

# Wiktor E. Łyszczak

---

## Uwagi o statutach Spółdzielni Mieszkaniowych w świetle nowego prawa spółdzielczego z 1982 r.

---

Palestra 29/2(326), 19-36

---

1985

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.

właśnie, że właściwość międzynarodowa stanowi taką kwestię samoistną, podczas gdy poszczególne warunki uznania orzeczenia sądu zagranicznego są elementami materii kompleksowej.

\*

Jakkolwiek Sąd Najwyższy nie miał jeszcze okazji wypowiedzieć się o wszystkich problemach dotyczących stosunku prawa międzynarodowego do prawa wewnętrznego i miejsca konwencji w systemie prawnym PRL, to jednak dotychczasowa jego judykatura daje dostateczne podstawy do ustalenia stanowiska Sądu Najwyższego w fundamentalnych kwestiach z tego zakresu.

Podstawą jest teza o priorytecie prawa międzynarodowego, w szczególności konwencyjnego, przed prawem krajowym, wyrażona w wyroku z 18.V.1970 r., którą można odnieść nie tylko do wypadków, gdy ustawa zawiera wyraźny przepis o takim priorytecie. Teza ta implikuje oczywiście traktowanie umowy międzynarodowej jako źródła prawa w systemie prawnym PRL. Doniosłe znaczenie dla praktyki ma teza wyrażona w uchwale z 5.X.1974 r., iż umowa międzynarodowa wyłącza stosowanie przepisów prawa wewnętrznego w materiałach ustawowych tylko wówczas, gdy jest ona ratyfikowana i opublikowana w Dzienniku Ustaw.

W cytowanych orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjął wyraźnie punkt widzenia reprezentowany w tej materii przez większość doktryny, tak prawa konstytucyjnego jak i prawa międzynarodowego.<sup>27</sup>

Te dwie podstawowe tezy niewątpliwie wytyczają kierunki judykatury w dziedzinie stosowania traktatów i ich traktowania jako źródeł prawa.

Istotne znaczenie ma też przyjęta przez SN wykładnia przepisów ustaw statuujących priorytet umów międzynarodowych, gdy idzie o delimitację postanowień tych umów i przepisów ustawy. Ta problematyka została wyjaśniona przez SN w sposób gruntowny i dający dobre podstawy do rozstrzygnięcia kwestii wątpliwych przez praktykę.

---

<sup>27</sup> Zob. przypis 4.

WIKTOR E. ŁYSZCZAK

---

## UWAGI O STATUTACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W ŚWIETLE NOWEGO PRAWA SPÓŁDZIELCZEGO Z 1982 r.\*

*Statuty spółdzielni mieszkaniowych stanowią odrębną regulację w stosunku do statutów innych spółdzielni, o których mowa w nowym prawie spółdzielczym. Ich cechą charakterystyczną jest to, że ich regulacja prawna dotyczy zarówno organów samorządu jak i praw oraz obowiązków członków spółdzielni.*

---

\* Są to fragmenty referatu wygłoszonego na posiedzeniu Sekcji Prawa Lokalowego ORA w Warszawie w dniu 19 października 1984 r.

Opracowanie musiało z natury rzeczy dotknąć problematyki porównawczej z ustawą z 1961 roku o spółdzielniach i ich związkach, a to dlatego, że konieczne było ustosunkowanie się do niektórych wprowadzonych w życie przez tamtą ustawę instytucji prawa, głównie zaś przyzwyczajzeń z nią związanych.

W pracy uwzględniono w sposób ograniczony materiał porównawczy (który ciągle jeszcze będą mieć na uwadze praktycy) oraz nowe rozwiązania samorządowo-organizacyjne, postępowanie szczególne dotyczące przyjmowania w poczet członków, sprawy ze stosunku członkostwa i pozbawiania członkostwa (w tym ustania członkostwa wskutek śmierci i wystąpienia ze spółdzielni), a przede wszystkim sprawy dotyczące spółdzielczego prawa do lokalu.

Opracowanie zwraca szczególną uwagę na inicjatywy spółdzielni uwzględniające delegacje ustawowe w sprawie możliwości kształtowania statutów (i regulaminów opartych na statutach), jak również na rolę CZSBM w tych sprawach.

## I

Jedna ze spółdzielni mieszkaniowych umieściła taką inwokację w swoim statucie:

I. Wszyscy członkowie spółdzielni mają równe prawa i obowiązki; członkowie organów spółdzielni mają dodatkowe obowiązki określone w statucie.

II. Wszystkie organa spółdzielni mają obowiązek chronić słuszne interesy członków spółdzielni zagwarantowane w statucie spółdzielni.

III. Wszyscy członkowie spółdzielni powinni pomagać organom spółdzielni w realizowaniu ich statutowych obowiązków.

Taka inwokacja była nie do pomyślenia w okresie, kiedy spółdzielnie były obowiązkowo związane do stosowania jednolitego tekstu zasad statutowych i działały według ujednoczonych statutów (pod rządem ustawy z 1961 r.).

Dla zrozumienia intencji Sejmu, który w dniu 16 września 1982 r. uchwalił ustawę-Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210), zwaną dalej „prawem spółdzielczym” (ilekroć będzie wymieniany artykuł bez bliższego oznaczenia, należy przez to rozumieć odpowiedni artykuł prawa spółdzielczego), konieczne jest dokonanie choćby bardzo skrótowego porównania przepisów uchylonych z przepisami obowiązującymi.

Materiałem porównawczym będzie dla nas ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61), zwana dalej „ustawą z 1961 r.” lub „ustawą spółdzielczą”, oraz zasady statutowe uchwalone przez Radę Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w dniu 10 kwietnia 1972 r. (Inf. i Kom. CZSBM nr 7—8, poz. 24) wraz z załączonymi do uchwały statutami, zwane dalej „zasadami statutowymi”.

Wymaga tu podkreślenia fakt, że od 16 września 1982 r. stosunki prawne w spółdzielczości produkcji rolnej, kółek rolniczych (usług rolniczych), pracy i wreszcie mieszkaniowej reguluje jeden akt prawny: wspomniane prawo spółdzielcze, uhonorowane tym, że stało się samodzielną gałęzią prawa.

Opracowanie niniejsze, dotyczy wyłącznie spraw związanych ze statutami spółdzielni mieszkaniowych, i to w ramach tylko tych zagadnień, które mają wyraźnie praktyczne znaczenie.

Wejście w życie nowego prawa spółdzielczego sprawiło, że spółdzielnie mieszkaniowe (teraz tak się one jednolicie nazywają) nie dokonywały tylko zmian w swoich statutach, lecz uchwały zupełnie nowe wersje całego statutu i w takiej formie przekazywały je — po uchwaleniu przez walne zgromadzenie (zebrania przedstawicieli) — do rejestracji sądowej. W ten sposób wszystkie spółdzielnie dokonały rejestracji w sądzie nowych statutów. Ułatwieniem w tej pracy były przykładowe statuty opracowane przez CZSBM i rozesłane w 1983 r.

spółdzielniom mieszkaniowym. Będą one nazywane dalej „przykładowymi statutami”.<sup>1</sup>

Wśród czterech przykładowych statutów najpoważniejszą rolę odegrał statut spółdzielni mieszkaniowej, statuty spółdzielni lokatorsko-własnościowej i statuty (projekt pomocniczy) dla małych spółdzielni własnościowych. Oprócz tego rozesiano przykładowe statuty dla spółdzielni mieszkaniowej pomocy w budownictwie jednorodzinny i dla spółdzielni budowy domów jednorodzinnych.

Aby uniknąć jakichkolwiek nieporozumień, należy od razu zaznaczyć, że przykładowe statuty w niczym nie naruszają przepisów prawa spółdzielczego, które nie przewiduje — wzorem poprzedniej ustawy — „narzucania” spółdzielniom obligatoryjnych zasad statutowych, a praktycznie rzecz biorąc norm statutów. Mimo to jednak owe przykładowe statuty z różnych powodów zostały przyjęte przez ogromną większość spółdzielni mieszkaniowych i potraktowane jako własne, choć jednocześnie w wielu spółdzielniach organy uchwałodawcze zgłosiły różne projekty zmian, a także nowych wersji z wyraźnymi odchyleniami od przykładowych statutów CZSBM, przy czym zdarzały się wypadki, że niektóre spółdzielnie opracowały całkowicie własne wersje statutowe, bez sięgania do wzorów CZSBM. Praktyka taka jest najzupełniej zgodna z prawem spółdzielczym. Obecnie przy ocenie konkretnej sprawy w konkretnej spółdzielni mieszkaniowej nie jest już wystarczająca wiedza o zasadach statutowych z 1972 r., które utraciły swoją aktualność, ani też znajomość przykładowych statutów spółdzielni mieszkaniowych, opracowanych przez CZSBM w 1983 r. Szczególnie zaś delikatna jest w tym wypadku materia dotycząca członkostwa i spółdzielczego prawa do lokalu. I znowu praktyka zaleca tu zachowanie ostrożności, ponieważ wiele spółdzielni, mimo że przyjęło przykładowe statuty traktując je jako własne, „wkomponowało” w nie swoje odrębne koncepcje.

Wynikające z tych koncepcji regulacje zarejestrowane przez sąd stanowią zatem prawo dla zrzeszonych w spółdzielni członków. Praktyka sądowa wykazuje, że właśnie w tym zakresie jest najwięcej newralgicznych, zapalnych punktów pomiędzy organami spółdzielni a członkami. Dlatego tak ważna jest dokładna znajomość statutu tej spółdzielni, której sprawa dotyczy.

Nie można też lekceważyć roli regulaminów obowiązujących w spółdzielni mieszkaniowej. Chodzi przede wszystkim o regulaminy przyjmowania w poczet członków i przydziałów mieszkań, a jednocześnie o inne, które są oparte na delegacji statutowej (w tym również dotyczące postępowania spółdzielczego). W komentarzu do prawa spółdzielczego M. Gersdorfa i J. Ignatowicza (Wyd. Prawn. 1966, str. 99), zwanym dalej „Komentarzem” lub „Komentarzem Gersdorfa-Ignatowicza”, czytamy:

„Naruszenie w toku obrad postanowień statutu, regulaminu (podkr. moje — W.Ł.) lub prawa zwyczajowego może uzasadniać uchylenie uchwały, jeżeli naruszenie to wpłynęło na wynik głosowania (np. na skutek tego naruszenia nastąpiło niedostateczne lub jednostronne wyjaśnienie sprawy lub zmajoryzowanie członków).”

Stanowisko autorów Komentarza nie budzi wątpliwości. W zasadzie regulaminy obowiązujące w spółdzielniach mieszkaniowych dotyczą dwóch obszarów działalności:

- a) pierwszy obszar — to regulaminy o charakterze porządkowo-organizacyjnym,
- b) drugi obszar — to regulaminy o charakterze prawa materialnego.

Do regulaminów pierwszego obszaru należy zaliczyć takie, jak regulamin obrad walnego zgromadzenia, rady nadzorczej, komisji problemowych rad osiedli, zebrań grup członkowskich itd. Do regulaminów zaś drugiego obszaru należą regulaminy

<sup>1</sup> Mirosław Gersdorf: O nowych rozwiązaniach w prawie spółdzielczym, Wydawnictwo Spółdzielcze, Warszawa 1983, s. 13—17.

przydziałów mieszkań, rozliczeń kosztów budowy i ustalania wkładów, przydziałów i najmu garaży, lokali użytkowych, przyjmowania w poczet członków, zamiany mieszkań itp.

Statuty spółdzielni mieszkaniowych zawierają przepisy dotyczące kompetencji organów spółdzielni i ich uprawnień do stanowiących prawa wewnątrzspółdzielczego. Jeżeli regulamin ma być prawem dla członków i organów, to musi on wynikać z delegacji statutowej.

W myśl wszystkich przepisów prawa spółdzielczego, w tym także przepisów dotyczących wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych (Tytuł II, dział IV i art. 276 oraz art. 277 ustawy), tylko statut określa prawa i obowiązki organów spółdzielni oraz prawa i obowiązki członków spółdzielni. W jednym tylko wypadku wykracza on pozornie poza sferę swego zrzeszenia: dotyczy to mianowicie osób ubiegających się o członkostwo. Dla tych osób prawo spółdzielcze przewiduje szczególny tryb postępowania (ale również notyfikowany w statucie, o czym niżej).

Według encyklopedycznej definicji (zob. Mała encyklopedia prawa — PWN 1980) statut — to zbiór przepisów regulujących strukturę, zadania i zasady działania zrzeszenia. Definicja ta, formalnie rzecz ujmując, jest poprawna, w zasadzie jednak zbyt wiele nie wyjaśnia. Dlatego też warto odnotować uwagi, jakie autorzy powołanego wyżej Komentarza (str. 23) poświęcają statutowi. W największym skrócie chodzi tu mianowicie o następujące cechy statutów spółdzielczych:

- 1) statut stanowi bezpośrednią podstawę prawną dla organizacji i sposobu działania spółdzielni,
- 2) statut kształtuje i konkretyzuje stosunki między członkami a spółdzielnią oraz stosunki członków między sobą.

Z formalnego punktu widzenia treść statutu została określona w art. 5 prawa spółdzielczego. Zobaczmy, jak została rozwiązana następująca kwestia w prawie spółdzielczym i w ustawie spółdzielczej.

W art. 5 § 1 pkt 8 prawa spółdzielczego przewidziano, że „sposób zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i warunki podejmowania uchwał” określa tylko statut spółdzielni. W art. zaś 35 § 5 ustawy spółdzielczej znajdujemy dyspozycję co do tego samego zagadnienia, lecz w odniesieniu do rady nadzorczej, zarządu, zebrania grup członkowskich i innych przewidzianych w statucie organów spółdzielni (§ 3). Dla tych organów uregulowanie takich spraw, jak tryb zwoływania posiedzeń, sposób i warunki podejmowania uchwał, może być powierzona statutowi lub regulaminowi partemu na delegacji statutowej.

Również przepis o zrzeszaniu się spółdzielni w centralnym związku ma obecnie inną treść, niż to było w ustawie z 1961 roku. Ustawa ta w art. 2 § 1 stanowiła, że „spółdzielnie określonego typu lub typów zrzeszają się we właściwe dla nich centralne i inne związki spółdzielcze (...). Obecne zaś prawo spółdzielcze w tej samej materii stanowi w art. 4 § 1, że „spółdzielnia zrzesza się według swego wyboru w jednym z centralnych związków spółdzielczych spełniających funkcje rewizyjne, którego zakres działania odpowiada przedmiotowi działania spółdzielni (...).”

W przedstawionych wyżej wywodach mowa była o możliwości powoływania innych organów spółdzielni aniżeli wymienionych w art. 35 § 1 prawa spółdzielczego. Te inne organy mają szczególne znaczenie właśnie w spółdzielniach mieszkaniowych. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że do tych „innych organów” nie należy zebranie grup członkowskich, ponieważ zebranie to jest wymienione jako organ spółdzielni w katalogu, który zaczyna się od walnego zgromadzenia i przez radę nadzorczą obejmuje zarząd spółdzielni. Jest to czwarty organ spółdzielni, ale o wyodrębnionym charakterze. To wyodrębnienie polega na tym, że organ ten w spółdzielniach mieszkaniowych występuje tylko w średnich i dużych spółdzielniach,

a więc tam, gdzie walne zgromadzenie zostało zastąpione organem przedstawicielskim. O tym również decyduje statut spółdzielni (art. 59 prawa spółdzielczego). Pozostają jeszcze inne organa spółdzielni. Regułą jest, że w spółdzielniach mieszkaniowych do takich organów należą rady osiedli oraz komitety domowe lub blokowe. Bez względu na to, czy rady osiedli są wybierane wyłącznie do załatwiania potrzeb samorządu osiedlowego czy też w powiązaniu z konstrukcją samorządu mieszkańców w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 1983 r. o systemie rad narodowych i samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 41, poz. 185), są one organami wybieranymi przez członków spółdzielni w celu realizacji zadań określonych na podstawie art. 35 § 3 prawa spółdzielczego w statucie spółdzielni (vide art. 173 cyt. ustawy).

Poświęcając tu niektórym sprawom więcej miejsca, chciałem zwrócić uwagę na znaczenie przepisów statutowych o charakterze ogólnym. Jest warto odnotowania w tym miejscu stanowisko Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1982 r. w sprawie II CR 263/82 (OSNCP z 1983 r. nr 5—6, poz. 77). Orzeczenie SN dotyczyło reżymu prawnego obowiązującego według ustawy z 1961 r., a konkretnie art. 145 tej ustawy, tj. pierwszeństwa w ubieganiu się o członkostwo i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po zmarłym członku spółdzielni. Obecnie przepis ten już jest nieaktualny, wyrok jednak Sądu Najwyższego dotyka bardzo ważnej materii. Chodzi bowiem o sytuację, kiedy zapis w statucie objętym prawomocnym postanowieniem sądu, pozostaje w konflikcie z ustawą. Sąd Najwyższy stwierdził w swym orzeczeniu, że „(...) postanowienia prawa wewnątrzspółdzielczego o wygaśnięciu prawa pierwszeństwa — po upływie terminu określonego w statucie spółdzielni (art. 32) — jako wydane z przekroczeniem delegacji ustawowej nie mogą ograniczać prawa z ustawy nabytego.”

W uzasadnieniu tego wyroku podniesiono, że obowiązujące (wówczas) przepisy nie pozwalają na wyciągnięcie wniosku, jakoby dochowanie terminu (bo o to chodziło w sprawie), tak ważne dla rodziny i innych domowników byłoby członka, zostało przekazane do regulacji statutowej.

Obecnie sytuacja w tej materii się zmieniła. Art. 220 i 221 prawa spółdzielczego przewidują termin do wystąpienia z roszczeniem o członkostwo w sprawach dotyczących lokatorskiego prawa do lokalu. Zmiana przepisu, o którym mowa, w niczym nie podważa jednak zasady wyrażonej w cytowanym wyroku Sądu Najwyższego i stanowi podstawę do poszukiwania rozwiązań w razie stwierdzonego konfliktu przepisów prawa spółdzielczego i przepisów statutu i regulaminów opartych na statucie.

Dalsze uwagi na temat statutu spółdzielni mieszkaniowej traktować będę wybiórczo, mając na względzie specyfikę tego rodzaju zbioru wewnątrzspółdzielczych przepisów.

Przepisy dotyczące rejestracji statutu i towarzyszących temu okoliczności zostały ujęte w art. 6 i nast. prawa spółdzielczego, a technika rejestru — w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 marca 1983 r. w sprawie rejestru spółdzielni (Dz. U. Nr 20, poz. 87 z 1983 r.).

Odnótowania wymaga przede wszystkim przepis, który — odmiennie aniżeli pod rządami ustawy z 1961 r. — pozwala spółdzielni na wystąpienie z wnioskiem do sądu o dokonanie rejestracji spółdzielni wbrew stanowisku centralnego związku odmawiającego wydania oświadczenia o celowości. Wyjaśniam, że osoby zakładające spółdzielnię występują do swego centralnego związku o wydanie oświadczenia o celowości założenia spółdzielni (art. 6 § 3 prawa spółdzielczego). To oświadczenie wraz ze statutem i innymi dokumentami zostaje złożone sądowi rejestrowemu, który po stwierdzeniu, że statut jest zgodny z przepisami prawa, wydaje postanowienie o zarejestrowaniu. Odmowa wydania oświadczenia o celowości założenia spółdzielni

była w poprzedniej ustawie niepodważalna. Obecnie spółdzielnia otrzymała legitymację do wystąpienia do sądu rejestrowego i po przedstawieniu zarzutów w stosunku do stanowiska centralnego związku może uzyskać rejestrację. Stosownie w tej kwestii postępowanie odbywa się w trybie nieprocesowym. Kończy się ono wydaniem przez sąd postanowienia, że nie było podstaw do odmowy (wtedy spółdzielnia zostaje zarejestrowana), albo postanowienia oddalającego wniosek spółdzielni (co oczywiście jest jednoznaczne z odmową rejestracji — art. 9 prawa spółdzielczego).

Podanie powyższego fragmentu przepisów dotyczących rejestracji nowo zakładanej spółdzielni jest niezbędne dlatego, żeby powiedzieć iż identyczne reguły postępowania należy stosować w wypadku zmian statutów spółdzielni już istniejących (art. 66 § 3 prawa spółdzielczego). Przedmiotem niniejszych uwag są bowiem zmiany, które zostały już (i mogą jeszcze być) wprowadzone do statutów już istniejących spółdzielni mieszkaniowych. Istota sprawy polega w tym wypadku na tym, że zmiana statutu nie wymaga zwracania się do Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego o wydanie oświadczenia o celowości wprowadzenia tych zmian. Ustawodawca ograniczył ten obowiązek wyłącznie do takiej sytuacji, kiedy zmiana pociągałaby za sobą zmianę przedmiotu działalności lub terenu działania. Zarówno zmiany przedmiotu działalności spółdzielni mieszkaniowej, jak i zmiany terenu działania są stosunkowo bardzo rzadkie. Wynika to bowiem z charakteru działalności spółdzielni mieszkaniowych. Stąd też gdy mowa o zmianach w statutach spółdzielni mieszkaniowych na podstawie delegacji prawa spółdzielczego, to można założyć, że rejestracje dokonane zostały z reguły bez potrzeby przedstawiania oświadczeń o celowości.

Zmiany dokonane w statutach spółdzielni nie wywołują żadnych skutków prawnych przed ich wpisaniem do rejestru sądowego.

Przyjmując za podstawę instytucjonalny porządek przewidziany w prawie spółdzielczym (przy zastosowaniu selekcji materiału do najważniejszych, zd. moim, spraw dotyczących spółdzielni mieszkaniowych), należy wziąć pod uwagę, że cytowany już na wstępie opracowania art. 5 prawa spółdzielczego zawiera oprócz dyspozycji obligatoryjnych bezpośrednich (§ 1) i pośrednich (§ 2) również zezwolenie na kształtowanie statutu według potrzeb spółdzielni (fakultatywna treść statutów).

Artykuł 5 § 1 wylicza te postanowienia, które muszą znaleźć się w statucie każdej spółdzielni; § 2 tegoż artykułu zobowiązuje do umieszczenia w statucie tych postanowień, które powinny być wprowadzone w wyniku dyspozycji prawa spółdzielczego; wreszcie § 3 upoważnia do takich zapisów, które ze względu na specyfikę danej spółdzielni powinny uzyskać rangę przepisu statutowego.

W spółdzielniach mieszkaniowych dyspozycja art. 5 § 2 jest realizowana w wyniku dostosowania statutów do przepisów znajdujących się w Tytule II, dziale IV prawa spółdzielczego, a w razie potrzeby — w przepisach przejściowych i końcowych tegoż prawa. Dział, o którym mowa, dotyczy wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych, w przepisach zaś przejściowych i końcowych niektóre spółdzielnie mogą znaleźć sposób rozwiązania swych specyficznych problemów. Konieczne jest zrozumienie, że przepis art. 5 § 2 jest przepisem zobowiązującym spółdzielnie do realizacji delegacji prawa spółdzielczego i nie pozostawia spółdzielniom żadnej możliwości innego rozwiązania. Sprawa ta ma bardzo poważne znaczenie, ponieważ niejednokrotnie powtarzają się próby ograniczania zapisów w statutach z tej przyczyny, że rzekomo czyni to już ustawa. Takiemu rozumowaniu stoi jednak na przeszkodzie wyraźna dyspozycja art. 5 § 2. W statucie muszą się znajdować te wszystkie postanowienia, do których zobowiązuje prawo spółdzielcze.

Zezwolenie, o którym mowa w art. 5 § 3, wykorzystywane jest w spółdzielniach mieszkaniowych stosunkowo szeroko. Oczywiście jest to zezwolenie na takie posta-

nowania statutu, które znajdują uzasadnienie w przepisach prawa lub nie pozostają z tymi przepisami w sprzeczności. Z tego względu postanowienia takie wynikają wręcz z fakultatywnego przepisu prawa spółdzielczego (np. art. 34 lub 35 § 3) lub z innych źródeł, w tym także z rekomendacji uchwał CZSBM (np. uchwała nr 3 Rady CZSBM z 3 marca 1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych — Inf. i Kom. CZSBM z 1983 r. nr 5, poz. 18, zwana dalej uchwałą nr 3 CZSBM).

Ustawa przewiduje jakby trzy pola działania spółdzielni mieszkaniowych. Pierwsze z nich to budowa i przydzielanie mieszkań w budynkach stanowiących własność spółdzielni, drugie — to budowa domów jednorodzinnych lub domów, w których mieszkania zostaną przekazane na własność, i wreszcie trzecie — to pomoc członkom w budowaniu domów mieszkalnych.

Jest rzeczą zrozumiałą, że pierwsze pole działalności spółdzielni jest nie tylko pierwszym, lecz jednocześnie głównym polem, a pozostałe stanowią raczej margines tej działalności. Nie oznacza to, że ten właśnie „margines” nie będzie działalnością podstawową w niektórych spółdzielniach, czego dowodem jest istnienie i dalsze powstawanie spółdzielni budowy domów jednorodzinnych, a także spółdzielni mieszkaniowych pomocy w budownictwie jednorodzinym. O tym, że CZSBM również dla tych spółdzielni opracował przykładowe statuty, była już mowa wyżej, i w rezultacie zainteresowani mogą z nich korzystać. Przedmiotem naszych rozważań będą jednak przede wszystkim spółdzielnie mieszkaniowe lokatorsko-własnościowe, gdyż jest to główne pole działania całej spółdzielczości mieszkaniowej.

Zgodnie więc z dyspozycją art. 204 § 3 prawa spółdzielczego statut spółdzielni powinien wskazywać, w jakich formach ma być realizowany cel spółdzielni mieszkaniowej, tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Wybór dotyczy jednego z trzech wyżej wymienionych wariantów lub jakiegoś innego. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby jedna spółdzielnia realizowała wszystkie trzy warianty zaspokajania potrzeb mieszkaniowych albo ograniczała się w swej działalności do dwóch lub nawet jednego tylko wariantu.

Istnieją też spółdzielnie, które w swoim programie przewidują zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków wyłącznie w jednej formie, mianowicie na podstawie własnościowego prawa do lokalu. Sprawa ta jeszcze nie tak dawno budziła wątpliwości, lecz w świetle wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 2.IV.1984 r. sygn. akt III Cr 156/84 (nie publikowany) została całkowicie wyjaśniona. Zgodnie więc z tym wyrokiem, a jednocześnie zgodnie z intencją wyrażoną w art. 219 prawa spółdzielczego spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić działalność także tylko dla realizacji własnościowego prawa lokalowego. Natomiast nie może ona ograniczyć swojej działalności do lokatorskiego prawa do lokalu, a to ze względu na dyspozycję art. 219 prawa spółdzielczego. Przepis ten bowiem wyraźnie nakazuje spółdzielni, która przydziela mieszkania lokatorskie, przekształcenie — na wniosek członka — lokatorskiego prawa na własnościowe prawo do lokalu.

W ten sposób spółdzielnie mieszkaniowe mogą — jak widzimy — w różnych formach zaspokajać potrzeby mieszkaniowe swoich członków, byleby tylko formy te były notyfikowane w statucie.

Członek spółdzielni ma prawo do świadczeń określonych w statucie (art. 18), prawo do wystąpienia ze spółdzielni (art. 22), prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni (art. 30), prawo do otrzymania odpisu statutu i wglądu do regulaminów (art. 31), prawo do postępowania wewnątrzspółdzielczego (art. 32), prawo do dochodzenia swoich praw w drodze sądowej (art. 33 § 1). Te wyliczone prawa członków spółdzielni wynikają wprost z ustawy i dotyczą wszystkich spółdzielni, a więc również spółdzielni mieszkaniowych.



Obowiązki zaś członków spółdzielni — to wnoszenie wpisowego i udziałów (art. 19 § 1), obowiązek pokrywania strat spółdzielni do wysokości udziałów (art. 19 § 2) oraz obowiązek uprzedniego wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego (art. 33 § 1).

Prawem członka spółdzielni jest możność domagania się od spółdzielni zawarcia umowy, na podstawie której ustalona jest kolejność przydziału mieszkania. Oczywiście dotyczy to członków oczekujących na mieszkanie. Uprawnienie to wynika z art. 205 prawa spółdzielczego, a sam przepis jest wyjątkowym przepisem dlatego, że nakłada na CZSBM — w drodze delegacji ustawowej — obowiązek określenia wytycznych co do zasad zawierania umów i ustalania kolejności przydziału. Delegacja ta została zrealizowana przez Radę CZSBM w powołanej wyżej uchwale nr 3 CZSBM. Na podkreślenie zasługuje fakt, że tylko 4 z 44 paragrafów tej uchwały wynikających z tej delegacji noszą charakter obligatoryjny.

Na podstawie uchwały nr 3 CZSBM doszło do ustalenia zapisów statutowych; stanowią one w każdej spółdzielni mieszkaniowej, lokatorsko-własnościowej podstawę do przyjmowania osób w poczet członków oraz do określenia kolejności przydziału mieszkania.

Prawo do jednego spółdzielczego mieszkania (w statucie przykładowym — § 25), o którym mowa w art. 206 § 1 prawa spółdzielczego, wyjątkowo może być nie stosowane, „gdy prawo do więcej niż jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego nabydą małżonkowie”, a „mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsca zamieszkania” (art. 206 § 4). Przy rozważaniu treści art. 206 należy też mieć na uwadze treść art. 277 § 1, który aczkolwiek ma obecnie ograniczone znaczenie, to jednak dla wielu osób zamieszkałych w Warszawie, Łodzi i jeszcze w kilku ośrodkach miejskich nie traci tego znaczenia. Chodzi tu głównie o członków przedwojennych spółdzielni, którzy z różnych względów nie mogą powrócić do swoich zajętych przez obce osoby mieszkań.

Omawiany przepis prawa materialnego dotyczący jednego czy też dwu mieszkań powinien być rozpatrywany ze „statutowego” punktu widzenia. Jest to sprawa ogromnej wagi, dotyczy bowiem tego, czy i jakie sprawy powinny być rozpatrywane w obligatoryjnym, a jakie w fakultatywnym postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, oraz jakie z tego tytułu wynikają wnioski. W tym miejscu należy jedynie ustalić, że tego rodzaju kwestia: jedno czy dwa mieszkania, jako sprawa wynikająca z praw majątkowych pochodnych ze stosunku członkostwa, powinna być podporządkowana rygorom postępowania wewnątrzspółdzielczego, o którym mowa w art. 32 prawa spółdzielczego. Można też prezentować stanowisko, że jest to sprawa, która dopiero powinna być tym postępowaniem objęta w drodze ustaleń statutowych na podstawie art. 34, a więc w postępowaniu nieobligatoryjnym. W wypadku takim decydować będzie zapis statutu. Przykładowy statut w tej sprawie nie daje żadnych wskazówek.

Regulacje statutowe w ramach delegacji ustawowej dotyczą w kolejności: wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, uiszczanie innych opłat (art. 208 § 1) oraz terminu opróżnienia lokalu mieszkalnego po wygaśnięciu prawa do tego lokalu (art. 210 § 2).

Istotne znaczenie ma art. 212. Jest to przepis podstawowy dla całej spółdzielczości mieszkaniowej, przy czym wymienione w tym przepisie sprawy należą do spraw przykładowych, ponieważ wyraźnie zostało w nim powiedziane, że chodzi o sprawy nie uregulowane w prawie spółdzielczym, wymienione zaś zostały tylko niektóre z tych spraw, zdaniem ustawodawcy — sprawy najistotniejsze. Za taką argumentacją przemawia użycie w tekście wyrazu „a zwłaszcza”.

Nadając temu przepisowi szczególne znaczenie (podobne stanowisko zajmuje autor

niniejszego opracowania w sprawie art. 34 prawa spółdzielczego, jako przepisu proceduralnego), warto przytoczyć tu następujący przykład. Otóż delegacja wynikająca z art. 239 pozwala określić w statucie zasady korzystania z garaży, finansowania ich budowy oraz dokonywania rozliczeń z tytułu tego finansowania. Wymieniona delegacja nie przewiduje takich podstawowych dla członków spółdzielni spraw, jak zasady przydzielania garaży, a także pozbawiania ich prawa do garażu. Te, również przykładowo wymienione sprawy, mogą (i powinny) znaleźć się w statucie spółdzielni na podstawie cytowanego art. 212. Podobnych przykładów można by podać więcej. Można tu (tj. w sprawie garaży) przyjąć w statucie również inną zasadę. Statut bowiem może np. przewidywać, że przydziałem garaży i pozbawieniem praw do garażu zajmuje się regulamin uchwalony przez któryś z organów spółdzielni (rada, walne zgromadzenie) sprawujących kontrolę nad zarządem. Ten sposób załatwiania również będzie zgodny z dyspozycją art. 212 prawa spółdzielczego, ponieważ notyfikuje taką sprawę w statucie, a szczegółową jej regulację powierza właściwemu organowi spółdzielni.

Z tekstu art. 212 prawa spółdzielczego wynika, że poruszona wyżej sprawa na tle art. 20 § 2 tegoż prawa znalazła dodatkowe źródło przez wymienienie sytuacji dotyczących wnoszenia wkładów. Wśród tych zasad chodzi o możliwość wnoszenia wkładów przez wkład pracy własnej i rodzinny.

Na czym polega szczególne znaczenie regulacji spraw na podstawie art. 212 prawa spółdzielczego?

To szczególne znaczenie polega na tym, że zezwolenie na umieszczenie w statucie spółdzielni spraw nie uregulowanych w prawie spółdzielczym umożliwia egzekwowanie tego prawa nawet w drodze procesu sądowego. Znowu sięgnijmy tu po przykład. W art. 212 mowa jest o możliwości uregulowania w statucie spraw dotyczących zamian mieszkań. Z żadnego przepisu prawa spółdzielczego nie wynika prawo członka spółdzielni do zamiany mieszkania, chociaż wydaje się rzeczą oczywistą, że taka zamiana jest jednym ze sposobów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni. W przykładowym statucie (§ 37 i nast.) poświęcono tej sprawie wiele uwagi. Nie wnikając w to, czy propozycja wynikająca z przykładowego statutu jest wystarczająca, należy podnieść również i tę okoliczność, że ten zapis pozwala członkowi spółdzielni w jakiś sposób realizować swoje prawo do zamiany mieszkania na podstawie statutu. Wystarczy bowiem wykazać, że wniosek o zamianę nie został załatwiony, mimo że spółdzielnia takie możliwości miała, a już ustalenie takie stanowić może podstawę wystąpienia z roszczeniem aż do drogi sądowej włącznie. Paragraf 37 ust. 1 w przykładowym statucie proponuje spółdzielniom następujący zapis: „Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zmianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.”

Oczywiście o wiele łatwiej będzie udowodnić „uzasadnione potrzeby członka i ich rodzin” aniżeli „granice istniejących możliwości” spółdzielni.

Złośliwe uchylanie się spółdzielni od dokonania zamiany mieszkań może być postrzegane za uchybienie podstawowemu zadaniu spółdzielni (art. 204 § 1), dotyczącemu przedmiotu działalności spółdzielni.

Ponownie trzeba tu zwrócić uwagę na to, że również w sprawach wymienionych w statucie może być na podstawie art. 212 stosowany system ich przenoszenia w drodze delegacji statutowej do odpowiednich regulaminów spółdzielni. Stąd też ograniczenie się przy badaniu sprawy wyłącznie do statutu może się okazać niewystarczające. Badanie sprawy powinno obejmować wszystkie przepisy wewnątrzspółdzielcze, a więc zarówno te wynikające bezpośrednio ze statutu, jak i te wynikające z delegacji statutowej. Przykładem takiej regulacji jest właśnie reko-

mendacja wynikająca z uchwały nr 3 CZSBM. W części rekomendowanej znalazły się sprawy o doniosłym znaczeniu dla członków spółdzielni. Przykładowy statut wykorzystał rekomendację i zamieścił prawie pełny tekst z tej uchwały CZSBM, co z kolei spowodowało, że rekomendacja przestała być rekomendacją, a stała się prawem dla członków tych spółdzielni, które przyjęły tekst przykładowego statutu.

W statucie CZSBM zarejestrowanym dnia 25 stycznia 1983 r. przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi działalność tego Związku określona jest jako zapewnienie spółdzielniom pomocy w realizacji zadań statutowych (§ 4 ust. 1). Statut CZSBM określa też sposoby realizacji tego celu, przyjmując koncepcję wyrażoną w art. 241 prawa spółdzielczego. Jeśli chodzi o dalsze nasze rozważania, to musimy tu powołać się na art. 255 prawa spółdzielczego, aby można było wykazać istotę różnicy zachodzącej między przepisami tego prawa a przepisami ustawy z 1961 r. Otóż art. 255 stwierdza, że uchwały zjazdu delegatów i rady związku w sprawach organizacyjnych i majątkowych Związku oraz w sprawach wykluczenia i wykreślenia członka związku obowiązują zrzeszone w Związku spółdzielnie. Nie ma więc tutaj mowy o obowiązywaniu uchwał, o których była mowa w art. 175 ustawy z 1961 roku. Dlatego też powoływanie się na uchwały CZSBM powinno być weryfikowane przy badaniu każdej konkretnej sprawy. Materia ta wymaga też ostrożności, ponieważ Związek korzysta nie tylko z delegacji prawa spółdzielczego, lecz również z innych źródeł prawa. Przykładem może tu być art. 8 ust. 6 pkt 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 1983 r. Nr 45, poz. 207).

Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (art. 213 prawa spółdzielczego) — to prawo do używania przydzielonego mieszkania o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie. Sprawa ta obejmuje cały kompleks przepisów zarówno w samym prawie spółdzielczym jak i w przykładowym statucie. Regulacja prawna jest oczywiście szeroko rozbudowana w prawie spółdzielczym (obejmuje cały rozdział 2 pod tytułem: Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Sprawy związane z domami jednorodzinnymi i mieszkaniami w małych domach mieszkalnych, które mają się stać własnością członków spółdzielni, znajdują się w rozdziale 3 (art. 232 i nast.)

Statut spółdzielni mieszkaniowej powinien, zgodnie z delegacją zawartą w prawie spółdzielczym, regulować m.in. następujące kwestie:

- 1) termin załatwiania wniosku o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe (art. 219 prawa spółdzielczego) bądź podstawy odmowy tego przekształcenia,
- 2) termin do złożenia deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o przydział lokalu w razie ustania członkostwa w warunkach określonych w art. 221 prawa spółdzielczego. Dotyczy to więc tak zwanego pierwszeństwa w ubieganiu się o członkostwo i mieszkanie lub o kolejność przydziału lokatorskiego mieszkania. Autor zajmuje stanowisko, że § 3 art. 221 odnosi się zarówno do § 1, jak i § 2 art. 221 prawa spółdzielczego,
- 3) możliwość odmowy przydziału mieszkania członkowi, który zbył własnościowe prawo do lokalu (art. 225 prawa spółdzielczego),
- 4) zasady wnoszenia wkładu budowlanego oraz opłat z tytułu używania mieszkania (art. 226), którego treść koresponduje z omówionym już art. 208 prawa spółdzielczego.

W przykładowym statucie uregulowano powyższe kwestie następująco:

ad 1) — w § 27 termin do załatwienia sprawy o przekształcenie prawa ustalono na 3 miesiące;

ad 2) — w § 59 ust. 3 termin do złożenia deklaracji członkowskiej ustalono na 12 miesięcy;

ad 3) — w § 36 ustalono, że przydziału nie może otrzymać członek, który w okresie oczekiwania zbył własnościowe prawo do lokalu, przy czym okres objęty kadencją wynosi 5 lat. Ten sam przepis wymienia sytuacje, w których spółdzielnia może odstąpić od rygorystycznego stosowania tego przepisu;

ad 4) — w § 15 ustalono zasady wnoszenia wkładów budowlanych, a w § 46 zasady wnoszenia opłat z tytułu używania lokali.

W § 27 ust. 2 statutu określono sytuacje, kiedy spółdzielnia może odmówić przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Ze względu na szczególną ważność tej sprawy przedstawia się pełny tekst tego przepisu. Spółdzielnia może więc odmówić przekształcenia tego prawa, jeżeli:

- 1) z wnioskiem występuje żonaty członek po rozwodzie, ale przed dokonaniem podziału majątku wspólnego, spółdzielcze zaś prawo do lokalu było objęte małżeńską wspólnością ustawową;
- 2) wnioskodawca jest właścicielem domu jednorodzinnego lub przysługuje mu prawo do innego mieszkania w budynku wielorodzinnym;
- 3) wnioskodawca uzyskał decyzję zamiany dotychczasowego mieszkania na inny lokal;
- 4) wnioskodawca lub osoba bliska wspólnie z nim zamieszkała buduje dom jednorodzinny dzięki kredytowi bankowemu lub korzystając z kredytu zamierza w inny sposób zaspokoić potrzeby mieszkaniowe swojej rodziny poza spółdzielnią;
- 5) wnioskodawca przebywa za granicą;
- 6) mieszkanie jest większe o dwie kategorie w stosunku do uprawnień, jakie przysługują członkom na podstawie statutu przy przydziale mieszkań własnościowych.

Przytoczony za przykładowym statutem zapis jest wypełnieniem dyspozycji, o której mowa w art. 219 § 2 prawa spółdzielczego. Warto tu dodać, że nie zawsze przykładowy statut był wzorcem dla spółdzielni i że są spółdzielnie, które inaczej (szerzej) regulują dopuszczalność przekształcenia praw do lokalu. Trzeba zatem znać statut danej spółdzielni, aby móc doprowadzić do skutku zamiar przekształcenia.

## II

Zgodnie z art. 15 § 2 prawa spółdzielczego członkiem spółdzielni może być każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, odpowiadająca wymaganiom określonym w statucie, chyba że ustawa stanowi inaczej. W § 3 tegoż art. 15 czytamy: „Ponadto statut może określać wypadki, w których dopuszczalne jest członkostwo osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności.”

Przedstawiony stan prawny pozwala ustalić, że oprócz zasady, iż członkiem spółdzielni może być osoba o pełnej zdolności do czynności prawnych, mogą się o członkostwo ubiegać również inne osoby, które nie posiadają zdolności do czynności prawnych, jeżeli na to pozwala prawo spółdzielcze, a także inne jeszcze osoby, mianowicie o ograniczonej zdolności do tych czynności lub nie mające w ogóle tej zdolności — jeżeli statut spółdzielni na to pozwala.

Dla spółdzielni mieszkaniowych sprawa ta uregulowana jest w art. 207 prawa spółdzielczego. Ten właśnie przepis decyduje o tym, że:

- 1) członkiem spółdzielni może być osoba całkowicie ubezwłasnowolniona (zdanie pierwsze art. 207),
- 2) członkiem spółdzielni może być osoba małoletnia z mocy ustawy, jeżeli jest spadkobiercą lokalu mieszkalnego zmarłego członka spółdzielni albo jeżeli

uzyskała to mieszkanie w wyniku zapisu testamentowego (początek zdania drugiego art. 207),

- 3) członkiem spółdzielni może być osoba małoletnia w sytuacji innej niż wymieniona w pkt 2, jeżeli tak stanowi statut spółdzielni.

Nadając tej sprawie inny wymiar można stwierdzić, że brak zapisu, o którym mowa w punkcie 3, uniemożliwia przyjęcie w poczet członków osoby małoletniej.

Co się tyczy osób całkowicie ubezwłasnowolnionych (pkt 1), to ich członkostwo wynika z mocy samej ustawy — podobnie jak i małoletnich wymienionych w pkt 2. Prawa osoby całkowicie ubezwłasnowolnionej (art. 13 k.c.) są chronione zgodnie z art. 175 i nast. k.r.o. przez opiekuna, który wykonuje niezbędne czynności prawne służące realizacji tych praw.

Przedstawiona koncepcja ustawowa i statutowa ma na celu udzielenie odpowiedzi na pytanie, kto może zostać członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Zagadnienie to w zakresie, uregulowanym w prawie spółdzielczym nie budzi żadnych wątpliwości. Natomiast trochę inaczej przedstawia się ta sprawa w zapisach statutowych. Ustawodawca, powierzając określenie „innych” wypadków uzasadniających roszczenie o członkostwo przez osoby małoletnie, pozostawia w tej mierze spółdzielni swobodę wyboru. Sprawa ta wymaga dokładniejszego wyjaśnienia, zwłaszcza, że wielu praktyków-prawników przyzwyczało się do konstrukcji ustawy z 1961 r., gdzie nie było ograniczeń w uzyskaniu członkostwa na podstawie art. 145 (pierwszeństwo po ustaniu członkostwa osoby, której przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu).

W uchwale nr 3 CZSBM (§ 5) wyraźnie określa się, że o członkostwo ubiegać się mogą osoby pełnoletnie. Jest to członkostwo związane bądź ze stażem kandydackim, bądź też z rejestracją ogłoszoną przez spółdzielnię. Ta reguła (zasada pełnoletniości) jest zgodna z prawem spółdzielczym, natomiast omawiany problem dotyczy w zasadzie tych kilku sytuacji, w których chodziłoby o rozważenie potrzeby umożliwiającej małoletnim uzyskanie prawa do mieszkania w warunkach szczególnych. Tymi warunkami szczególnymi są, przykładowo biorąc, takie sytuacje życiowe, jak rozwód rodziców małoletniego, ustanie członkostwa rodziców lub jednego z nich, którym przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu. Można by tu, oczywiście, wymienić jeszcze inne sytuacje (np. możliwość darowizny). Otóż rodzi się pytanie, jak sobie radzą z tym zagadnieniem spółdzielnie mieszkaniowe.

Spółdzielnie, których statut opiera się na statucie przykładowym, mogą oprócz możliwości przyjęć przewidzianych w prawie spółdzielczym — przyjąć w poczet członków małoletnie dziecko (a tym samym i przydzielić mu mieszkanie), jeżeli zmarł ojciec lub matka, którzy byli członkami spółdzielni i którym przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu. (Uwaga: statut przykładowy ogranicza to prawo wyłącznie do dzieci członka spółdzielni, nie bierze natomiast pod uwagę innych następnych, np. wnuków). Członkiem spółdzielni może też zostać osoba małoletnia, która ukończyła 15 rok życia w chwili śmierci ojca lub matki oczekujących na mieszkanie. Taka sytuacja dotyczy ekspektatywy lokatorskiego prawa do lokalu.

Taką samą granicę 15 lat przewiduje statut przykładowy w wypadku, gdy chodzi o ekspektatywę lub nie zrealizowany przydział własnościowego prawa do lokalu (art. 229 § 3 pkt 2 prawa spółdzielczego).

Należy dodać, że w statucie przykładowym przewidziano — bez żadnego ograniczenia wiekowego — możliwość przyjęcia osoby małoletniej w poczet członków, jeżeli „rodzice przenieśli na jej rzecz po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa własnościowe prawo lokalu, które wchodziło w skład wspólnego majątku małżonków” (art. 5 ust. 3 pkt 3 statutu przykładowego).

Dopuszczalna jest poza tym różnorodność w ustalaniu koncepcji statutowych dotyczących uzyskiwania członkostwa przez małoletnich (jeżeli na taką różno-

rodność zezwala prawo spółdzielcze), pozostawiając spółdzielniom prawo podejmowania decyzji w tych sprawach.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z delegacją zawartą w art. 205 (a tym samym zgodnie z treścią uchwały nr 3 CZSBM) osoba fizyczna może uzyskać członkostwo tylko wtedy, kiedy spółdzielnia uzyska warunki do przyjmowania osób w poczet członków. Jest to zgodne z zasadą wyrażoną w art. 205 prawa spółdzielczego, że „liczba członków oczekujących w spółdzielni na przydział lokali powinna odpowiadać liczbie mieszkań przewidzianych do budowy.” Osoba fizyczna nie ma możliwości uzyskania członkostwa na tej tylko podstawie, że złoży deklarację członkowską. Do złożenia deklaracji w spółdzielni muszą istnieć warunki określone w prawie spółdzielczym (art. 205). Szczegółowe wytyczne zostały podane w § 5 i nast. uchwały nr 3 CZSBM i przyjęte w zapisach statutowych spółdzielni — zgodnie z tekstem statutu przykładowego.

Inaczej natomiast wygląda sytuacja osób, którym z mocy prawa spółdzielczego i statutu przysługuje roszczenie o członkostwo w spółdzielni. Takie roszczenie ma swoje oparcie w art. 220 i 221, jeśli chodzi o lokatorskie prawo do lokalu (lub o ekspektatywę tego prawa), w art. 227, 228 i 229, jeśli chodzi o własnościowe prawo do lokalu (w tym także prawo do domu jednorodzinnego budowanego w celu przeniesienia na własność członka — art. 232 § 3) — i wreszcie w art. 228 § 2, jeśli chodzi o lokale użytkowe.

Ustanie członkostwa może nastąpić z czterech następujących powodów:

- 1) wypowiedzenia (art. 22 prawa spółdzielczego),
- 2) śmierci (art. 25 prawa spółdzielczego),
- 3) wykluczenia (art. 24 § 1 prawa spółdzielczego),
- 4) wykreślenia (art. 24 § 2 prawa spółdzielczego).

Rola statutu w powyższych wypadkach polega na tym, że:

- 1) w sprawie o wypowiedzenie — statut wskazuje termin i okresy wypowiedzenia,
- 2) w sprawie wykluczenia — statut wskazuje przyczyny, na podstawie których można wykluczyć członka ze spółdzielni, oraz organ upoważniony do wykluczenia, przy czym w statucie rozstrzyga się wyłącznie o tym, czy ma to być rada nadzorcza, czy też walne zgromadzenie,
- 3) w sprawie wykreślenia członka — statut wskazuje to, co wymienia pkt 2 w kwestii wykluczenia.

Wszystkie inne przesłanki związane z ustaniem członkostwa ustala prawo spółdzielcze, którego przepisy w tym względzie są w statutach spółdzielni mieszkaniowych dosłownie przepisane.

Ustanie członkostwa może też nastąpić bez wypowiedzenia (art. 23), jeżeli członek spółdzielni zmienia miejsce swego zamieszkania i przystępuje w nowym miejscu do spółdzielni mieszkaniowej. Sprawa ta jest uregulowana w prawie spółdzielczym. Zaznaczyć należy, że prawo nie zna przeniesienia członkostwa z jednej spółdzielni do drugiej.

Można przyjąć, że w większości spółdzielni przyczynami wykluczenia lub wykreślenia są te przyczyny, które wymienia § 53 i 54 statutu przykładowego. Należy jednak podkreślić, że są to tylko przyczyny podane przykładowo, gdyż poprzedzone są wyrazem „w szczególności”. Dlatego też nie można wysuwać zarzutu, że pozbawienie członkostwa nie jest skuteczne (lub że jest obciążone wadą) dlatego, że podana przyczyna nie mieści się w stanie faktycznym określonym w wyliczonych sytuacjach. Z reguły statutową przyczyną wykluczenia może być:

- 1) świadome uszkodzenie spółdzielni,
- 2) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
- 3) uporczywe naruszanie statutu, regulaminów i innych uchwał spółdzielni,

- 4) uporczywe uchylenie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni,
- 5) świadome wprowadzanie spółdzielni w błąd w celu nabycia określonych uprawnień.

Wykreślenie członka spółdzielni na podstawie statutu przykładowego następuje wskutek:

1) niewpłacenia w terminie wpisowego lub udziału, 2) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza spółdzielnią, 3) stałego wyjazdu za granicę, 4) stałego pobytu w zakładzie zamkniętym.

Wyłączenie dla zachowania ostrożności przy ocenie prawidłowości uchwały np. rady spółdzielni pozabawiającej członkostwa warto zaapelować o to, aby poznawać statuty spółdzielcze, w szczególności w celu wyboru odpowiedniego środka prawnego przeciwko uchwale.

Temat wynikający z dyspozycji art. 5 § 1 pkt 8 prawa spółdzielczego powinien być omówiony łącznie z dyspozycją art. 35 § 5 tegoż prawa.

W statutach spółdzielni mieszkaniowych przyjęto — idąc za statutem przykładowym (§ 78) — że organami spółdzielni są: walne zgromadzenia, rady nadzorcze, zarządy, zebrania grup członkowskich, rady osiedli.

Co do zebrań grup członkowskich, to sprawa została już wyjaśniona. Jest to organ fakultatywny i tworzony jest tylko wtedy, kiedy walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli.

W Komentarzu Gersdorfa i Ignatowicza (str. 81) przeprowadzono wywód na temat podstawowych funkcji organów spółdzielni, przy czym autorzy wskazują na jak gdyby podwójny charakter tych organów. Przykładowo: walne zgromadzenie jest organem uchwałodawczym, ale równocześnie organem nadzoru i kontroli, a nawet „w najogólniejszym tego słowa znaczeniu” — organem zarządzającym. Podobnie rzecz się przedstawia z radą nadzorczą. Sprawa ta ma duże znaczenie dla kwestii kompetencji tych organów i prawidłowości podejmowanych przez nie uchwał. Nie jest tu przy tym istotne to, że w niektórych spółdzielniach zamiast rad nadzorczych powoływane są komisje rewizyjne (art. 46 § 2 prawa spółdzielczego). Dzieje się tak zresztą tylko w niektórych małych spółdzielniach.

Przepisy prawa spółdzielczego dość szczegółowo regulują kwestie związane z powoływaniem, odwoływaniem i kompetencją organów spółdzielni. Do regulacji statutowej prawo spółdzielcze przekazuje:

- 1) określenie terminu i sposobu zawiadamiania o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia członków i centralnego związku (art. 40),
- 2) wskazanie, kto oprócz przewodniczącego walnego zgromadzenia ma podpisywać protokół walnego zgromadzenia (art. 41 § 3),
- 3) określenie kadencji rady nadzorczej (art. 45 § 4),
- 4) określenie innych niż wymienione w art. 46 § 1 prawa spółdzielczego uprawnień dla rady nadzorczej, a także przekazanie uprawnień rady nadzorczej do właściwości walnego zgromadzenia (art. 46 § 2),
- 5) zadecydowanie o tym, czy potrzebny jest wybór prezydium rady (art. 46 § 3),
- 6) określenie wymagań, którym powinien odpowiadać członek zarządu (art. 49 § 1),
- 7) zadecydowanie o tym, który organ ma wybierać zarząd: rada nadzorcza czy też walne zgromadzenie (art. 49 § 2),
- 8) zadecydowanie o tym, czy członek zarządu wybierany przez walne zgromadzenie może być zawieszony przez radę nadzorczą (art. 50 § 1),
- 9) zadecydowanie o tym, czy bieżącą gospodarczą działalnością zarządu może kierować jeden z członków zarządu lub osoba powołana przez zarząd (art. 53

§ 1; uwaga: ani sprawy członkowskie, ani też spółdzielczego prawa do lokalu nie należą do kategorii spraw gospodarczych),

- 10) ustalenie, czy udzielanie pełnomocnictw przez zarząd wymaga uprzedniej zgody rady nadzorczej (art. 55 § 2).

Co się zaś tyczy zebrań grup członkowskich, to prawo spółdzielcze wskazuje na następujące regulacje statutowe:

- 1) ustalenie zasad tworzenia grup członkowskich (art. 59 § 1),
- 2) ustalenie, czy wybór i odwołania członków rady nadzorczej należy do zebrań grup członkowskich (art. 59 § 2 pkt 2),
- 3) ustalenie innych niż wymienione w § 2 uprawnień dla zebrań grup członkowskich (art. 59 § 3),
- 4) określenie terminów zwoływania zebrań grup członkowskich (art. 59 § 5).

Powyższe wyliczenie nie świadczy o braku różnic w statutach różnych spółdzielni, zwłaszcza jeśli chodzi o regulację uprawnień takich organów, jak rady osiedli i komitetów domowych, o czym już była mowa.

### III

Wprawdzie art. 5 § 1 prawa spółdzielczego nie wymienia postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz postępowania związanego z przyjmowaniem osób w poczet członków, jednakże regulacja statutowa w tych niezmiernie ważnych dla członków spółdzielni, jak również osób ubiegających się o członkostwo wynika z dyspozycji art. 5 § 2 i powinna być wiązana z treścią art. 17 (dotyczącego przyjmowania w poczet członków), art. 24 (dotyczącego pozbawienia członkostwa), art. 32 (dotyczącego spraw wynikających ze stosunku członkostwa) i art. 34 (dotyczącego innych spraw między członkiem a spółdzielnią). Te statutowe reguły postępowania wymagają uzupełnień wynikających ze specyfiki postępowania w spółdzielczości mieszkaniowej.

Bez względu na to, czy chodzi o sprawy ogólne, czy też wyłącznie o sprawy dotyczące spółdzielni mieszkaniowej, niektóre reguły są w obu tych wypadkach jednakowe. W sprawie przyjmowania w poczet członków obowiązuje delegacja z art. 17 § 3 i 4, która wymaga, aby — jeśli statut nie stanowi inaczej — uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków była podejmowana w ciągu miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej, a ponadto aby statut wskazywał organ, który jest właściwy do przyjmowania w poczet członków, oraz organ, do którego składa się odwołanie od decyzji odmawiającej przyjęcia; poza tym należy wskazać termin wniesienia i rozpatrzenia odwołania. Niechaj nie wprowadza tu w błąd treść art. 17 § 4, która wskazuje na alternatywność organu, do którego ma być wnoszone odwołanie, ponieważ w spółdzielniach mieszkaniowych wyłącznie zarząd jest statutowo upoważniony do przyjmowania w poczet członków, organem zaś odwoławczym jest rada nadzorcza.

Autorzy Komentarza Gersdorf—Ignatowicz wyrażają pogląd, że do aktu przystąpienia do spółdzielni — bez względu na to, czy jest to „akt o specjalnym korporacyjnym charakterze” — należy stosować wprost lub posiłkowo przepisy prawa cywilnego dotyczące czynności prawnych, a więc art. 56—109 k.c. (str. 46). Podobnie jak regułą statutową jest kompetencja zarządu do przyjmowania w poczet członków, tak samo regułą dla spraw związanych z wykluczeniem lub wykreśleniem z rejestru jest kompetencja rady nadzorczej jako pierwszej instancji.

Zaznaczyć należy, że postępowanie przed organami spółdzielni przez osoby ubiegające się o członkostwo jest postępowaniem, które nie jest zaliczane do postępowania wewnątrzspółdzielczego w ścisłym tego słowa znaczeniu. Według ustawo-



dawcy charakter postępowania wewnątrzspółdzielczego mają wyłącznie sprawy toczące się między członkiem spółdzielni a spółdzielnią, natomiast nie mają takiego charakteru toczące się sprawy między ubiegającym się o członkostwo a spółdzielnią. Ale mimo to — zdaniem moim — reguły postępowania powinny być w obu wypadkach prawie takie same albo nawet takie same.

Chociaż w prawie spółdzielczym nie ma mowy o tym, żeby osoba ubiegająca się o członkostwo mogła uczestniczyć w posiedzeniu rady nadzorczej rozpatrującej jej odwołanie od decyzji zarządu (tak jak prawo takie ma osoba pozbawiona członkostwa) to jednak — zdaniem moim — nie ma żadnych przeszkód do przyznania w statucie takiego uprawnienia na podstawie art. 5 § 3 prawa spółdzielczego. Niestety, koncepcja ta nie znalazła dotychczas prawa obywatelstwa, chociaż obecny stan zbyt często koliduje z elementarnymi zasadami postępowania w sprawie tak ważnej jak członkostwo.

Postępowanie w sprawie o pozbawienie członkostwa charakteryzuje się tym, że jest to postępowanie wewnątrzspółdzielcze obligatoryjne, co oznacza, że tylko instancyjne wyczerpanie tego postępowania daje prawo kierowania sprawy do rozstrzygnięcia sądowego (art. 32 § 1).

Podstawą statutowych regulacji postępowania wewnątrzspółdzielczego jest art. 32, jeśli chodzi o sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, oraz art. 34, jeśli dotyczy to innych spraw między członkiem a spółdzielnią.

W ten sposób statut reguluje problem, który z organów jest organem odwoławczym, oraz zasady i tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego, a także terminy do wnoszenia i rozpatrywania odwołań (art. 32 § 1), sposób zawiadamiania członka o uchwale (art. 32 § 2), oraz wymienienie „innych spraw”, które mogą być rozpatrywane w tym postępowaniu (art. 34).

Statut przykładowy rozwija przepisy ustawowe w § 12.

Jak już wspomniano wyżej, droga sądowa przysługuje członkowi spółdzielni po uprzednim wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego. Dodać do tego należy, że przysługuje ona także po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w statucie do rozpatrzenia odwołania. Obowiązek wyczerpania omawianego postępowania niezbędnego do skierowania potem sprawy do sądu nie jest wymagany przy rozpatrywaniu „innych spraw między członkiem a spółdzielnią”, gdyż w sprawach tych postępowanie odwoławcze nie jest obligatoryjne (art. 34). Ilustracją tego niech będzie sprawa przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Gdyby stanąć na stanowisku, że jest to sprawa wynikająca ze stosunku członkostwa, to do tej sprawy odnosiłby się przepis art. 32, a więc byłoby konieczne obligatoryjne postępowanie wewnątrzspółdzielcze. Stanowisko to — zdaniem moim — znajduje uzasadnienie w tezie II załącznika do uchwały nr 52/72 Prezydium NRS z dnia 20 września 1972 r. w sprawie postępowania wewnątrzspółdzielczego (Inf. i Kom. z 1972 r. nr 17, poz. 83). Teza ta ma następującą treść:

„Przez sprawy ze stosunku członkostwa rozumie się (...) sprawy dotyczące uprawnień i obowiązków majątkowych oraz organizacyjnych członka, które powstają na skutek samego przystąpienia do spółdzielni i trwają przez cały czas istnienia członkostwa, a treść ich jest identyczna dla każdego członka spółdzielni.”

Wydaje się więc, że uprawnienie każdego członka spółdzielni do przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe mieści się w kategorii „spraw ze stosunku członkostwa.” W wypadku takim do sprawy tej przepis art. 32 prawa spółdzielczego (recypowany w każdym statucie spółdzielni) odnosiłby się bez żadnych zastrzeżeń.

Gdyby jednak przyjąć tu inny wariant, to sprawa przekształcenia omawianego

prawa mogłaby podlegać przepisowi o fakultatywnym postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu (art. 34 prawa spółdzielczego).

Innym przykładem może być sprawa z art. 206 § 3 prawa spółdzielczego. Chodzi tu mianowicie o to, czy decyzja spółdzielni w sprawie zlikwidowania sytuacji, w której członek spółdzielni posiada dwa mieszkania, nie powinna podlegać postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu obligatoryjnemu? Prawo przewiduje możliwość utrzymania dwóch mieszkań przez małżonków, jeżeli „mają oni z uzasadnionych przyczyn osobne miejsce zamieszkania”. Jest to — m.z.d. — również sprawa ze stosunku członkostwa, i to typu majątkowego. Odmienny pogląd wymagałby wymienienia takiej sprawy w statucie jako podlegającej postępowaniu według kryteriów określonych w art. 34 prawa spółdzielczego. Podobne pytania dotyczą też m.in. ustalania kosztów budowy, wysokości opłat, określania równowartości spółdzielczego prawa do lokalu itd.

Kwestie te wymagają chyba dodatkowego, autorytatywnego wyjaśnienia, ponieważ w znanych wypowiedziach na ten temat (głównie na tle ustawy z 1961 roku) dominował pogląd, który ograniczał katalog spraw ze stosunku członkostwa do spraw typowo korporacyjnych, a więc np. — prócz samego prawa do członkostwa — do kwestii udziału w organach spółdzielni, czynnego i biernego prawa wybieralności do tych organów i obrony przed pozbawieniem członkostwa.

Przykładając tę samą miarę do spraw wynikających z delegacji zawartej w prawie spółdzielczym a dotyczących wyłącznie spółdzielczego prawa do lokalu, wymienimy te spośród nich, które powinny m.z.d. znaleźć rozwiązanie w statucie. Będą więc to:

- 1) decyzja spółdzielni w sprawie opróżnienia lokalu mieszkalnego, która powinna zawierać termin nie krótszy niż 3 miesiące (art. 210); termin określa statut;
- 2) decyzja spółdzielni o zwrocie wkładu mieszkaniowego w warunkach, o których mowa w art. 218 § 4, która powinna odpowiadać zasadom obliczania tego wkładu; zasady określa statut.

Charakterystyczne jest to, że te delegacje ustawowe dotyczą byłych członków spółdzielni, brak więc jest podstaw do wymieniania ich w katalogu spraw podlegających postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu.

Przy okazji warto zasygnalizować, że tylko z mocy samej ustawy (czyli bez potrzeby notyfikowania w statucie spółdzielni mieszkaniowej) następuje swego rodzaju stabilizacja praw do lokali użytkowych w sytuacjach określonych w art. 276 prawa spółdzielczego. Stabilizacja ta obejmuje dwa stany faktyczne:

- 1) sytuację, kiedy prawo to przysługiwało przed wejściem w życie prawa spółdzielczego; chodzi tu o osoby fizyczne, które na podstawie przepisów sprzed 5 czerwca 1961 roku nabyły prawa do lokali użytkowych. W tej sprawie autorzy powołanego wyżej Komentarza uważali, iż można bronić poglądu, że jeżeli chodzi o prawa majątkowe nabyte, to nowa ustawa (wtedy nową ustawą była ustawa z 1961 r. — przyp. aut. W.Ł.) nie pozbawia tych praw osób, które nabyły je pod rządem prawa dotychczasowego (str. 238 § 1);
- 2) sytuację, kiedy w spółdzielniach lokatorskich członkowie wnieśli wkłady według tych zasad, jakie w tych spółdzielniach obowiązywały. W stosunku do tych osób istnieje obecnie możliwość przekształcenia prawa do lokalu użytkowego na prawo własnościowe (art. 238 § 1).

Przedstawione uwagi mają na celu wykazanie, że nawet brak zapisu w statucie spółdzielni nie przeszkadza uregulowaniu spraw związanych z lokalami użytkowymi. Warto tu jednocześnie odnotować tylko, że mimo wszystko związek taki istnieje, ponieważ roszczenie opiera się wprawdzie na prawie spółdzielczym, ale realizacja jego w sferze majątkowej następuje na podstawie statutu. Sprawy bowiem związane

z lokalami użytkowymi, opisane w art. 276, odesłane są do art. 238 § 1, który z kolei odsyła je do przepisów dotyczących własnościowego prawa do lokalu. Ponadto w wypadkach wymienionych w art. 276 § 2 prawa spółdzielczego, gdzie też mamy do czynienia z dyspozycją ustawową wystarczającą do powstania roszczenia w związku z lokalem użytkowym, członkostwo może być uzyskane również na podstawie samej ustawy, nawet gdyby statut tego nie przewidywał. Stąd też brak zapisu statutowego dla sytuacji opisanych w art. 276 nie wyłącza ani samego roszczenia, ani też drogi przysługującej zainteresowanemu w celu wyegzekwowania swego prawa do przydziału lokalu użytkowego i w konkretnych sytuacjach — do członkostwa.

Przedstawiane rozważania brały pod uwagę ten obszar regulacji statutów spółdzielni mieszkaniowych, który znajduje uzasadnienie w wyraźnej delegacji prawa spółdzielczego. Wywody te nie zastępują, oczywiście, znajomości przepisów prawa spółdzielczego ani też przepisów statutu czy też — w konkretnej sprawie — właściwego regulaminu spółdzielni. Wiele spraw znalazło prawidłowe rozwiązanie dzięki uchwale nr 3 Rady CZSBM [nb. uzupełnianej potem dalszymi wskazaniem CZSBM, jak np. uchwałą nr 15 Rady CZSBM z 13 grudnia 1983 r. w sprawie przyspieszenia przydziału mieszkań (...)] — Inf. Kom. z 1984 roku nr 1, poz. 1]. Należy oczywiście śledzić orzecznictwo Sądu Najwyższego w zakresie prawa spółdzielczego, zwłaszcza że już są opublikowane orzeczenia mające dla spółdzielczości mieszkaniowej ogromne znaczenie (vide OSNCP z 1984 r. nr 2—3, poz. 34 i 40).

JERZY KRZEKOTOWSKI

## **„ROZLICZANIE SIĘ” PRZEZ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH Z DOTYCHCZAS ZAJMOWANYCH MIESZKAŃ**

*Przedmiotem opracowania są najważniejsze zagadnienia dotyczące „rozliczania się” przez członków spółdzielni przy obejmowaniu mieszkań w używanie. Rozliczanie to stanowi praktyczny wyraz zasady (prawa lokalowego i prawa spółdzielczego) „jednego mieszkania”. Oznacza ona, że ta sama osoba lub małżonkowie nie mogą posiadać dwóch lub więcej mieszkań.*

*Autor, opierając się na nowym prawie spółdzielczym oraz na praktyce spółdzielczej, przedstawia środki służące do prawidłowego „rozliczania się” oraz krąg osób, których ten obowiązek dotyczy.*

*W opracowaniu podano formę „rozliczania się” z dotychczas zajmowanych mieszkań oraz skutki prawne zbycia praw do lokalu w okresie oczekiwania na przydział mieszkania. Uwzględniono w nim ponadto zagadnienie wykorzystywania środków organizacyjnych do zapewnienia prawidłowego zastępowania mieszkań.*

Punktem wyjścia do dokonywania ocen prawnych dotyczących obowiązku „rozliczania się” przez członków spółdzielni mieszkaniowych z dotychczas zajmowanych mieszkań jest zasada prawa spółdzielczego,<sup>1</sup> w myśl której przedmiotem dzia-

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 i z 1983 r. Nr 39, poz. 176).