

Lesław Myczkowski

"Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1976", Warszawa 1978 : [recenzja]

Palestra 22/11-12(251-252), 89-99

1978

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

2.

PRZEGLĄD ORZECZNICTWA I PIŚMIENICTWA Z ZAKRESU PRAWA SPÓŁDZIELCZEGO ZA ROK 1976, *Spółdzielczy Instytut Badawczy, Warszawa 1978, stron 244.*

W kwietniu 1978 r. Zakład Wydawniczy CZSR ukończył druk kolejnego przeglądu orzecznictwa i piśmiennictwa za rok 1976. Jest to praca zbiorowa 36 autorów, pod redakcją naukową doc. dra Mirosława Gersdorfa. Podobnie jak w poprzednich opracowaniach — przeważa orzecznictwo Sądu Najwyższego, zaopatrzone komentarzami przedstawicieli nauki i praktyki. Przeglądu piśmiennictwa dokonał, jak co roku, Wojciech Jastrzębski, omawiając wydania książkowe, glosy i publikacje artykułowe ogłoszone w r. 1976. Większość orzeczeń dotyczy problematyki spółdzielczego stosunku pracy oraz spółdzielczego stosunku mieszkaniowego. Kilka orzeczeń odnosi się do części ogólnej ustawy (art. 1-94) oraz do tych przepisów prawa lokalowego, które mają związek z działalnością spółdzielni mieszkaniowych.

Ograniczając się w recenzji do orzeczeń i komentarzy, dotyczących problematyki spółdzielczo-mieszkaniowej, chciałbym zwrócić uwagę na następujące pozycje „Przeglądu”, który ze względu na ograniczony nakład jest trudno dostępny na rynku księgarskim.

Pod poz. 2 została zamieszczona teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10.V.1976 r. IV CR 135/76, dotychczas nie publikowanego. Wyjaśnia on m. in., że „wypowiedzenie członkostwa jest jednostronną czynnością prawną: nie wymaga ono zgody spółdzielni i wywołuje skutek prawny z chwilą, gdy doszło do wiadomości spółdzielni w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią”. W komentarzu do tego wyroku B. Słotwiński podnosi m. in., że „przy wypowiedzeniu członkostwa możliwość wyrażenia przez spół-

dzielnię zgody na jego cofnięcie budzi wątpliwość, albowiem w grę wchodzi postanowienia statutowe, które wiążą zarząd, oraz ewentualnie interesy innych osób, w szczególności np. tych członków i kandydatów, którzy w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego oczekują na przydział lokalu”.

Uwaga komentatora odnosi się do istotnej w praktyce spółdzielczej kwestii zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, którzy oczekują na przydział lokalu. Sytuację w tej dziedzinie komplikuje obecny stan w systemie rozdziału mieszkań, który przyznaje wojewodom decydujący głos przy podziale efektów nowego budownictwa spółdzielczego, uzależniając organy spółdzielni od ustaleń administracyjnych. Mam tu na myśli § 12 ust. 2 pkt 8 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1978 r. w sprawie statusu wojewody (Dz. U. Nr 2, poz. 4), który stwierdza, że wojewoda „dokonuje rozdziału mieszkań z budownictwa spółdzielczego między zakłady pracy, terenowe organy administracji państwowej i spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego”. Statutowe organy spółdzielni, które zgodnie z ustawą wydają przydziały lokali, są więc w swoich decyzjach uzależnione od ustaleń wojewody co do liczby lokali pozostawionych im do rozdzielania między oczekujących na mieszkania członków. W konsekwencji rozwiązanie stosunku członkostwa z osobą oczekującą na mieszkanie zwiększa szanse przydziału na rzecz innych członków i w tym tkwi istota podnoszonych przez komentatora wątpliwości.

Słotwiński omawia też poglądy niektórych przedstawicieli doktryny, cytując m. in. wypowiedź S. Grzybow-

skiego, że „stosunki powstające na gruncie prawa spółdzielczego są niejednokrotnie, być może zazwyczaj, tzw. stosunkami pozakodeksowymi”. Na tle tych wypowiedzi komentator stwierdza, że „celem instytucji wypowiedzenia jest zapewnienie członkowi swobodnego decydowania o przynależności do spółdzielni. Instytucja ta nie powinna być jednak wykorzystywana do pozbycia się członka, który zbyt pochopnie dokonał wypowiedzenia i który następnie, przed upływem statutowego okresu, cofnął to wypowiedzenie”. Problematyka powyższa nasuwa niewątpliwie szereg refleksji, niemniej jednak — co zresztą przyznaje autor komentarza — na gruncie art. 61 k.c. wykładnia Sądu Najwyższego nie może nasuwać zastrzeżeń natury jurydycznej.

Komentarz nie zawiera rozważań w płaszczyźnie uchylenia się od skutków oświadczenia woli pod wpływem błędu, która niewątpliwie wiąże się z omawianym tematem, aczkolwiek w realiach stanu faktycznego nie była — widać — aktualna.

Kolejne orzeczenie, na które trzeba zwrócić uwagę, zamieszczono pod poz. 3. Jest to uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 8.IV.1976 r. III CZP 4/76, dotycząca wykluczenia ze spółdzielni z powodu długotrwałego wynajmowania lokalu. Ponieważ uchwała ta była już publikowana (zob. OSNCP 1976, nr 9, poz. 186), zwrócę jedynie uwagę na komentarz pióra W. Ch r z a n o w s k i e g o.

Autor komentarza poświęca początkową partię swojego komentarza omówieniu treści art. 147 § 5 ustawy oraz regulacji podnajmu w zbliżonym stosunku mieszkaniowym, jakim jest najem lokalu. Następnie — mimo akceptacji ogólnego tenoru wypowiedzi SN — zwraca krytyczną uwagę na to, że Sąd Najwyższy nie zajął stanowiska na temat dopuszczalności ograniczeń statutowych w stosunku do regulacji ustawowej (na tę okoliczność zwracalem już uwagę w artykule pt. „Wy-

najmowanie mieszkań spółdzielczych”, zamieszczonym w „Palestrze” z 1977 r. nr 3, str. 53 i nast.). W. Chranowski wyjaśnia genezę normy statutowej, która przewiduje zgodę zarządu na odnajęcie lub użyczenie lokalu spółdzielczego. Norma ta wywodzi się z art. 63 ust. 3 prawa lokalowego z 1959 r. Wobec uchylenia tej ustawy oraz wobec braku odpowiedników w nowym prawie lokalowym, osobiście uważam, że unormowania statutowe w zakresie lokali „własnościowych” utraciły swój bezwzględnie obowiązujący charakter. Komentator jest jednak innego zdania i zwraca uwagę na porządkowy charakter omawianej normy statutowej. Dowodzi on, że „wyrażenie zgody na oddanie całości lub części lokalu w najem jest przejawem uprzedniej spółdzielczej kontroli zgodności tej czynności z celem spółdzielni (art. 134 § 1 ustawy o spółdz.)”. Z tych względów Chranowski akceptuje rozstrzygnięcie SN mimo zastrzeżeń co do wywodów uzasadnienia.

Na marginesie komentarza można dać wyraz zapatrywaniu, że określony kierunek wykładni art. 147 § 5 ustawy spółdzielczej został wywołany masową, niestety, praktyką odnajmowania mieszkań, zwłaszcza cudzoziemcom, a niekiedy także osobom wątpliwej kondyty lub osobom łamiącym zasady porządku domowego. Takie sytuacje spotykają się z krytyką i protestami innych mieszkańców-członków spółdzielni i zmuszają organy spółdzielni do podejmowania energicznych środków zaradczych. Bez tego społecznego podłoża sprawa nie byłaby chyba przedmiotem tak ostrej oceny, zwłaszcza na tle wyraźnego sformułowania ustawy, która nie stawia żadnych ograniczeń przy wynajmie lokali. Należy więc sugerować umiarkowane posługiwanie się tak drastycznymi środkami jak wykluczenie ze spółdzielni, mając na uwadze, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych leży nie tylko u podstaw spółdziel-

czego stosunku mieszkaniowego, ale także u podstaw najmu lokali, przy którym odnajęcie części mieszkania nie wymaga niczyjej zgody (zob. art. 33 pr. lok.).

Odnotujmy z kolei **poz. 21** „Przełądu”, zawierającą wyrok SN z dnia 25.IV.1975 r. I CR 129/75, z komentarzem R. Dańca. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że skoro określenie rozmiaru lokalu wchodzi w zakres działania spółdzielni (art. 135 ustawy spółdz.), to również podział lokalu na kilka mniejszych samodzielnych lokali wymaga zgody spółdzielni. Sąd Najwyższy wyjaśnił dalej — na tle uprawnień najemcy wynikających z art. 26 pr. lok. — że podział wolnego prawnie lokalu spółdzielczego jest dopuszczalny tylko wtedy, gdy w następstwie tej czynności otrzyma się również samodzielne lokale mieszkalne (definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego zawiera art. 5 ust. 2 pr. lok.).

Z poglądem Sądu Najwyższego nie zgadza się Roman Daniec, który w swym komentarzu odwołuje się do innego orzeczenia SN z dnia 17 stycznia 1975 r. III CR 364/74, dotyczącego zniesienia wspólności budynku. W tym drugim orzeczeniu (zob. OSNCP 1976, nr 1 poz. 10) SN wyraził zapatrywanie, że można uznać lokal za samodzielny nawet wtedy, gdy pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego rodziny wymaga przeprowadzenia pewnych adaptacji.

Moim zdaniem odwołanie się do tego orzeczenia nie było uzasadnione, gdyż inna jest sytuacja przy podziale wspólnego budynku, której celem jest zniesienie współwłasności, a inna wówczas, gdy chodzi o dzielenie cudzej własności. Komentarz Dańca powołuje też, na marginesie meritum sporu, inne orzeczenia i wypowiedzi publicystyczne, poświęcone problematyce dzielenia i łączenia lokali.

Pod **poz. 22** zamieszczono nie publikowane dotychczas orzeczenie Są-

du Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 30 lipca 1976 r. II Cz 405/76, zaopatrzone komentarzem E. Wengerka. Orzeczenie dotyczy egzekucji ze spółdzielczego prawa do lokalu (własnościowego), którą prowadzi się — zgodnie z art. 152 ustawy o spółdzielniach i ich związkach — według zasad ustalonych dla egzekucji z nieruchomości. Sąd Wojewódzki wyraził w tym orzeczeniu słuszną tezę (aprobowaną także przez Wengerka), że spółdzielnia budownictwa mieszkaniowego powinna być uczestnikiem postępowania egzekucyjnego, dokonując tego ustalenia w ramach wykładni art. 922 k.p.c. Stwierdzono ponadto, co ma chyba jeszcze większe praktyczne znaczenie, że śmierć dłużnika (członka spółdzielni), powodująca wygaśnięcie prawa do lokalu, nie ma wpływu na dalszy bieg i przedmiot egzekucji. Również i ta teza jest słuszną i została zaakceptowana w komentarzu.

Mimo słuszności poglądu o uczestnictwie spółdzielni w postępowaniu egzekucyjnym skierowanym do określonego prawa do lokalu nie widzę potrzeby uzasadnienia tego poglądu analogią zachodzącą między spółdzielczym prawem do lokalu a użytkowaniem wieczystym. Moim zdaniem, uczestnictwo spółdzielni wynika z samej istoty stosunku prawnego, różnego od własności nieruchomości, i ta swoistość nakazuje zaliczyć spółdzielnię do grona uczestników. Jeśli bowiem art. 922 k.p.c. uznaje za uczestnika osobę, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości poddanej egzekucji, to tym bardziej trzeba ten przymiot stosować do właściciela nieruchomości, na której ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe będące przedmiotem egzekucji (art. 147 § 2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach).

Kolejne pozycje 23, 24, 25, 26, 27, 28 i 29 dotyczą wykładni art. 138 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, a więc

problematyki małżeńsko-mieszkańcowej oraz podziału majątku wspólnego.

Pozycja 23 zawiera uchwałę SN z dnia 23.X.1975 r. III CZP 73/75, z aprobowanym komentarzem A. Goli. Uchwała ta była już publikowana w OSNCP z 1976 r. (nr 5, poz. 101). Głosi ona, że „prawo do uzyskania mieszkania w spółdzielni (...) w czasie trwania wspólności ustawowej należy do majątku wspólnego małżonków także wtedy, gdy wpłata na wkład pochodzi z majątku odrębnego jednego z małżonków”. Komentarz A. Goli podnosi, że omawiana uchwała zmierza do umocnienia rodziny przez zapewnienie jej ustabilizowanej bazy materialnej i że ten kierunek jest konsekwentnie realizowany w orzecznictwie SN, m.in. w uchwale Całej Izby Cywilnej z dnia 30.XI.1974 r. (wytyczne wymiaru sprawiedliwości) oraz w drugiej uchwale Izby Cywilnej z dnia 9.VI.1976 r. (wskazania kierunkowe).

Moim zdaniem, teza omawianej uchwały SN wcale nie jest tak oczywista, jak to przyjmuje komentator. Prawo do wkładu przysługuje temu, kto je nabył w stosunku do spółdzielni, zawarcie zaś małżeństwa w okresie oczekiwania na realizację finalnego prawa do mieszkania (będącego następstwem wniesienia wkładu i zawarcia umowy ze spółdzielnią) samo przez się nie może powodować zmiany podmiotu uprawnionego do uzyskania lokalu. Aby nastąpiło podmiotowe przekształcenie w tym zakresie, muszą zajść dodatkowe zdarzenia (poza faktem zawarcia małżeństwa), wyraźnie wskazujące na zmianę osoby uprawnionej do otrzymania świadczenia! Za taką zmianę adresata przyszłego prawa do lokalu można by uznać zdarzenie, które przesuwają prawo do wkładu (jako ekspektatywę uzyskania prawa do lokalu) ze sfery majątku odrębnego do majątku wspólnego. Najczęściej zdarzeniem takim będzie zmiana porozumienia wstępnego ze

spółdzielnią, poprzedzona „dopisaniem” małżonka (i ewent. dalszych członków rodziny) do wniosku o przydział mieszkania. Z reguły będzie się to wiązać ze zwiększeniem powierzchni lokalu, który ma być dostarczony członkowi (np. zamiast lokalu M-3 członek zabiega o lokal M-4 czy M-5). Takim prawnokształtującym zdarzeniem może być również zawarta z zachowaniem formy notarialnej (art. 47 § 1 k.r.o.) umowa majątkowa, w której małżonkowie ustalą, że oczekiwane przez jednego z nich prawo do lokalu zostanie włączone do wspólności majątkowej. Trudno jednak bronić dalej idących poglądów, sugerujących swoisty automatyzm w tej dziedzinie.

Wypada dodać, że reprezentowane przeze mnie stanowisko wcale nie koliduje z tezą nr 1 wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej z dnia 30.XI.1974 r., która stwierdza, że o wspólności prawa do lokalu decyduje data przydziału. W takim bowiem wypadku mamy do czynienia z odrębnym zdarzeniem prawnym w sferze stosunków majątkowo-spółdzielczych, które następuje w okresie wspólności majątkowej.

Kolejne orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19.III.1975 r. III CRN 484/74, z komentarzem Z. Wasilkowskiej, zamieszczono pod **poz. 24** „Przeglądu”. Teza tego orzeczenia brzmi następująco: „Spółdzielcze prawo do lokalu przyznane jednemu z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej w drodze przydziału uwzględniającego potrzeby rodziny, a w szczególności żony i dzieci, stanowi przedmiot wspólnego majątku małżonków także wtedy, gdy na poczet wkładu mieszkaniowego został zaliczony wkład wniesiony przez tego małżonka w związku z przydzielonym mu przed powstaniem wspólności innym, mniejszym lokalem”. Orzeczenie to było już uprzednio publikowane w OSNCP z 1975 r. (nr 3, poz. 48). Komentarz Z. Wasilkowskiej jest aprobowany. Rozwa-

za ona sprawę m.in. pod kątem surrogacji i dochodzi do wniosku, że nie można jej w tym wypadku stosować.

Ogłoszony pod poz. 25 wyrok SN z dnia 13.V.1976 r. II CR 212/76 (również z komentarzem Z. Wasilkowskiej) zawiera dość szokującą tezę, przyjętą na tle rzeczywiście wyjątkowego stanu faktycznego. Wyrok dopuszcza możliwość wspólnego nabycia spółdzielczego prawa do lokalu przez rozwiedzionych małżonków, gdyż „przyjęcie, że mieszkanie to stanowi odrębny majątek jednego z byłych małżonków, i ograniczenie uprawnień drugiego do (...) rozliczenia z wkładu uiszczanego w czasie trwania wspólności, może być rażąco krzywdzące i sprzeczne z zasadą dobra rodziny”. Sąd Najwyższy stwierdził przy tym, że w danej sytuacji można wyjątkowo stosować przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

Z. Wasilkowska, aprobując istotę rozstrzygnięcia, kwestionuje pogląd, że nabycie lokalu przez byłych małżonków następuje na zasadzie współwłasności ułamkowej. Twierdzi ona — całkowicie słusznie — że takie rozwiązanie koliduje z konstrukcją art. 138 ustawy spółdzielczej (przepis ten stwierdza, że spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby, a jedyną koncesję od tej zasady przewiduje on dla małżonków pozostających we wspólności ustawowej). Zdaniem komentatorki, w takiej konkretnej sytuacji jedynie możliwym rozwiązaniem będzie zaliczenie prawa do lokalu do majątku wspólnego, mimo że prawo to zrealizowano już po ustaniu wspólności.

Wydaje się, że zarówno jedna jak i druga ocena wychodzi poza unormowania prawa pozytywnego, wprowadzając tak istotny wyłom od zasad kodeksu rodzinnego i ustawy spółdzielczej, iż nawet słuszny cel rozstrzygnięcia nie może tego usprawiedliwić. Mimo to nie żywię nadziei, aby linia

orzecznictwa SN uległa tu zmianie, gdyż krytyka zblizonego w treści orzeczenia SN z dnia 12.II.1970 r. I CR 444/69, przeprowadzona w głosie J. Piątowskiego (OSPiKA 1971, poz. 142), nie została wzięta pod uwagę w kolejnych rozstrzygnięciach (o czym zresztą wspomina Z. Wasilkowska w swoim komentarzu na str. 138).

Ostatnio opublikowano uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 12 stycznia 1978 r. III CZP 86/77, wpisaną do księgi zasad prawnych. Teza tej uchwały, ogłoszona w „Przeglądzie Ustawodawstwa Gospodarczego” z 1978 r. (nr 7/361, str. 235), brzmi następująco: „Spółdzielcze prawo do lokalu powstałe z realizacji oczekiwania małżonków na przydział wspólnego mieszkania należy do nich obojga, jeżeli przydział został — po ustaniu małżeństwa — dokonany na rzecz jednego z małżonków i jego dotychczasowej rodziny”. Powyższa zasada prawna potwierdza więc treść recenzowanej uchwały SN z dnia 13.V.1976 r. Ponieważ motywy uchwały składu siedmiu sędziów nie zostały jeszcze opublikowane, trudno w tej kwestii zająć bliższe stanowisko. Należy jedynie zwrócić uwagę, że według oceny SN za wspólnością mieszkania przemawiać muszą dwa elementy: wspólne oczekiwanie na przydział oraz uwzględnienie w nim całej dotychczasowej rodziny, które to elementy powinny występować łącznie.

Pozycja 26 „Przeglądu” zawiera uchwałę SN z dnia 2.X.1975 r. III CZP 61/75, która była już publikowana w OSNCP z 1976 r. (nr 5, poz. 96). Głosi ona następującą tezę: „Uzyskanie prawa do lokalu spółdzielczego przez małżonka, któremu w wyniku podziału nie zostało przyznane wspólne spółdzielcze prawo do lokalu, nie uzasadnia ani niższego określenia wartości tego ostatniego spółdzielczego prawa do lokalu, ani obniżenia spłaty obciążającej małżonka, któremu zostało przyznane prawo do

wspólnego dotychczas lokalu”.

W moim komentarzu do tej uchwały zajmuję stanowisko krytyczne wobec tezy SN wskazując, że omawiana w niej sytuacja jest w istocie przykładem uzasadniającym miarkowanie spłaty. Dowodzę bowiem, że uzyskanie nowego mieszkania po cenie nominalnej (spółdzielczej) — przy jednoczesnej rynkowej spłacie z tytułu lokalu wspólnego — stanowiłoby nieuzasadnioną premię dla tego małżonka i że właśnie w wypadku takim należało sięgnąć do art. 5 k.c. i obniżyć spłatę za lokal podlegający podziałowi. Przyszłość okaże, czy te zarzuty zostaną uwzględnione w dalszych orzeczeniach SN.

Orzeczenie SN zamieszczone pod **poz. 27 „Przeglądu”** wyjaśnia z kolei, że spółdzielcze prawo do lokalu typu „własnościowego” nie wchodzi do majątku wspólnego, jeśli przydział wydano przed powstaniem wspólności majątkowej, chyba że małżonkowie zawarli odmienną treść umowy majątkową. Tego rodzaju wykładnię, zgodną zresztą z ogólnym tenorem wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej z dnia 30.XI.1974 r., zawiera uchwała SN z dnia 13.XII.1974 r. III CZP 83/74, opublikowana już uprzednio w OSPIKA 1976, nr 1, poz. 2.

Komentarz do uchwały pióra J. Ignatowicza zawiera interesujące rozważania co do możliwości przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu z majątku odrębnego do majątku wspólnego. Komentator uznaje to za możliwe nie tylko w zakresie „własnościowego” prawa do lokalu, ale również w wypadku prawa „lokatorskiego”, mimo że jest to prawo z istoty niezbywalne (patrz str. 145 „Przeglądu”). W dalszej części komentarza wyrażono opinię, że możliwe jest także zawarcie umowy o ustanowienie wspólności przyszłego prawa do lokalu, pod warunkiem oczywiście, że małżeństwo stron dojdzie do skutku. Z kolei zaj-

muje się Ignatowicz możliwością zawarcia między małżonkami umowy zlecenia i dochodzi do wniosku, że w tym wypadku — ze względu na rodzinny charakter sprawy — byłoby to dopuszczalne (str. 147). Sprawa jest niewątpliwie skomplikowana i warto by ją bardziej szczegółowo przeanalizować, zwłaszcza w związku z wyrokiem SN z dnia 19.VII.1977 r. I CR 252/77 (OSNCP 1978, nr 4, poz. 75), który zawiera tezę o niedopuszczalności nabycia spółdzielczego prawa do lokalu w drodze umowy zlecenia.

Wyciąg z uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej SN z dnia 9.VI.1976 r. III CZP 46/75 zamieszczony został pod **poz. 28 „Przeglądu”**, z komentarzem M. Nazara i K. Stefaniuka. Komentarz poświęcony jest ocenie unormowań art. 58 § 2, 3 i 4 k.r.o., w związku z czym zauważyć wypada, że wykładnię tych przepisów zawierającą kolejne wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej z dnia 13.I.1978 r. (OSNCP 1978, nr 3, poz. 37).

Ostatnim orzeczeniem wydanym na tle podziału majątku i art. 138 ustawy spółdzielczej jest wymienione pod **poz. 29** postanowienie Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 30.VII.1976 r. II Cz 409/76. Wyjaśnia ono, że odmowa przyjęcia w poczet członków tego małżonka, który nie otrzymał spółdzielczego prawa do lokalu, stanowiącego przedmiot majątku wspólnego — nie uzasadnia wznowienia postępowania w sprawie podziałowej na podstawie art. 403 § 2 k.p.c. W komentarzu do tego postanowienia W. Radomski rozważa nie tylko kwestię wznowienia, ale również ustosunkowuje się do innych problemów. Między innymi ocenia on prawidłowość orzeczenia podziałowego, w którym sąd uzależnił eksmisję małżonka od uzyskania nowego przydziału. Jak słusznie zauważył komentator, w takim układzie „przyznane uczestnikom prawa jak gdyby zawisły w próżni.”

W toku dalszych swych wywodów

Radomski wyraża też pogląd, że wobec pominięcia w aktualnych zasadach statutowych z 1972 r. (a raczej w treści statutu) obowiązku przyjęcia rozwiedzonego małżonka, który ma uzyskać prawo do lokalu w ramach podziału, małżonek taki nie ma roszczenia o członkostwo (str. 158—195 „Przeglądu”). Pogląd ten należy zakwestionować zważywszy, że zbywalność „własnościowego” prawa do lokalu obejmuje wszystkie formy zbycia, łącznie więc z konsekwencjami orzeczeń i umów o podziale majątku wspólnego. Byłoby nie do wyobrażenia sobie i naruszałoby powagę rozstrzygnięć sądowych, gdyby nabywca prawa do lokalu, legitymujący się orzeczeniem o podziale majątku, miał być pozbawiony tych prerogatyw, które przysługują osobie wywodzącej swe prawo z cywilnej umowy sprzedaży lub darowizny. Argumenty, które na poparcie swej tezy powołuje Radomski (możliwość obchodzenia prawa za pomocą fikcyjnych rozwodów), nie mogą uzasadniać odmiennej oceny problemu. Kontrolę zaś fikcyjności żądania rozwodu pozostawmy sądom.

W **poz. 30** „Przeglądu” zamieszczono też orzeczenia SN z dnia 22.X.1975 r. III CZP 70/75 (opublikowaną już uprzednio w „Gazecie Prawniczej” z 1976 r., nr 12). Brzmi ona następująco: „W razie braku dopływu wody (...) członek spółdzielni (...) może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu (...). Nie wyłącza to możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych”.

Orzeczenie to komentuje F. Wesely, który je aprobuje i rozwija zaawarte w nim myśli. Komentator zaleca stosowanie w tym zakresie analogii do najmu lokali, a zwłaszcza art. 664 § 1 k.c., który dotyczy rękojmi za wady fizyczne (odmiennie Majorowicz — zob. poz. 31 „Przeglądu”). Jeśli chodzi o odszkodowanie, to niezależnie od uzyskania przez członka zwolnienia z części opłat za dostawę wody (ogrzewania itp.), co spółdzielnie realizują w

formie tzw. bonifikat, Wesely akcentuje doniosłość tej części tezy Sądu Najwyższego podnosząc, że wynika ona z art. 471 k.c. Zdaniem komentatora spółdzielnia, jako dłużnik członka pozbawionego wody (ogrzewania itp. świadczeń), ma obowiązek wyrównania szkody, jaką ten członek poniósł wskutek ogrzewania lokalu gazem lub elektrycznością, a w razie braku wody — koniecznością donoszenia jej z innych kondygnacji czy posesji. W praktyce spółdzielczej poglądy te wprowadzają pewne zamieszanie dlatego, że członkowie spółdzielni wspólnie ponoszą wszystkie wydatki, gdyż działalność jej jest bezwynikowa (art. 139 ustawy spółdzielczej).

Problem poruszony w cytowanym orzeczeniu jest złożony, zwłaszcza jeśli go rozważyć z punktu widzenia zwrotnego dochodzenia wydatków przez spółdzielnię i repartycji kosztów między członkami. Istnieje ewentualna możliwość pokrycia wydatków spółdzielni — związanych z zapłatą odszkodowania — wówczas, gdy budynek jest jeszcze w okresie rękojmi za wady i gdy spółdzielnia egzekwuje od wykonawcy odszkodowania za nieusuwanie usterek.

W **poz. 31** zamieszczono uchwałę SN z dnia 13.III.1975 r. III CZP 2/75 (opublikowaną w OSNCP 1976, nr 1, poz. 9) wraz z komentarzem J. Majorowicza. Teza orzeczenia SN wyjaśnia, że termin przedawnienia z art. 677 k.c. nie ma zastosowania do roszczeń spółdzielni budownictwa mieszkaniowego względem jej członka z tytułu zużycia urządzeń sanitarno-technicznych, zainstalowanych w jego mieszkaniu.

Majorowicz — odmiennie niż F. Wesely w cytowanym wyżej komentarzu (poz. 30) — nie dopuszcza możliwości stosowania *per analogiam* art. 664 § 1 k.c. w spółdzielczym stosunku mieszkaniowym (str. 170). Akcentując swoistość stosunków spółdzielczych, Majorowicz dopuszcza jednak ostroż-

ną analogię do najmu, przy czym wyraża pogląd (odmienny od tezy SN) o możliwości stosowania rocznego przedawnienia z art. 677 k.c. w stosunkach spółdzielczo-mieszkaniowych. Podobny pogląd wyraził już przedtem W. Chrzanowski w głosie zamieszczonej w NP z 1976 r. (nr 7—8, str. 1176—1180).

Pozycja 32 „Przeglądu” dotyczy orzeczenia SN z dnia 27.VI.1975 r. III CRN 135/75, zajmującego się wykładnią przepisów o pomocy udzielonej członkowi przez zakład pracy przy gromadzeniu wkładu mieszkaniowego. Orzeczenie było już publikowane w OSNCP z 1976 r. (nr 6, poz. 141), wobec czego w „Przeglądzie” podano tylko tezę uchwaloną przez Sąd Najwyższy — z komentarzem J. Pietrzyka. W komentarzu tym wyrażono opinię, że § 12 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2.XI.1973 r. w sprawie zakładowego funduszu mieszkaniowego (Dz. U. Nr 43, poz. 261) wyłącza obowiązek spółdzielni rozliczenia z członkiem tej części wkładu, która pochodzi z pożyczki zakładu pracy. Komentator podnosi, że cytowane rozporządzenie, jako wydane na mocy delegacji ustawowej, jest aktem powszechnie obowiązującym. Przytacza on również wykładnię ustaloną przez Ministerstwo Finansów w porozumieniu z CRZZ i GKA co do rozliczania nadwyżek wkładów sfinansowanych z zakładowego funduszu mieszkaniowego (była ona podana do wiadomości w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1965 r. Nr 6, poz. 33).

Kolejne pozycje nr 33 i nr 34 dotyczą wykładni art. 145 ustawy spółdzielczej, a więc dotyczą pierwszeństwa osób bliskich do uzyskania członkostwa i przydziału mieszkania „lokatorskiego”.

Pod **poz. 33** opublikowano w „Przeglądzie” wyrok SN z dnia 27.V.1975 r. II CR 248/75, z komentarzem R. Czarneckiego. Wyrok ten

zamieszczono *in extenso* w OSNCP z 1976 r. (nr 6, poz. 135). Z treści wyroku, akceptowanej przez komentatora, wynika, że prawo pierwszeństwa przysługuje dzieciom i tym osobom bliskim, które mieszkały z byłym członkiem w charakterze stwarzającym uprawnienia do uwzględnienia ich przy obliczaniu należnej członkowi powierzchni mieszkalnej lokalu.

R. Czarnecki, powołując się m.in. na § 16 ust. 2 statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej, dodaje, że do kręgu osób bliskich należą osoby związane z członkiem „węzłem formalnorodzinnym lub węzłem faktycznym o charakterze osobistym”. Krag ten zważa się jednak wskutek wymagania, żeby przy przydziale lokalu osoba bliska członkowi pozostawała z nim we wspólnym gospodarstwie domowym. Komentator podkreśla dalej, że zamieszkiwanie osoby bliskiej z byłym członkiem musi wskazywać na to, że lokal ten jest dla niej wyłącznym centrum życiowym. Komentarz przytacza niektóre orzeczenia SN i wypowiedzi publicystów prawników na temat stosowania art. 145.

Tegoż przepisu ustawy spółdzielczej (oraz art. 57 prawa lokalowego) dotyczy uchwała SN z dnia 23.I.1976 r. III CZP 90/75, zamieszczona pod **poz. 34** — z komentarzem A. Miączyńskiego. Uchwała ta też została już ogłoszona w OSNCP z 1976 r. (nr 9, poz. 190) z pełnym uzasadnieniem. Według Sądu Najwyższego przepisy art. 57 ust. 1 i 2 pr. lok. nie wyłączają drogi sądowej w sprawach o eksmisję osób pozostawionych w lokalu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w wypadku, gdy osoby te powołują się na pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania lokalu po byłym członku.

A. Miączyński, komentując tę uchwałę, zgadza się z jej tenorem, zajmując się bliżej kwestią uprawnień wynikających z art. 145 ustawy spół-

dzielczej, którą Sąd Najwyższy zaleca rozpatrzyć przy ocenie zasadności eksmisji. Komentator twierdzi, że „interes prawny osoby ubiegającej się o przyjęcie (do spółdzielni — przyp. mój L.M.) nie polega wyłącznie na nabyciu członkostwa, lecz stanowi ogniwo pośrednie do realizacji przysługującego z tytułu członkostwa spółdzielczego prawo do lokalu”. Między innymi dochodzi następnie do wniosku, że „osoba uprawniona może (...) wystąpić z powództwem wzajemnym w związku z wszczętym przez spółdzielnię procesem o eksmisję” bądź też posłużyć się swoim „uprawnieniem jako środkiem obrony — w formie zarzutu merytorycznego, zmierzającego do oddalenia powództwa”.

Nie kwestionując tej oceny, wypada rozważyć, czy wniesienie powództwa wzajemnego nie spowoduje zmiany właściwości sądu. Sprawy o eksmisję należą do kompetencji sądów rejonowych (art. 16 § 1 k.p.c. w związku z art. 17 k.p.c.), natomiast powództwo o realizację uprawnień z art. 145 ustawy spółdzielczej może być wniesione tylko do sądu wojewódzkiego, gdyż podstawowym żądaniem jest tu ukształtowanie stosunku prawnego o charakterze niemajątkowym (członkostwa), a spory takie należą do sądów wojewódzkich (art. 17 pkt 1 k.p.c.). W razie zatem wniesienia powództwa wzajemnego, o którym wspomina Międzyński, sąd rejonowy powinien przekazać oba spory sądowi wojewódzkiemu (w trybie art. 200 § 1 k.p.c.). Natomiast w razie zgłoszenia tu zarzutu, takiej konieczności nie będzie, gdyż sąd rejonowy orzeknie tylko co do eksmisji (ocena uprawnień pozwanego stanowić będzie tylko przesłankę oceny żądania eksmisyjnego).

Następne dwa orzeczenia poświęcone są wykładni art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.X.1974 r. I CR 452/74 — z komentarzem S. Rudnickiego

— został opublikowany pod **poz. 35**. Wyjaśnia on sytuację, w której postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku rozstrzyga spór co do tego, który z uczestników jest spadkobiercą. Sytuację tę SN w swoim wyroku przyrównał do sądowego podziału spadku, który zgodnie ze zdaniem trzecim art. 150 § 1 ustawy eliminuje konieczność zgłoszenia wniosku do spółdzielni w rocznym terminie od chwili śmierci spadkodawcy.

Komentator, akceptując treść tego rozstrzygnięcia, dowodzi (na tle innego orzeczenia SN z dnia 14.IX.1973 r. I CR 489/73), że zachowanie terminu z art. 150 § 1 ustawy może nastąpić nie tylko przez złożenie pisemnego wniosku, ale także w każdej formie, a nawet przez określone zachowanie się.

Ponieważ na temat orzeczeń powołanych przez Rudnickiego wypowiedziałem się już pozytywnie w OSPiKA z 1976 r. (nr 1, poz. 5) oraz w NP z 1976 r. (nr 1), więc nie pozostaje mi nic innego jak stwierdzić, że przyjęta wykładnia art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej jest słuszna i odpowiada zasadzie ochrony własności osobistej, wynikającej z Konstytucji i z art. 139 k.c.

Pod **poz. 36** zamieszczono, odnoszące się pośrednio do art. 150, postanowienie Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 30.VII.1976 r. II Cz 392/76 (przedtem nie publikowane). Sąd Wojewódzki stwierdza w nim m.in., że pisemna cesja udziału w spadku nie uzasadnia uczestnictwa w postępowaniu działowym, jeśli nie zachowano formy notarialnej przewidzianej w art. 1052 § 3 k.c.

W komentarzu aprobującym J. Krajewski podnosi, że warunek zachowania formy notarialnej nie wchodziłby w rachubę wówczas, gdyby przedmiotem cesji był udział w określonym przedmiocie spadkowym (a nie udział w spadku), w szczególności w spółdzielczym prawie do lokalu typu

„własnościowego”. Komentator dodaje, że w wypadku takim należałoby się liczyć jedynie z ograniczeniem wynikającym z art. 1036 k.c., który uzależnia skuteczność zbycia udziału w przedmiocie należącym do spadku od zgody spadkobierców, przy czym przepis ten nie wyłącza samego uczestnictwa nabywcy w postępowaniu działowym, a wywiera wpływ tylko na treść rozstrzygnięcia.

Pogląd J. Krajewskiego należy w pełni podzielić dodając przy tym, że z praktycznego punktu widzenia problem ten ma nader istotne znaczenie. Art. 1052 § 3 k.c. nakazuje bowiem zachowanie formy notarialnej tylko do umów przenoszących lub zobowiązujących do przeniesienia spadku jako takiego, a więc podstawienia nabywcy w sytuację prawną spadkobiercy (art. 922 § 1 k.c.). Ze względu na doniosłość tej zmiany, co wiąże się z przejściem zarówno aktywów jak i pasywów spadku, ustawodawca nakazał stosowanie formy notarialnej, i to bez wątplenia, pod rygorem nieważności (art. 73 § 2 k.c.). Warunek ten należy — z tych samych przyczyn — odnieść do zbycia udziału w spadku. Brak jednak przepisu, który by tę szczególną formę wiązał ze zbyciem określonego przedmiotu należącego do spadku, przy której wchodzi w rachubę jedynie ograniczenia szczególne, związane z istotą przenoszonego prawa (gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomości, warunek zachowania formy notarialnej wynika z art. 158 k.c.). Prawidłowo zatem przyjmuje się w praktyce, że zbycie prawa do lokalu „własnościowego” przez spadkobierców nie wymaga formy notarialnej, a formę pisemną należy zachować jedynie ze względów dowodowych (art. 75 § 1 k.c.), gdyż jego wartość zawsze przekracza 10.000 zł. Prawidłowości takiej oceny nie podważa w niczym okoliczność, że spółdzielcze prawo do lokalu może stanowić całość aktywów spadkowych. W tym wypad-

ku bowiem nabywca nie przejmuje na siebie odpowiedzialności za długi spadkowe, które nadal ciążyą na spadkobiercach (art. 1030, art. 1034 k.c.), chyba że zostaną mu udowodnione okoliczności uzasadniające skargę pauliańską (art. 527—534 k.c.) bądź też wytoczenie powództwa z art. 59 k.c.

Przedstawienie wybranych orzeczeń i komentarzy zamieszczonych w „Przebiegach” za 1976 r. kończą na pozycji 37, w której zamieszczono uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 14.II.1976 r. III CZP 78/75 — z komentarzem J. Czerwiakowskiego. Uchwała ta dotyczy problematyki szczególnej, z pogranicza najmu (art. 691 k.c.) i uprawnień mieszkaniowo-spółdzielczych, uregulowanych w art. 26 prawa lokalowego. Uchwała ta była publikowana zarówno w zbiorze urzędowym SN jak i w OSPiKA z 1976 r. (nr 12, poz. 230), a także w PUG.

Komentarz Czerwiakowskiego stawia szereg pytań, na które uchwała nie udzieliła odpowiedzi. W szczególności chodzi tu o wykładnię pojęcia „decyzja administracyjna o przydziale”, o zasięg czasowy zastrzeżenia czynionego w art. 26 ust. 1 oraz o wyjaśnienie, czy wobec osób będących najemcami przed 11.VI.1957 r. należy je stosować.

Komentator jest zdania, że językowo wykładnia art. 26 ust. 1 pr. lok. byłaby nie do pogodzenia z zasadą słuszności i z celem tego przepisu oraz z preambułą do prawa lokalowego. Nie negując tych racji, warto jednak zwrócić uwagę, że art. 26 ust. 1 pr. lok. jest normą prawną o charakterze wywłaszczającym, gdyż pozbawia członka prawa do zbycia przysługującego mu prawa do lokalu, nie mówiąc już o ograniczeniu w zakresie ceny, wynikającym z ust. 2 tego przepisu. Tego rodzaju przepisy nie mogą być poddane wykładni rozszerzającej, gdyż godziłoby to w prawa chronione przez ustawę (a nawet przez

samą Konstytucję). Jak wiadomo, spółdzielcze prawo do lokalu uznawane jest za przedmiot własności osobistej (patrz: orzeczenie SN z dnia 4.VII.1969 r. I CR 161/69, OSPIKA 1970, nr 12, poz. 248), a pozbawienie takiego prawa lub ograniczenie w nim może nastąpić tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych w ustawie. Jeżeli więc prawo lokalowe w sposób wyraźny mówi o najemcy legitymującym się decyzją administracyjną o przydziale mieszkania, to stosowanie rozszerzającej wykładni art. 26 ust. 1 pr. lok. naruszałoby fundamentalne za-

sady wykładni prawa. Zarzut ten można by też zgłosić pod adresem samej uchwały SN z dnia 14.II.1976 r., komentowanej przez J. Czerwiakowskiego.

Poprzestając na tym wyborze orzeczeń i komentarzy, należy zachęcić czytelników do poznania całego „Przeгляdu”, gdyż bogactwo poruszonych w nim kwestii wielokrotnie przekracza ramy krótkiej recenzji, przeznaczonej na użytek praktyki.

adw. Lesław Myczkowski

3.

Funkcjonowanie administracji w świetle orzecznictwa (praca zbiorowa) t. V, Warszawa 1977, s. 237.

1. Coraz szersze przenikanie orzecznictwa administracyjnego w sferę życia społeczno-gospodarczego, a zwłaszcza indywidualnych praw obywatela, zmierza w zasadniczy sposób do dalszej, ścisłej współzależności regulacji administracyjnoprawnej i cywilnoprawnej. Wskazane *iunctim* polega głównie na tym, że różnorodne akty administracyjne wywierają daleko idące skutki cywilnoprawne, zastrzeżone do niedawna wyłącznie do kompetencji organów wymiaru sprawiedliwości, które w ramach klasycznej równości stron i stosunku cywilnoprawnego rozstrzygały dane stany faktyczne. Natomiast dzisiejszy proces ustawodawczy, którego wyraźną cezurę upatruję w ustawie z dnia 26.X.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250), powoduje, że sądy coraz częściej wypowiadają się na temat wpływu aktów administracyjnych na kształtowanie stosunków cywilnoprawnych. Świadczy również o tym wyraźnie publikowany zbiór orzecznictwa wraz z bardzo cennymi do niego komentarzami przedstawicieli różnych dyscyplin nauk prawnych. Z obowiązku statystycznego warto przytoczyć, że spośród zawartych w zbiorze

25 orzeczeń po trzy wydały Główna Komisja Arbitrażowa oraz organy administracji państwowej, 19 zaś rozstrzygnięć zapadło w Sądzie Najwyższym.

2. Przedstawiona w zbiorze tematyka związana jest z następującymi zagadnieniami: nowa struktura w administracji terenowej, prawny charakter różnego rodzaju przepisów administracyjnych, prawna pozycja pracowników administracyjnych oraz działania administracji podejmowane na podstawie różnych przepisów szczegółowych z zakresu rolnictwa, przemysłu, gospodarki komunalnej i innych wraz z problematyką odpowiedzialności za skutki tych działań.

3. Spośród różnorodnych i zasługujących na wnikliwą analizę problemów pragnę zająć się w recenzji wyłącznie typologią aktów administracyjnych, które wywierają wpływ na kształtowanie stosunków cywilnoprawnych.

Ze zrozumiałych względów najliczniejszą grupę w recenzowanym zbiorze stanowią decyzje administracyjne wydawane w indywidualnych sprawach obywatela oraz decyzje wydawane przez organy administracji gospo-