczonych.

Ponadto postanowiono zapewnić uzyskanie członkostwa w spółdzielniach kandydatom zgłaszanym przez rady narodowe na mieszkania w domach zakupionych od Państwa, zalecono przyjmowanie nowych członków na podstawie umów zawieranych z zakładami pracy i innymi in-

<sup>3</sup> Informacje i Komunikaty Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych nr 9/54 z września 1961 r.

stytucjami lub organizacjami społecznymi, zapewniono przy równych warunkach pierwszeństwo przyjęcia na członka osób oszczędzających na budowę mieszkania w PKO, wreszcie postanowiono umożliwić uczącej się lub pracującej młodzieży uzyskanie członkostwa w spółdzielni z wieloletnim terminem oczekiwania na mieszkanie, pod warunkiem jednak posiadania mieszkaniowej książeczki PKO. Według cyt. uchwały, przy podejmowaniu decyzji o przyjęciu zarząd spółdzielni bierze pod uwagę w miarę możliwości opinię skierowujących instytucji o przydatności zawodowej i postawie społecznej kandydatów, oraz możliwość wywiązywania się ich z obowiązków finansowych wobec spółdzielni.

Wymieniona wyżej uchwała Rady i Zarządu Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dnia 19 września 1961 stanowi wykonanie uchwały nr 240 Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1961 w sprawie zasad przydziału mieszkań w m. st. Warszawie w latach 1961—1965 (Mon. Polski Nr 52, poz. 227), a w szczególności § 6 ust. 1 i 2 oraz § 15 tej uchwały. Konieczność uwzględnienia tego dość skomplikowanego systemu pierwszeństwa ogranicza w pewnej mierze rolę zarządu spółdzielni przy przyjmowaniu członków, jednakże należy podkreślić, że są to ograniczenia przejściowe i po upływie okresu 1961—1965 zarządy spółdzielni przy przyjmowaniu członków nie będą ograniczone tą uchwałą.

Osoba staje się członkiem spółdzielni bądź przez podpisanie statutu spółdzielni z chwilą jego zarejestrowania (założyciele spółdzielni), bądź też z chwilą przyjęcia przez zarząd spółdzielni (art. 14 ustawy i § 8 statutu ramowego). Podkreślić należy niewątpliwie pozytywne postanowienia statutu, które wkładają na zarząd spółdzielni obowiązek udzielenia odpowiedzi w ciągu dwóch miesięcy od daty złożenia przez zainteresowaną osobę podpisanej deklaracji członkowskiej oraz obowiązek uzasadnienia decyzji odmownej i które zapewniają zainteresowanemu prawo odwołania się do rady spółdzielni, podejmującej w tej sprawie decyzję ostateczną. Postanowienia te, przenosząc w pewnej mierze zasady postępowania administracyjnego na teren spółdzielczości, mają doniosłe znaczenie, szczególnie w wypadkach zbywania przez członka praw do mieszkania (spółdzielczego prawa do lokalu).

Uzyskanie członkostwa w spółdzielni nie jest z natury rzeczą celem samoistnym. Jego logiczną konsekwencją powinno być otrzymanie przez członka mieszkania w budynku spółdzielni (art. 148 § 2 ustawy i § 9 pkt 1 lit. a) statutu ramowego), co z punktu widzenia prawnego kwalifikuje się jako uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu. Statut ramowy wręcz zakazuje przyjmowania na członków spółdzielni osób w liczbie przekraczającej liczbę samodzielnych lokali mieszkalnych, objętych planem rozwoju spółdzielni (§ 6 statutu ramowego).

Należy zatrzymać się nad treścią pojęcia spółdzielczego prawa do lokalu, o jakim mówi ustawa.

Artykuł 135 § 3 ustawy stwierdza, że budynki należące do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej stanowią jej własność, członkom zaś przysługuje prawo używania przydzielonych im określonych lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wniesionych wkładów budowlanych i innym kryteriom wymienionym w statucie oraz

inne jeszcze uprawnienia do tych lokali przewidziane w ustawie (spółdzielcze prawo do lokalu).

Treść pojęcia staje się łatwiejsza do zrozumienia, jeżeli porównać je z pojęciem spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (lokatorskiej). W tej kwestii art. 135 § 2 ustawy stwierdza, że budynki należące do spółdzielni mieszkaniowej (lokatorskiej) stanowią jej własność, członkom zaś przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej ich stanowi rodzinnemu w wysokości wniesionych wkładów mieszkaniowych oraz innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu).

Z porównania obu tych przepisów wynika, że w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej są przydzielane określone lokale mieszkalne, którego to przymiotnika brak w pojęciu spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Tłumaczy się to tym, że w spółdzielni mieszkaniowej w zasadzie dopuszczalna jest zamiana przydzielonego lokalu mieszkalnego w razie zmiany warunków rodzinnych i innych, określających potrzeby mieszkaniowe członka (§ 19 projektu statutu ramowego spółdzielni mieszkaniowej). Natomiast w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej zmiana lokalu na inny może nastąpić tylko za zgodą członka, z tym jednak zastrzeżeniem, że gdy konieczność zmiany wynika ze wspólnych potrzeb członków, to może ona nastąpić na podstawie uchwały walnego zgromadzenia pod warunkiem przydzielenia członkowi lokalu zastępczego, odpowiadającego jego dotychczasowym uprawnieniom (art. 148 § 3 ustawy).

Dalszą różnicę stanowi konieczność dostosowania powierzchni lokalu mieszkalnego przydzielonego w spółdzielni mieszkaniowej do stanu rodzinnego członka, którego to warunku nie zawiera określenie spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. Zaznaczyć jednak należy, że statut ramowy w § 9 pkt 1 lit. a) zamieścił dodatkowe ograniczenie, którego nie zna ustawa, co do powierzchni lokalu przydzielonego członkowi spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. W szczególności statut ramowy podkreślił, że powierzchnia powinna odpowiadać potrzebom członka, nie precyzuje jednak, w jaki sposób potrzeby te mają być określane i kto jest do określania tych potrzeb powołany. Gdyby przyjąć, że potrzeby członka mierzą się jego stanem rodzinnym, uległaby zatarciu jedna z istotnych różnic pomiędzy prawami członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej i spółdzielni mieszkaniowej.

Wreszcie spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej charakteryzują inne jeszcze uprawnienia do lokalu, w szczególności możliwość przekazania swego prawa innej osobie (art. 147 § 1 ustawy) w przeciwstawieniu do spółdzielni mieszkaniowej, w której spółdzielcze prawo do lokalu jest prawem niezbywalnym (art. 144 § 1 ustawy).

Dodatkowo należy nadmienić, że według art. 147 § 2 ustawy, z chwilą przydziału na rzecz członka określonego lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu staje się ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej. Tego rodzaju kwalifikacja spółdzielczego prawa do lokalu budzi poważne wątpliwości.

Jak wiadomo, prawo rzeczowe zalicza do praw rzeczowych ograniczonych: 1) użytkowanie (art. 130 i n.), 2) służebność (art. 167 i n.), 3) hipotekę (art. 190 i n.), 4) zastaw (art. 250 i n.), 5) ciężary realne (art. 279 i n.), a do niedawna zaliczało się do nich jeszcze prawo powrotu (art. 108), które uległo zniesieniu przez art. 46 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159). Spółdzielcze prawo do lokalu nie da się zaliczyć do żadnej z kategorii wyżej wymienionych ograniczonych praw rzeczowych, ponieważ nawet z najbliższym mu tematycznie prawem użytkowania dzieli go poważne różnice. W związku z tym należy uznać, że jest to nowy typ ograniczonego prawa rzeczowego — podobnie zresztą jak wieczyste użytkowanie terenów państwowych przewidziane w ustawie z 14 lipca 1961 r. Również i przepisy ogólne o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 113—129 prawa rzeczowego) mogą mieć jedynie wąskie i dyskusyjne zastosowanie do spółdzielczego prawa do lokalu, którego treść reguluje ustawa o spółdzielniach i ich związkach oraz statuty spółdzielni.

Z tego względu nadanie spółdzielczemu prawu do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych charakteru ograniczonego prawa rzeczowego należałoby traktować jako podkreślenie zamiaru ustawodawcy nadania temu prawu wyższej rzeczowej rangi w przeciwieństwie do spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych. Charakter rzeczowy spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej daje członkowi spółdzielni podstawę do domagania się wpisu tego prawa w księdze wieczystej na podstawie art. 14 prawa rzeczowego i art. 9 prawa o księgach wieczystych. Ponieważ znajdujemy się w przedzie dnia uchwalenia nowego kodeksu cywilnego, należałoby przy redakcji przepisów prawa rzeczowego uwzględnić istnienie tego szczególnego, ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

Spółdzielcze prawo do lokalu zarówno w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, jak i w spółdzielni mieszkaniowej nabywa członek spółdzielni przez przydział. Według treści art. 147 § 2 ustawy przydzielenie przez spółdzielnię lokalu powinno nastąpić na piśmie, według zaś § 14 statutu ramowego przydziału dokonuje zarząd spółdzielni po wypełnieniu przez członka obowiązków wynikających z postanowień § 10 lit. d) i § 13 statutu ramowego, to znaczy po wpłaceniu wpisowego i udziału oraz odpowiedniej zaliczki na wkład budowlany. Cytowana wyżej uchwała nr 240 Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1961 r. w sprawie zasad przydziału mieszkań w m. st. Warszawie w latach 1961—1965 zaleciła w § 15 Związkowi Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych wprowadzenie zasady, że przy przydziale mieszkań w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych należy stosować normy powierzchni ogólnie obowiązujące w m. st. Warszawie przed wejściem w życie ustawy. Zalecenie to zostało wykonane przez uchwałę Rady i Zarządu Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dnia 19 września 1961 r., która ustaliła, że w okresie przejściowym w latach 1961—1965 spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe przydzielają mieszkania ściśle według norm obowiązujących przed wprowadzeniem w życie przepisów uchwał nr 239 i 240 Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1961 r. w miastach będących sie-

dzibą tych spółdzielni, z tym jednak zastrzeżeniem, że ograniczenia te nie mają zastosowania do członków, którzy objęli już mieszkania w użytkowanie lub otrzymali imienne przydziały określonych mieszkań w budynkach przewidzianych do oddania do użytku w planie inwestycyjnym na r. 1961.

Przydział lokalu przez zarząd spółdzielni może dotyczyć jedynie takiego lokalu, którego zajęcie jest możliwe ze względu na stan robót budowlanych (art. 148 § 2 ustawy), nie jest więc możliwe dokonywanie ostatecznych przydziałów lokali nie nadających się do zamieszkania, a tym bardziej lokali, które istnieją jedynie w projektach architektonicznych. Szczegółowe zasady i tryb dokonywania przydziału lokali w spółdzielni uchwała w formie regulaminu walne zgromadzenie członków na podstawie obowiązujących w tym zakresie uchwał władz Związku (§ 17 statutu ramowego). Z powyższego wynika, że sprawa dokonywania przydziału mieszkań nie jest pozostawiona wyłącznie wewnętrznym władzom spółdzielni.

W stosunku do mieszkań spółdzielczych już przydzielonych, co do których powstało spółdzielcze prawo do lokalu, członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej może zbyć swe prawo, nabywcy zaś zgodnie z § 7 pkt 1 lit. c) statutu ramowego przysługuje pierwszeństwo w uzyskaniu członkostwa spółdzielni i praw do lokalu po b. członku. Jak dalece sięga powyższe prawo pierwszeństwa w uzyskaniu członkostwa spółdzielni, na to ani ustawa, ani statut nie dają wyraźnej odpowiedzi. Podkreśla się jednak (art. 147 § 1 ustawy i § 9 pkt 4 statutu), że spółdzielcze prawo do lokalu może przejść jedynie na osobę, która uzyskała członkostwo w spółdzielni.

Pozostawienie władzom spółdzielni całkowitej swobody przy przyjmowaniu członków, którzy zostali wskazani jako kandydaci na nabywców spółdzielczego prawa do lokalu, stanowiłoby przekreślenie przysługującego im prawa pierwszeństwa. Należałoby zatem uznać, że władze spółdzielni mogą odmówić przyjęcia na członków jedynie takich kandydatów, względem których zachodzą przeszkody statutowe. W szczególności odmowa przyjęcia może nastąpić wtedy, gdy kandydat nie odpowiada warunkom § 7, gdy zachodziłyby podstawy do wykluczenia lub wykreślenia członka (a więc w razie poważnego naruszenia przez kandydata ogólnych zasad współzycia społecznego, podania niezgodnych z prawdą informacji i danych we wniosku o przyjęcie), gdy kandydat zamieszkuje stale za granicą lub przebywa stale w zakładzie zamkniętym albo gdy kandydat jest członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej. Wyrażony wyżej pogląd znajduje potwierdzenie w brzmieniu § 32 pkt 3 projektu ramowego statutu spółdzielni mieszkaniowej, który stwierdza, że zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa po byłym członku, jeśli odpowiada ona przepisom statutu, chyba że prawo pierwszeństwa powstało w związku z wykluczeniem członka ze spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą również i tej osoby. Ograniczenie swobody decyzji zarządu spółdzielni przy odmowie przyjmowania kandydatów na członków korzystających z prawa pierwszeń-



stwa jest w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej szczególnie uzasadnione.

Poprzednio przytaczano już postanowienia statutu ramowego dotyczące przyjmowania członków spółdzielni. Według tych postanowień (§ 8 pkt 6) decyzja rady spółdzielni jest ostateczna. Czy osoby korzystające z prawa pierwszeństwa od przyjęcia na członków spółdzielni w razie niepomyślnej dla nich decyzji rady spółdzielni będą mogły udać się na drogę sądową, jest sprawą otwartą, którą dopiero praktyka ostatecznie wyjaśni.

Przytoczone wyżej uwagi dotyczące prawa pierwszeństwa uzyskania członkostwa w spółdzielni przez kandydata na nabywcę spółdzielczego prawa do lokalu mają odpowiednie zastosowanie do spadkobierców członka i nabywców jego praw w trybie egzekucji.

Zbycie spółdzielczego prawa do lokalu ustawa i statut poddają pewnym warunkom. W szczególności, zgodnie z art. 147 § 3 ustawy, zbycie spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki spółdzielcze prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niedopuszczalne. Postanowienia te są zrozumiałe, ponieważ spółdzielcze prawo do lokalu nie może powstać bez dokonania wpłat na wkład budowlany, które warunkują przydział lokalu.

Ustanie członkostwa powoduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, ale nie niezwłocznie, lecz dopiero po upływie pewnych terminów (6 miesięcy od daty ustania członkostwa z powodu wystąpienia członka ze spółdzielni, jego wykluczenia lub skreślenia — art. 149 ustawy, a rok od daty ustania członkostwa wskutek śmierci — art. 150 ustawy). Zresztą w razie śmierci termin ulega przedłużeniu, gdy wszczęto postępowanie o dział spadku. Okresy pomiędzy ustaniem członkostwa a wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu służą właśnie do tego, by umożliwić zgłoszenie się kandydata na członka spółdzielni, korzystającego z prawa pierwszeństwa po byłym członku. Można mieć wątpliwości, czy jest dopuszczalne ustąpienie spółdzielczego prawa do lokalu oraz wkładu budowlanego przy zachowaniu członkostwa spółdzielni. Wydaje się to w zasadzie niemożliwe, a to wobec brzmienia § 6 statutu ramowego, który nie dopuszcza do tego, aby liczba członków spółdzielni przekroczyła liczbę samodzielnych lokali.

Zbycie praw do części lokalu jest nieważne (art. 147 § 4 ustawy i § 9 pkt 8 statutu ramowego). Nie wydaje się jednak, ażeby przepisy te zakazywały dokonywania podziału lokali spółdzielczych, jeżeli da się to pogodzić z wymaganiami prawa budowlanego. Po dokonaniu podziału zbycie nie dotyczyłoby części lokalu, lecz oddzielnego lokalu powstałego z podziału i nie byłoby objęte zakazem wypływającym z wymienionych przepisów. W tym wyjątkowym wypadku ustąpienie praw do lokalu nie będzie poprzedzone ustaniem członkostwa, wobec bowiem zwiększenia się ogólnej liczby samodzielnych lokali spółdzielnia będzie mogła przyjąć dodatkowego członka.

Wreszcie według art. 147 § 5 ustawy przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu nie jest dopuszczalne przed zamieszkaniem członka w przydzielonym lokalu. Statut obostrzył ten zakaz postanowieniem za-

wartym w § 9 pkt 5, według którego członek, który skorzystał z pomocy kredytowej Państwa na budowę lub zakup lokalu, nie może zbyć czy przenieść swego prawa do lokalu przed spłatą obciążającego go kredytu. Postanowienie to nie dotyczy wypadków darowizny na rzecz współmałżonka, krewnych wstępnych oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia włącznie.

Jakk wiadomo, § 9 uchwały nr 59 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie dodatkowej pomocy Państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. z dnia 2.IV.1958 r. Nr 22, poz. 133 ze zmianą w r. 1959 Mon. Pol. Nr 57, poz. 276) zakazywał przeniesienia przez członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej swoich uprawnień na inną osobę przed spłaceniem kredytu bankowego, a w każdym razie przed upływem okresu pięciu lat po wybudowaniu przez spółdzielnię domu mieszkalnego. Ponieważ zagadnienie powyższe zostało przez normę wyższego rzędu, jaką jest ustawa, uregulowane obecnie w odmienny sposób, należy sądzić, że warunek upływu pięciu lat od wybudowania przez spółdzielnię domu mieszkalnego, uzasadniający dopuszczalność przeniesienia swych uprawnień przez członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, stracił znaczenie.

Warunkiem nabycia spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej jest wniesienie zaliczki na wkład budowlany (§ 14 pkt 1 oraz § 13 statutu ramowego), przy czym zaliczka powinna być wpłacona przed rozpoczęciem budowy i odpowiada różnicy między pełnymi planowanymi kosztami budowy, jakie przypadają na dany lokal, a wysokością kredytu przyznanego na częściowe pokrycie kosztów budowy. Tylko w uzasadnionych wypadkach zarząd spółdzielni może wyrazić zgodę na wpłacanie przez członka zaliczki na wkład budowlany w czasie budowy.

Spłata reszty wkładu budowlanego, a więc przede wszystkim kredytu, a poza tym różnicy pomiędzy rzeczywistym kosztem budowy mieszkania a kosztem zaplanowanym — następuje w ratach, przy czym terminy wpłat i wysokości rat określa zarząd spółdzielni. Przepisy statutu ramowego stanowią rozwinięcie art. 148 § 1 ustawy, według którego członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy, jaka na niego przypada. Odmiennie zagadnienie to uregulowane jest w spółdzielniach mieszkaniowych, w których członek spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy, jaka przypada na jego lokal (art. 144 § 3 ustawy). Ta różnica w obowiązkach członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej i członka spółdzielni mieszkaniowej jest odpowiednikiem odmiennych uprawnień członków w wymienionych typach spółdzielni.

Przekazanie mieszkania członkowi uzależnione jest od przedstawienia przez członka zaświadczenia właściwego organu lokalowego o przekazaniu temu organowi dotychczas zajmowanego mieszkania lub zaświadczenia o uregulowaniu stosunku do poprzednio zajmowanego mieszkania (§ 15 pkt 2 statutu ramowego). Nadmienić należy, że zagadnienie to zostało uregulowane również przepisami § 22 pkt 2 cyt. już uchwały nr 240 Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1961 r., według których najemca

przed zapisaniem się do spółdzielni powinien złożyć we właściwym organie do spraw lokalowych Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej zobowiązanie, że zwolni w całości dotychczas zajmowany lokal, a zarząd spółdzielni nie może przyjąć wniosku zainteresowanego bez uprzedniego dostarczenia zaświadczenia od organu do spraw lokalowych właściwej Dzielnicowej Rady Narodowej o wykonaniu tego obowiązku. Zwalniane w ten sposób izby idą w całości do dyspozycji władz kwaterunkowych, ponieważ uchwała Prezydium Rady Narodowej z dnia 1 września 1959 r. w sprawie ustalenia trybu i zasad przeznaczenia 50% samodzielnych izb kwaterunkowych Związkowi Spółdzielni Mieszkaniowej na potrzeby przekwaterowań w spółdzielczości mieszkaniowej została przejściowo reasumowana (§ 22 pkt 9 cyt. uchwały nr 240 Rady Ministrów z dnia 4 lipca 1961 r.). Ważnym uprawnieniem członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej jest prawo wynajęcia swego lokalu w całości lub w części (prawo to nie przysługuje członkom spółdzielni mieszkaniowej). Ustawa w art. 147 § 5 zakazuje jedynie najmu całości lub części lokalu przed zamieszkaniem członka w lokalu, co mogłoby prowadzić do niepożądanych praktyk niezdawania swych mieszkań przez członków spółdzielni i ukrywania faktów zbywania mieszkań spółdzielczych pod formą długotrwałego najmu. Statut ramowy w § 15 rozszerzył te ograniczenia, dopuszczając oddanie w najem części lub całości lokalu jedynie za zezwoleniem zarządu spółdzielni, przy czym zezwolenie na najem całości lokalu może być wydane przez zarząd spółdzielni jedynie w kilku wymienionych w statucie wypadkach, w innych zaś ważnych okolicznościach zgoda na najem całości lokalu może być wydana przez zarząd spółdzielni wyłącznie za akceptacją Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych. Jest to ograniczenie samorządu spółdzielczego, które zresztą znajduje się w pewnej kolizji z art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych.

Członkostwo w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej ustaje wskutek wystąpienia członka ze spółdzielni, śmierci członka (jeśli chodzi o osobę prawną — wskutek likwidacji), wreszcie wskutek wykluczenia członka lub wykreślenia go z rejestru członków spółdzielni (§ 22 statutu ramowego).

Wystąpienie ze spółdzielni uwarunkowane jest pisemnym wypowiedzeniem złożonym zarządowi spółdzielni, przy czym okres wypowiedzenia według zasad statutowych może wynosić 1, 2 lub 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Zaznaczyć należy, że według art. 23 ustawy oraz § 32 pkt 1 lit. a) statutu ramowego udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do spółdzielni. Wypłata powinna nastąpić w ciągu trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia bilansu. Nie należy jednak mylić wypłaty udziału z wypłatą równowartości spółdzielczego prawa do lokalu, która to wypłata

według art. 151 ustawy następuje według zasad ustalonych w statucie. Kwestia ta będzie dalej omówiona.

Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć (art. 22 ustawy i § 24 statutu ramowego). Co do członkostwa osoby prawnej, która uległa likwidacji, ustaje ono z dniem zakończenia likwidacji (§ 25 statutu ramowego).

Wypadki dopuszczające wykluczenie ze spółdzielni precyzuje art. 21 ustawy i § 26 statutu ramowego. Poza tradycyjnymi niejako przyczynami wykluczenia, a więc świadomym działaniem na szkodę spółdzielni, uporczywym naruszaniem zasad współzycia członków lub poważnym wykroczeniem przeciwko ogólnym zasadom współzycia społecznego i nieprzestrzeganiem przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni, a także poza wypadkami niewykonywania zobowiązań wobec spółdzielni — § 26 lit. d) statutu wprowadza nową przyczynę wykluczenia, którą stanowi wprowadzenie w błąd władz spółdzielni przez podawanie niezgodnych z prawdą informacji i danych we wniosku o przydział lub zmianę mieszkania. Wnioski takie mają ustalony wzór określony w uchwale Rady i Zarządu Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dnia 19 września 1961 r. i obejmują nader wyczerpujące dane o wnioskodawcy i osobach uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkania, o stanie lokalu zajmowanego przez kandydata na członka, o pracy zawodowej i postawie społecznej kandydata, wreszcie o wysokości zarobków osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym z kandydatem na członka oraz uprawnionych do wspólnego zamieszkania.

Pewnego rodzaju nowością, opartą na przepisie art. 21 ust. 2 ustawy, jest dopuszczenie wykreślenia z rejestru członków osób, które nie wykonują obowiązków statutowych z przyczyn nie zawinionych przez nie, jak np. na skutek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza spółdzielnią, wyjazdu na stałe za granicę czy stałego pobytu w zakładzie zamkniętym (§ 26 ust. 2 statutu ramowego). Postanowienie to wypełnia istniejącą lukę w przepisach dotychczasowych, według których zachodziła konieczność wykluczenia członka, a więc stosowania pewnego rodzaju dyskryminacji w tych wypadkach, gdy utrzymanie członkostwa nie miało żadnej rzeczowej racji, nie zachodziły zaś przyczyny przez członka zawinione.

Decyzję o wykluczeniu członka ze spółdzielni lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje rada spółdzielni na wniosek zarządu. Na posiedzenie, na którym ma być rozpatrywany wniosek o wykluczenie, rada powinna wezwać zainteresowanego członka.

Również niewątpliwie pozytywnym osiągnięciem jest postanowienie § 27 pkt 3 statutu ramowego, nakazujące podanie uzasadnienia decyzji rady o wykluczeniu ze spółdzielni bądź wykreśleniu z rejestru członków. Należy przyjąć, że chodzi tu nie tylko o podanie podstawy prawnej, do czego niejednokrotnie sprowadzały się dotychczas decyzje rad nadzorczych w omawianych wypadkach, ale także o podanie uzasadnienia faktycznego, które umożliwiłoby należytą obronę swych praw przez członka w odwołaniu do walnego zgromadzenia. Prawo odwołania się do walnego zgromadzenia nawijazuje do dotychczasowych przepi-

sów i tradycji i przysługuje członkowi w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, przy czym członek może osobiście popierać odwołanie na walnym zgromadzeniu.

Statut nie wspomina o dopuszczalności skargi do sądu od uchwały walnego zgromadzenia oddalającego odwołanie, jednakże prawo takie niewątpliwie członkowi przysługuje na mocy art. 38 ustawy. Należy jednak zaznaczyć, że podstawą powództwa może być jedynie naruszenie przez uchwałę przepisów prawa, statutu lub uchwał właściwych związków lub Naczelnej Rady, co prowadzi do pewnego ograniczenia roli sądu w powyższych sprawach.

Oddzielne zagadnienie stanowi sprawa konsekwencji ustania członkostwa w wypadku, gdy następnie wygaśnie również spółdzielcze prawo do lokalu. Następuje to bądź wtedy, gdy były spółdzielca nie wskazał w terminie osoby, która przejmie jego prawo, bądź też wtedy, gdy osoba ta nie uzyska członkostwa w spółdzielni; ponadto następuje to jeszcze w niektórych wypadkach wynikających ze spadkobrania po zmarłym członku (art. 149 i 150 ustawy). Wówczas były członek lub jego spadkobierca otrzymują zwrot wkładu budowlanego po potrąceniu należności przypadających spółdzielni. Ponieważ różnica pomiędzy wartością rynkową mieszkania a wysokością wkładu budowlanego w poszczególnych wypadkach mogłaby się okazać bardzo znaczna, statut w § 32 pkt 2 nakazuje przyjmować za podstawę do rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego wysokość wniesionego przez byłego członka wkładu „z odpowiednim uwzględnieniem wzrostu lub zniżki kosztów budowy w stosunku do kosztów w okresie objęcia przez niego lokalu w używanie”. W ten sposób zrealizowany został przez statut ramowy art. 151 § 1 ustawy; nakazuje on — w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu — uiścić uprawnionemu „równowartość tego prawa”, która może nie odpowiadać nominalnej wysokości wkładu. Przepisy nie dają odpowiedzi na pytanie, jak należy postąpić, gdy na skutek niegospodarności władz spółdzielni albo też z innych powodów koszt budowanego mieszkania przekroczy jego wartość rynkową i spółdzielnia nie będzie mogła uzyskać od osoby trzeciej sumy wystarczającej na pokrycie wkładu budowlanego należnego byłemu członkowi. Nadmienić należy, że w razie ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu członkowi spółdzielni lub jego spadkobiercom przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany — bez zastosowania współczynnika wzrostu lub zniżki kosztów budowy (art. 151 § 2 ustawy i § 31 pkt 4 statutu).

Marginesowo należy podkreślić, że według art. 152 ustawy dopuszczalna jest również licytacja spółdzielczego prawa do lokalu, przy czym przyśądzenie prawa do lokalu nie może nastąpić, jeżeli nabywca z licytacji nie został następnie przyjęty w poczet członków spółdzielni. Postanowienia dotyczące licytacji mieszkania spółdzielczego były zamieszczone w dawnych statutach spółdzielni na wypadek nieprzedstawienia przez ustępującego członka osoby, która by przejęła jego prawa. W ustawie i statucie ramowym postanowienia te nie znalazły się, a licytacja jest dopuszczalna jedynie w razie prowadzenia egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu.

Lokal w spółdzielni powinien być opróżniony w ciągu trzech miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu (§ 31 pkt 1 statutu ramowego), przy czym w razie niezwolnienia lokalu w terminie podanym „wszystkie osoby zajmujące lokal podlegają usunięciu z lokalu bez obowiązku dostarczenia przez spółdzielnię lokalu zastępczego” (§ 31 pkt 3 statutu ramowego). Przepis ten wiąże się logicznie z art. 141 ustawy, jednakże daje on podstawę do eksmisji jedynie „byłego członka lub osób, które prawa swe od niego wywodzą”. Rozciągnięcie przez statut możliwości eksmisji na wszystkie osoby zamieszkałe w lokalu może się okazać praktycznie niewykonalne, mianowicie w stosunku do osób, które zajmują lokale w tak zwanych starych spółdzielniach na podstawie nakazów kwaterunkowych.

Pewną niekonsekwencję zawierają również postanowienia statutu w kwestii terminu wypłaty wkładu budowlanego. W szczególności § 32 pkt 3 lit. b) statutu ramowego zapowiada wypłatę wkładu budowlanego w ciągu sześciu miesięcy od daty ustania członkostwa, tymczasem zaś, jak wiadomo, ustanie członkostwa nie powoduje automatycznie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, lecz dopiero od daty wygaśnięcia tego prawa powstaje roszczenie o zwrot wkładu budowlanego (§ 31 pkt 1 statutu). Ponadto § 32 pkt 4 statutu ramowego uzależnia wypłatę należności z tytułu wkładu budowlanego od opróżnienia lokalu zajmowanego w domu spółdzielni przez byłego członka bądź jego spadkobierców, natomiast nic nie wspomina o zwolnieniu lokalu przez innych użytkowników, w szczególności przez osoby, którym lokal lub jego części przydzielono na podstawie nakazów kwaterunkowych. Według literalnego brzmienia statutu ramowego spółdzielnie byłyby zatem obowiązane do wypłacenia wkładu budowlanego nawet wtedy, kiedy lokal byłby nadal zajęty przez lokatorów dysponujących nakazami kwaterunkowymi, a więc gdy spółdzielnia praktycznie lokalem dysponować nie może. Nie trzeba udowadniać, w jak trudnej sytuacji mogłyby się w związku z tym znaleźć niektóre spółdzielnie.