

# Jerzy Krzekotowski

---

## "Rozliczanie się" przez członków Spółdzielni Mieszkaniowych z dotychczas zajmowanych mieszkań

---

Palestra 29/2(326), 36-43

---

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.

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).

łałości spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni i ich rodzin. Jej uściśleniem zaś, które uwzględni fakt, iż obecnie nie jest możliwe zaspokojenie wspomnianych potrzeb nawet na poziomie uznanym za elementarny (dostarczenie każdej rodzinie odrębnego mieszkania), jest ustawowe ustalenie, iż członkowi spółdzielni może przysługiwać prawo tylko do jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego (art. 204 i 206 prawa spółdzielczego). Wyłączenie możliwości uzyskania i korzystania z więcej niż jednego lokalu jest także konsekwencją tego, że tylko jeden lokal może być przedmiotem własności osobistej, w przeciwnym bowiem wypadku jedno z mieszkań służyłoby w ten sposób nie tylko do zaspokajania potrzeb osobistych. Stanowisko, że tylko jeden lokal mieszkalny może być przedmiotem własności osobistej, pozwala na przyjęcie odpowiednich rozwiązań także w odniesieniu do innych form prawnych korzystania z mieszkań, co znalazło dobitny wyraz zwłaszcza w postanowieniach art. 23 i 26 znowelizowanego prawa lokalowego.<sup>2</sup>

Zagadnienie to jest aktualne przez cały okres trwania stosunku prawnego wyznaczającego tytuł prawny do korzystania z mieszkania. Zarówno prawo spółdzielcze, jak i prawo lokalowe przewidują odpowiednie środki prowadzące do zlikwidowania stanu sprzecznego z omawianymi przepisami prawa.<sup>3</sup> Polegają one m.in. na możliwości pozbawienia zainteresowanego jednego z przysługujących mu tytułów do mieszkania, przy czym w stosunku do spółdzielczego prawa do lokalu w grę wchodzi środki cywilnoprawne.

Rozważane zakazy mają jednak największą praktyczną doniosłość w momencie uzyskiwania przydziału mieszkania. Wówczas bowiem aktualizuje się wspomniany na wstępie zakaz i związany z nim obowiązek „rozliczenia się” z zajmowanego dotychczas mieszkania. Przy jego rozpatrywaniu w odniesieniu do spółdzielczego prawa do lokalu wyłania się kilka grup problemów, które trzeba kolejno przedstawić.

#### I. ŚRODKI SŁUŻĄCE PRAWIDŁOWEMU „ROZLICZANIU SIĘ” CZŁONKÓW SPÓLDZIELNI Z MIESZKAŃ

Wielkość przydzielonego lokalu mieszkalnego powinna odpowiadać wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz potrzebom członka, jego rodziny i innych osób bliskich pozostających z członkiem we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili przydziału lokalu (art. 213 § 1 i art. 214 prawa spółdzielczego). Wskazanie konkretnego lokalu o powierzchni odpowiadającej wymienionym kryteriom następuje w momencie wydania przydziału, który mimo tej nazwy ma zupełnie inny charakter prawny niż przydział tzw. mieszkania kwaterunkowego, będący decyzją administracyjną. Przydział mieszkania spółdzielczego jest czynnością prawną prawa cywilnego i dla zniweczenia jej skutków właściwe mogą być tylko przepisy prawa cywilnego. W grę może tu wchodzić przede wszystkim nieważność (art. 58 k.c.).

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. — Prawo lokalowe (tekst jednol.: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55).

<sup>3</sup> Por. J. Krzekotowski: Prawo do jednego mieszkania według prawa lokalowego i spółdzielczego, „Zagadnienia Społeczne, Ekonomiczne i Techniczne” 1983, nr 3, s. 34; tenże: Prawo do jednego mieszkania, „Gazeta Prawnicza” 1983, nr 19, s. 3; tenże: Zasada: jedno mieszkanie dla jednej rodziny (przy przydziale mieszkań spółdzielczych), „Rada Narodowa, Gospodarka, Administracja”, 1984, nr 4, s. 33.

Istnieje również możliwość odwołania się do przepisów o wadach oświadczenia woli (art. 82—88 k.c.). Spółdzielnia nie może wprawdzie dowolnie odwołać swego oświadczenia woli o przydziale mieszkania, może jednak uchylić się od jego skutków np. z powodu błędu, lub nawet podstęp, polegającego na wprowadzeniu spółdzielni w błąd przez podanie nieprawdziwych danych (art. 86 k.c.). Może to nastąpić na piśmie w terminie jednego roku od chwili wykrycia błędu.<sup>4</sup>

Obecny art. 225 prawa spółdzielczego wprowadził szczególny rodzaj uchylania się od skutków prawnych przydziału, który powinien być przewidziany w statucie (statuty wzorowane na statucie przykładowym opracowanym przez CZSBM takie postanowienia zawierają). Chodzi tu o odmowę wydania przydziału mieszkania spółdzielczego osobie, która dotychczasowy lokal sprzedała. W razie wydania przydziału z uchybieniem takiego zastrzeżenia statutowego — art. 225 prawa spółdzielczego dopuszcza możliwość uchylenia się od skutków prawnych przydziału w ciągu jednego roku od daty wydania przydziału.

Inną z form mających zapewniać prawidłowe zasiedlanie lokali jest wydawanie — zgodnie z ustaleniami statutowymi — przydziałów warunkowych, które wygasają (warunek rozwiązujący) w razie nieobjęcia lokalu przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu lokalu do dyspozycji członka spółdzielni. Praktykę wydawania takich przydziałów uzasadnia dążenie do eliminowania dłuższych pustostanów oraz do zapobiegania uzyskiwaniu mieszkań o powierzchni większej, niż uzasadnia to rzeczywisty stan rodziny (przez umieszczenie we wnioskach tzw. martwych dusz). Przed „wydaniem klucza” do przydzielonego lokalu spółdzielnia żąda uregulowania stosunku do poprzednio zajmowanego mieszkania przez spółdzielcę i inne osoby, które są przewidziane do wspólnego zamieszkiwania oraz zameldowania się tych osób.<sup>5</sup> Niespełnienie tych warunków oznacza, iż członek spółdzielni nie może objąć mieszkania z przyczyn zależnych od niego, a to powoduje wygaśnięcie prawa do lokalu z upływem 30 dni.<sup>6</sup>

## II. KRĄG OSÓB OBOWIĄZANYCH DO „ROZLICZENIA SIĘ”

Przy określeniu kręgu osób uwzględnianych przy ustalaniu wielkości przydzielanego mieszkania ustawa nie posługuje się wyraźnie pojęciem „osoby bliskie”, natomiast wymienia członków rodziny spółdzielcy i „inne osoby pozostające z członkiem we wspólnym gospodarstwie domowym w chwili przydziału” (art. 214). Przytoczone w tym przepisie obiektywne kryteria stanowiące podstawę zaliczenia do kręgu osób bliskich oraz fakt, że pojęciem tym posługuje się ustawodawca w art. 221 dla określenia kręgu osób uprawnionych do uzyskania przydziału po byłym członku, przesądzą o tym, iż w gruncie rzeczy chodzi tu o podobnie wyznaczony krąg osób.

Wszystkie te osoby, jeżeli mają być uwzględnione w przydziale, są objęte obowiązkiem rozliczenia się z dotychczas zajmowanego mieszkania, mimo że uzyskują

<sup>4</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3.IX.1981 r. III CRN 175/81, OSNCP 1982, nr 4, poz. 51. Por. też B. Białejczak: Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, Wyd. UAM, Poznań 1979, s. 136.

<sup>5</sup> Por. J. Krzekotowski: Meldunek a mieszkanie, „Domy Spółdzielcze” 1984, nr 34, s. 7; tenże: Meldunek a mieszkanie, „Zagadnienia Społeczne, Ekonomiczne i Techniczne” 1984, nr 6, s. 3.

<sup>6</sup> Por. W. Chrzanowski: Prawo do lokalu w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, Wyd. CZSBM, Warszawa 1971, s. 65.

nie samodzielne, lecz zależne od adresata przydziału prawo do mieszkania.<sup>7</sup> W przeciwieństwie bowiem do innych praw mieszkaniowych, które mogą przysługiwać więcej niż jednej osobie, prawo spółdzielcze ustala zasadę, iż spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby. Wyjątek przewiduje ono tylko na rzecz małżonków przyjmując, że spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe (art. 215). Jest rzeczą oczywistą, iż obowiązek rozliczenia się dotyczy obojga małżonków, jeśli mają oni odrębne miejsca zamieszkania. Od zasady tej dopuszcza się jednak wyjątki, skoro w art. 206 § 3 i 277 § 1 przewiduje się istnienie uzasadnionych przyczyn pozwalających na zachowanie uprawnienia do więcej niż jednego lokalu. Te same przyczyny (eliminujące zakaz z art. 206 prawa spółdzielczego) mają zastosowanie do przydziału. Warto dodać, że także na gruncie prawa lokalowego przewiduje się wyłączenie tego typu obostrzeń, jeżeli szczególne względy rodzinne uzasadniają pozostawienie małżonkom dwóch oddzielnych lokali mieszkalnych (art. 23 ust. 4 pkt 2).

### III. FORMA „ROZLICZENIA SIĘ” CZŁONKA ORAZ OSÓB OBJĘTYCH PRYZDZIAŁEM Z ZAJMOWANYCH DÓTYCHCZAS MIESZKAŃ

Najbardziej typową formą rozliczenia się z dotychczasowego mieszkania jest zrzeczenie się praw do mieszkania na rzecz jego „dysponenta”, tj. na rzecz terenowego organu administracji państwowej, zakładu pracy lub spółdzielni mieszkaniowej. Mówi o tym (na ogół recypowany do postanowień statutowych) § 27 uchwały nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 3 marca 1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych.<sup>8</sup> Stwierdza się tam, że rozliczenie to dotyczy okresu 5 lat przed przydziałem mieszkań oraz że zwrot mieszkania powinien nastąpić — w stanie wolnym — w terminie 30 dni od protokolarnego przejęcia nówo przydzielonego mieszkania.

Ta forma rozliczenia wchodzi w grę wówczas, gdy zainteresowanemu przysługiwał poprzednio samodzielny tytuł prawny do lokalu. Osoby, które miały dotychczas tylko zależne od podmiotu prawa do lokalu uprawnienia do wspólnego zamieszkiwania (w charakterze członka rodziny),<sup>9</sup> ze zrozumiałych względów nie mogą być objęte wspomnianą formą obowiązku rozliczenia. Wystarczy, że spowodują wygaśnięcie pochodnych uprawnień do korzystania z mieszkania, co najczęściej następuje przez sam fakt wyprowadzenia się z danego lokalu.

Poza tym trzeba brać pod uwagę postanowienia art. 42 prawa lokalowego, w świetle którego pozostawione w tzw. lokalu kwaterunkowym dzieci, osoby przysposobione lub rodzice, a w wypadkach społecznie uzasadnionych również inne osoby bliskie mogą uzyskać przydział tego lokalu od terenowego organu administracji państwowej. Wydanie na ich rzecz decyzji przydziału jest także formą

<sup>7</sup> Por. K. Krzekotowska: Spółdzielcze prawo do lokalu jako prawo osobowo-majątkowe, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”, 1984, nr 2, s. 109.

<sup>8</sup> Informacje i Komunikaty CZSBM nr 5, poz. 18.

<sup>9</sup> Por. K. Krzekotowska: Uprawnienia demowników członka spółdzielni względem spółdzielczego prawa do lokalu, „Nowe Prawo” 1976, nr 11, s. 1540; J. Krzekotowski: Podnajmowanie, wynajmowanie i oddawanie w bezpłatne używanie mieszkań, „Nowe Prawo” 1984, nr 9, s. 59.

rozliczenia się z mieszkania przez osobę, która poprzednio była najemcą na podstawie decyzji administracyjnej.

Gdy chodzi natomiast o zajmowane uprzednio mieszkanie spółdzielcze, to odpowiednikiem przedstawionej wyżej formy rozliczenia może być w pewnych sytuacjach przyjęcie do spółdzielni i przydzielenie lokalu po byłym członku jednej z osób, którym art. 221 prawa spółdzielczego przyznaje stosowne roszczenie (jego odpowiednikiem pod rządem ustawy z 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach było pierwszeństwo z art. 145). Słusznie bowiem zauważono, iż byłemu członkowi (także wówczas, gdy przeprowadza się on do innego lokalu spółdzielczego odpowiadającego powierzchnią stanowi rodziny) nie można narzucić powinności „zabrania ze sobą” usamodzielnionego pełnoletniego dziecka, które nie zostało uwzględnione przy ustalaniu powierzchni nowego lokalu. Nie powstałby przecież żaden problem, gdyby do rozdzielającej się rodziny na dwa samodzielne gospodarstwa domowe doszło wskutek uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu przez to dorosłe dziecko, a rodzice z „resztą” rodziny pozostaliby w dotychczasowym spółdzielczym lokalu.<sup>10</sup>

#### IV. ZBYCIE PRAW DO LOKALU A PRYZDZIAŁ NOWEGO MIESZKANIA

Kolejną formą rozliczania się z mieszkania jest jego zbycie, co może dotyczyć m.in. tzw. własnościowego mieszkania spółdzielczego. Ta forma rozliczenia nie naręcza wątpliwości w odniesieniu do wypadków tzw. pochodnego nabycia prawa do lokalu.<sup>11</sup> Jeśli jednak chodzi o sytuację, w której następuje tzw. pierwotne nabycie spółdzielczego prawa do lokalu w formie przydziału, to pojawiają się zastrzeżenia co do dopuszczalności wspomnianej formy rozliczenia. Chodzi o to, że w warunkach ostrego deficytu mieszkań otrzymanie lokalu przez osobę, której przysługiwało już własnościowe prawo do lokalu, stwarza sposobność do uzyskania korzyści majątkowej w wyniku zbycia tego prawa. Stwarzałoby to poza tym uprzywilejowaną sytuację niejako dwukrotnego korzystania z pomocy państwa przeznaczonej na kredytowanie budownictwa. Umożliwienie osobom korzystającym z takiej pomocy zbycia prawa mieszkaniowego za cenę rynkową, która przewyższa znacznie koszty własne zainteresowanego, byłoby nadto sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Pod rządami ustawy z 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach podejmowane były wielokierunkowe zabiegi interpretacyjne, przy zastosowaniu których dałoby się wyeliminować taką społecznie niepożądaną stan rzeczy. W krańcowych sytuacjach rozważano nawet koncepcję nieważności umowy zbycia spółdzielczego prawa do lokalu, jako czynności prawnej sprzecznej z zasadami współzycia społecznego.<sup>12</sup> Poza tym w pewnych okolicznościach można uznać, że roszczenie o przydział lub o wydanie przydzielonego lokalu (po dokonaniu zbycia poprzednio przysługującego prawa do lokalu) może być nieskuteczne na podstawie art. 5 k.c.

Przyjmowano też koncepcję pozbawienia przydziału skuteczności prawnej na podstawie przepisów o wadach oświadczenia woli. Wreszcie za podstawę odmowy przydziału lokalu (jego wydania) przyjmowano rozwiązania dotyczące niespełnienia

<sup>10</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1982 r. II CR 94/82, OSNCP z 1982 r., nr 10, poz. 153.

<sup>11</sup> Por. L. Myczkowski: Prawo do mieszkania spółdzielczego na tle państwowej gospodarki lokalami, wyd. Rady Adw. w Warszawie, Warszawa 1980, s. 109.

<sup>12</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1931 r. II CR 39/31, OSNCP nr 12, poz. 239, str. 43.

warunku polegającego na zobowiązaniu się do zrzeczenia się prawa do poprzednio zajmowanego lokalu.<sup>13</sup>

Mimo polityki ograniczania w ten sposób wolnorynkowego obrotu mieszkaniami nie zrezygnowano w nowym prawie spółdzielczym z atrybutu zbywalności własnościowego prawa do lokalu. Wzmocniono nawet pozycję nabywcy, zastrzegając na jego rzecz ustawowo roszczenie o przyjęcie w poczet członków (art. 224).

Przejawem troski ustawodawcy o eliminowanie z praktyki społecznej spekulacyjnego obrotu mieszkaniami jest rozwiązanie zawarte w art. 219 § 2 i art. 225 prawa spółdzielczego oraz obecne unormowania ustawy o podatku dochodowym.<sup>14</sup> W pierwszym z nich chodzi o możliwość wprowadzenia do statutu ograniczeń w zakresie przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe. Ograniczenia te stanowiłyby wyjątek od generalnej zasady ustawowej, iż członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o dokonanie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu (art. 219 § 1). Drugie ze wspomnianych rozwiązań polega na możliwości wprowadzenia do statutu spółdzielni zastrzeżenia, iż zbycie własnościowego prawa do lokalu przez członka, który ubiega się o przydział lokalu mieszkalnego, pozbawia go uprawnienia do uzyskania tego przydziału. Jednocześnie upoważnia się spółdzielnię w ciągu roku od dnia wydania przydziału wbrew takiemu postanowieniu statutu do uchylecia się od skutków oświadczenia woli o przydziale (art. 225). Wreszcie art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy o podatku dochodowym uznaje sprzedaż prawa do lokalu spółdzielczego za przychód podlegający opodatkowaniu, jeżeli zbycie nastąpi przed upływem 5 lat od daty przydziału.

Kierując się zaleceniami zawartymi w cyt. uchwałę nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego<sup>15</sup> — w przykładowym statucie spółdzielni mieszkaniowej proponuje się umieszczenie zapisu, w świetle którego nie może uzyskać przydziału mieszkania członek, który w okresie oczekiwania na przydział mieszkania (nie mniejszym niż 5 lat przed przydziałem) zbył przysługujące mu prawo do lokalu lub domu, chyba że zbycie dotyczyło obiektu o wysokim stopniu zużycia i standardzie nie odpowiadającym wymoganiom prawa budowlanego. Według § 36 projektu statutu ograniczenie to może nie być stosowane w szczególnie uzasadnionych społecznie wypadkach pod warunkiem, że

<sup>13</sup> Por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1968 r. II CR 196/68, OSNCP 1969, nr 4, poz. 77 z komentarzem W. Chrzanoskiego, Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za lata 1968—1969, poz. 35; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1971 r. I CR 21/71 z komentarzem W. Chrzanoskiego, Przegląd (...) jw., za rok 1971, poz. 25; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1972 r. I CR 130/71 z komentarzem S. Grossa, Przegląd (...) jw., za rok 1973, poz. 25 i głosem L. Myczkowskiego, „Nowe Prawo” 1973, nr 11, s. 1687 i OSPiKA 1973, nr 10, poz. 190; wyrok Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 14 listopada 1978 r. II Cr 145/78 z komentarzem J. Ignatowicza, Przegląd (...) jw., za rok 1978, poz. 31, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1980 r. II CR 574/79 z komentarzem S. Rudnickiego, Przegląd (...) jw., za rok 1980, poz. 24; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1981 r. II CR 39/81, OSNCP 1981, nr 12, poz. 239; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1981 r. I CR 370/81, OSNCP 1982, nr 7, poz. 110. Ten mający duże znaczenie dla praktyki spółdzielczej dorobek orzecznictwa i piśmiennictwa zachował w interesującym nas tu zakresie w dużym stopniu swą aktualność także po wejściu w życie nowego prawa spółdzielczego ze względu na identyczne *ratio legis* obecnie obowiązującego art. 206 § 1 oraz art. 136 § 1 dawnej ustawy z 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach.

<sup>14</sup> Dz. U. z 1983 r. Nr 43, poz. 192.

<sup>15</sup> W. Chrzanoski (Nowe prawo spółdzielcze — Cz. III Związki spółdzielcze, Wyd. Centrum Badawczo-Rozwojowe CZSBM, Warszawa 1963, s. 10) twierdzi, że uchwały CZSBM mimo instrukcyjnego obecnie charakteru wywierać będą wpływ na praktykę spółdzielczą.

członek wyrazi zgodę na przydział mieszkania własnościowego i wniesie zaliczkę na wkład powiększoną o kwotę, odpowiadającą wartości zbytego prawa. Zasada ta może być także stosowana w sytuacji, gdy zbycie lokalu lub domu przez małżonka członka spółdzielni nastąpiło przed zawarciem małżeństwa. W świetle przykładowego statutu nie może też uzyskać przydziału członek, który posiada tytuł prawny do domu jednorodzinnego, domu mieszkalno-pensjonatowego, lokalu w małym domu mieszkalnym lub innego lokalu stanowiącego przedmiot własności, jeżeli może z przysługującego prawa korzystać (§ 34 ust. 1, pkt 1). Przeszkoda ta nie wchodziłaby w grę wówczas, gdyby lokale mieszkalne, będące przedmiotem uprawnień członka, były zajmowane przez najemców na mocy decyzji administracyjnej (art. 277 § 1 prawa spółdzielczego).

#### V. WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW ORGANIZACYJNYCH DO ZAPEWNIENIA PRAWIDŁOWEGO ZASIEDLANIA MIESZKAŃ

Fakt, iż prawo spółdzielcze, podobnie jak dawna ustawa z 1961 r., kształtuje spółdzielcze prawo do lokalu jako prawo związane ze stosunkiem członkostwa spółdzielni, w związku z czym prawo do lokalu wygasa (od razu lub po upływie określonego czasu) na skutek ustania członkostwa — stwarza możliwość sięgnięcia także po środki organizacyjne do eliminowania powstałych z winy członka nieprawidłowości przy zasiedlaniu mieszkań spółdzielczych. Mają one szczególną doniosłość praktyczną w odniesieniu do tych sytuacji, gdy np. z powodu upływu terminu do uchylenia się od skutków oświadczenia woli o przydziale nie można doprowadzić w inny sposób do zadowalających ze społecznego punktu widzenia rezultatów. Mogą one dotyczyć poza tym sytuacji powstałych już po wydaniu skutecznego prawnie przydziału.

Generalnie rzecz biorąc, więź organizacyjna łącząca członka ze spółdzielnią służy wzmocnieniu jego pozycji prawnej. Cywilistyczna istota stosunku stanowi o tym, że rodzi on zobowiązanie organizacji spółdzielczej do nieusuwania członka ze swego grona, jeżeli nie powstaną, uprawniające do tego okoliczności. Jeżeli jednak okoliczności takie powstaną, organizacja uzyskuje uprawnienie do usunięcia (wykluczenia lub wykreślenia) z grona członków.

W świetle art. 24 prawa spółdzielczego usunięcie ze spółdzielni może nastąpić w dwóch formach, tj. w formie wykluczenia lub w formie wykreślenia ze spółdzielni. Przepis ten podaje przyczyny usunięcia w sposób ograniczający zakres wchodzących w grę sytuacji, które z kolei bliżej wskazywane są w postanowieniach statutowych. I tak wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub z zasadami współżycia społecznego. Statuty wśród przyczyn wykluczenia wymieniają m.in. świadome wprowadzenie w błąd spółdzielnię w celu nabycia określonych uprawnień (podanie niezgodnych z prawdą informacji we wniosku o przydział lub zamianę mieszkania). Wykreślenie natomiast z rejestru członków wchodzi w grę wówczas, gdy członek nie wykonuje obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych. Za przyczynę taką statuty uznają w szczególności zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza spółdzielnią, wyjazd za granicę,<sup>16</sup> przebywanie na stałe w zakładzie zamkniętym.

<sup>16</sup> J. Krzekotowski: Wyjazd za granicę a mieszkanie, „Zagadnienia Społeczne, Ekonomiczne i Techniczne”, 1984, nr 4, s. 32.



Na tle sporów w bezpodstawne wykluczenie ze spółdzielni wyrosło bogate orzecznictwo sądowe, którego dorobek jest nadal aktualny.<sup>17</sup> Stan prawny w tym zakresie nie uległ bowiem zmianie. Przeciwnie, zarysowująca się w orzecznictwie tendencja do przeciwstawiania się zbytniemu operowaniu tą niezwykle dolegliwą — zwłaszcza dla członków spółdzielni mieszkaniowych — sankcją, została umocniona. Prawo spółdzielcze dla pogłębienia ochrony członkostwa zobowiązuje przed podjęciem tego rodzaju uchwał do wysłuchania wyjaśnień zainteresowanego członka. Zakreśla poza tym minimalny termin (7-dniowy) do zawiadomienia o dacie walnego zgromadzenia, które będzie rozpatrywać odwołanie (art. 24 § 4).

<sup>17</sup> Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz: *Prawo spółdzielcze — Komentarz*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1966, s. 57.

MICHAŁ NIEDOŚPIAŁ

## POWOŁANIE SPADKOBIERCY GOSPODARSTWA ROLNEGO (podstawienie, przyrost)

*Artykuł omawia wybrane zagadnienia z zakresu powołania spadkobiercy gospodarstwa rolnego w wypadkach podstawienia lub przyrostu. Autor rozważa także zakres swobody testowania w powyższym zakresie. Przedmiotem analizy jest m.in. sposób obliczenia przyrostu. Są to zagadnienia o dużym znaczeniu praktycznym.*

Zastrzeżenie warunku lub terminu uczynione przy powołaniu spadkobiercy gospodarstwa rolnego uważane jest za nie istniejące. Jeżeli jednak z treści testamentu lub z okoliczności wynika, że bez takiego zastrzeżenia spadkobierca gospodarstwa rolnego nie zostałby powołany, powołanie spadkobiercy jest nieważne. Przepisów tych nie stosuje się, jeżeli ziszczenie się lub nieziszczenie się warunku albo nadejście terminu nastąpiło przed otwarciem spadku (art. 962, 1058 k.c.).<sup>1</sup> W wypadku gdy w skład spadku wchodzi także inny majątek niż gospodarstwo rolne, spadkodawca władny jest — w granicach art. 962 zd. 3 k.c. — powołać do tej pozostałej masy spadkobierców (wszystkich lub niektórych) warunkowo lub z ograniczeniem terminem, natomiast bezwarunkowo i bezterminowo — powołać

<sup>1</sup> Co do warunku (terminu) przy ustanowieniu spadkobiercy — por. m.in.: art. 962 k.c., art. 104 pr. spadk. z 1946 r., § 695—708 k.c.a., art. 17 pr. spadk. bułg., § 479 k.c. czechosł., art. 28 ust. 2, 3 pr. spadk. jugosłow., art. 482 k.c. szwajc., § 645—647 k.c. węg., art. 900 k.c. fr.; A. Ehrenzweig: *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*, Wien 1937, t. II, cz. 2 (Familien und Erbrecht), s. 447 i nast.; A. Escher: *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Erbrecht*, cz. I, Zürich 1959, s. 247 i nast.; J. Fleischer: *Form und Wesen der Testierfreiheit*, Dresden 1939, s. 25; J. Gwiazdomorski: *Prawo spadkowe*, Warszawa 1972, s. 142 i nast.; T. Kipp, H. Coing: *Erbrecht*, Tübingen 1978, s. 152—153, 266 i nast.; J. St. Piątkowski: *Prawo spadkowe*, Warszawa 1979, s. 143 i nast.; M. Planioł, G. Ripert: *Traité pratique de droit civil français*, Paris 1957, t. V, s. 796 i nast.