

# Krystyna Krzekotowska

---

## Ekspektatywa nabycia spółdzielczego prawa do lokalu a ustanie wspólności majątkowej

---

Palestra 32/8-9(368-369), 26-37

---

1988

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.

to w dacie otwarcia spadku są spełnione?) Przykład: powołanie do dziedziczenia gospodarstwa rolnego pod warunkiem podjęcia pracy w spadkowym gospodarstwie rolnym w ciągu 10 lat od sporządzenia testamentu (a. — art. 962 k.c., b. — sprawdzenie przesłanek rolnych wymaganych od takiego spadkobiercy testamentowego — art. 1065 k.c.).

KRYSTYNA KRZEKOTOWSKA

### EKSPEKTATYWA NABYCIA SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU A USTANIE WSPÓLNOŚCI MAJĄTKOWEJ

1. Prawo spółdzielcze z 1982 r., w przeciwieństwie do ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r., wyraźnie rozstrzygnęło kwestię przynależności ekspektatywy nabycia spółdzielczego prawa do lokalu ustalając, że wkład mieszkaniowy lub budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, które zostały przeznaczone na spłacenie tegoż wkładu. Nie narusza to zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wydatków i nakładów poniesionych z majątku odrębnego małżonka na majątek wspólny (art. 215 § 4). Rozwiązanie to dotyczy sytuacji, w której stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej.<sup>1</sup>

Szeroki zakres przynależności wspomnianych uprawnień do majątku wspólnego to zarazem duże znaczenie praktyczne problemów teoretycznych, jakie się wyłaniają w razie ustania wspólności majątkowej (w tym także w wypadku ustania wspólności majątkowej wskutek śmierci jednego z małżonków) przed przydziałem lokalu.

2. Omówienie losów ekspektatywy nabycia spółdzielczego prawa do lokalu w razie ustania wspólności majątkowej wypada rozpocząć od szczególnie złożonej sytuacji, jaka powstaje wtedy, gdy przyczyną ustania owej wspólności jest śmierć jednego z małżonków. Zagadnienie to zostanie omówione kolejno w stosunku do poszczególnych typów wkładów.

<sup>1</sup> Por. A. Dyoniak: Ustawowy ustrój majątkowo-mażeński, Ossolineum 1985, s. 17 i n.; K. Krzekotowska: Prawa małżonków do mieszkania spółdzielczego, ZW CZSR. Warszawa 1978, s. 11 i n.; taż: Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, s. 167; taż: Zagadnienia wybrane z zakresu problematyki mieszkaniowej w nowym prawie spółdzielczym, ZN IBPS 1982, nr 17—18, s. 53; K. Gandor: Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy), Ossolineum, Wrocław 1968, s. 56; Z. Radwański: Zarys części ogólnej prawa cywilnego PWN, Warszawa 1979, s. 88 Por. też wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej SN z 30.XI.1974 r., OSNCP 1975, nr 3, poz. 37 oraz z 13.I.1979 r., OSNCP 1978, nr 3, poz. 39.

Własnościowe prawo do lokalu, a także wkład budowlany (w razie śmierci członka spółdzielni przed przydzieleniem lokalu) przechodzi wraz ze związanymi z nim uprawnieniami na spadkobierców (art. 229 § 2 prawa spółdzielczego). Spadkobiercy dziedziczą w tym wypadku sytuację prawną związaną z oczekiwaniem na mieszkanie, a zatem również możliwość uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu w kolejności nabytej przez zmarłego.

Jeżeli jest kilku spadkobierców, to dla zachowania prawa do wkładu budowlanego w tej postaci (ekspektatywy) powinni oni dokonać czynności przewidzianych w art. 228 § 1 i 2, tj. czynności przewidzianych przy dziedziczeniu już istniejącego spółdzielczego prawa do lokalu. Chodzi tu mianowicie o udokumentowanie przynależności spadkobiercy sądowym stwierdzeniem nabycia spadku w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku. W razie niezakończenia postępowania sądowego w tym terminie, potrzebne jest złożenie w spółdzielni (w tym samym terminie) dowodu wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku.

Wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku (a gdy spadkobierców jest kilku, to ponadto wraz z dowodem, z którego by wynikało, komu oczekiwane prawo do lokalu przypadło na podstawie działu spadkowego) należy złożyć deklarację członkowską. W razie niedopełnienia wskazanych czynności prawo oczekiwania na mieszkanie (podobnie jak i samo spółdzielcze prawo do lokalu) wygasa. Spadkobiercom przysługuje wówczas jedynie zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany.

Unormowanie to stosuje się odpowiednio w razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało owo oczekiwanie prawne (art. 228 § 4 i 229 § 2).

W wyniku działu spadku małżonek ten może być pozbawiony wspólnego dotychczas spółdzielczego prawa do lokalu czy wspólnego oczekiwania prawnego na mieszkanie. Utrata prawa może nastąpić także w wyniku niedokonania wskazanych wyżej czynności zachowawczych. Tak rygorystyczne konsekwencje stanowią niespotykany w innych przepisach a charakterystyczny tylko dla spółdzielczych stosunków lokalowych reżym prawny. Ani bowiem prawu rodzinnemu, ani prawu cywilnemu nie jest znana instytucja wygaśnięcia prawa podmiotowego wskutek niedokonania podziału majątku małżonków czy podziału majątku spadkowego. Nawet tak rygorystyczne normy prawne, jakimi są normy dotyczące dziedziczenia gospodarstw rolnych, nie posunęły się tak daleko, by — dla zapewnienia przejścia gospodarstwa na odpowiedni podmiot — miały wygasać tytuły prawne z powodu niepoddania się działom spadkowym, jak to przewiduje prawo spółdzielcze dla zachowania zasady jednopodmiotowości prawa do lokalu.

Potrzebę wzmocnienia pozycji prawnej małżonka dostrzegło

prawo spółdzielcze w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu przewidując, że z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Wydaje się, że rozwiązanie to znajdzie zastosowanie także w wypadku śmierci małżonka w okresie oczekiwania na przydział lokatorskiego prawa do lokalu. Rozwiązania takie były zresztą przyjmowane (także w wytycznych SN z 1974 r.) jeszcze pod rządem dawnej ustawy. Stwierdzano wówczas, że przydzielenie w postępowaniu sądowym spadkobiercy wkładu mieszkaniowego w celu postawienia go w sytuacji, w jakiej znajdował się spadkodawca, nie byłoby dopuszczalne. Rozstrzygnięcie takie nie byłoby natomiast wyłączone co do drugiego małżonka, oczywiście nie z tytułu spadkobrania, lecz z racji jego uczestnictwa „prawem własnym” we wspólnym wkładzie i w sytuacji pozwalającej liczyć na przydział.

To stanowisko Sądu Najwyższego zachowało nadal swą aktualność, zwłaszcza że nowe prawo spółdzielcze w interesującym nas tu zakresie wzmocniło jeszcze pozycję współmałżonka, przewidując następstwo szczególne (analogiczne do tego, jakie w odniesieniu do najmu wprowadza art. 691 k.c., przy czym w tym wypadku obejmuje ono wszystkie osoby bliskie zamieszkujące w lokalu w momencie śmierci najemcy) dotyczące prawa, które nie przechodzi na spadkobierców (art. 218 § 1 i 220 prawa spółdzielczego).<sup>2</sup>

Dla zachowania omawianej tu pozycji prawnej małżonek, który nie jest członkiem spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia prawa złożyć — w terminie jednego roku od śmierci członka — deklarację członkowską. Rozwiązanie to nie dotyczy okresu oczekiwania na przydział, gdyż taka deklaracja może być składana aż do momentu wydania przydziału.

W innych wypadkach ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydział małżonkowi wraz z dziećmi i innymi osobami bliskimi przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przy-

<sup>2</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z 27.IV.1983 r. I CR 432/82, (OSPIKA 1984, z. 12, poz. 149) z głosem H. Ciocha i K. Krzekotowskiej (OSPIKA 1985 nr 12, poz. 225), dotyczący dziedziczenia ekspektatywy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, powstałej wskutek żądania przekształcenia prawa lokatorskiego. Por. też wyrok Sądu Najwyższego z 14.III.1983 r. II CR 33/85 (PUG nr 1, poz. 5) z tezą, „że w razie ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej w okresie oczekiwania na przydział lokalu (...) okres oczekiwania byłego członka może przejść na uprawnionego następcę ubiegającego się o ten przydział tylko wtedy, gdy były członek odpowiadał statutowym warunkom otrzymania mieszkania spółdzielczego. Samo przyjęcie na członka i złożenie wniosku o przydział nie zawsze powoduje rozpoczęcie okresu oczekiwania, od którego zależy kolejność uzyskania przydziału.” (np. wówczas, gdy możliwe jest uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli o przyjęciu na członka z powodu wad oświadczenia woli przyjmując, że członkostwo oparte jest na konstrukcji umowy). Por. też J. Pietrzyk: Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa w zakresie prawa spółdzielczego za rok 1987, poz. 24, Warszawa.

dzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu małżonkowi. Rozwiązanie to należałoby w drodze analogii stosować także do sytuacji, gdy małżonek w okresie oczekiwania na przydział utraci uprzywilejowaną pozycję (wynikającą z art. 220 prawa spółdzielczego) wskutek tego, że mimo nadejścia terminu wydania przydziału nie złożył deklaracji członkowskiej.

3. W kwestii podziału majątku po ustaniu wspólności majątkowej, w skład której wchodziła rozważana tu ekspektatywa nabycia spółdzielczego prawa do lokalu, należy uznać słuszność stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w wytycznych z 1974 r.

Stwierdza się w nich, że jeżeli małżonkowie (lub choćby jeden z nich) wyrażają gotowość oczekiwania na mieszkanie, jakie mieli uzyskać, to sąd dokona — w ramach podziału majątku — przyznania wkładu jednemu z nich wraz z wiążącym się z tym uprawnieniem do uzyskania mieszkania. Może być również wtedy i tak, że np. ze względu na konieczność równego rozliczenia małżonków sąd jednemu z małżonków przyzna tylko część wkładu, z którym związane jest oczekiwanie na mieszkanie, a resztę tego wkładu przyzna drugiemu małżonkowi, ale tylko jako wierzytelność, a więc jako określoną kwotę pieniędzy, której zwrotu można się domagać od spółdzielni.<sup>3</sup> Trzeba tu dodać, że w tym ostatnim wypadku małżonek oczekujący na mieszkanie w nabytej poprzednio wspólnie kolejności musi uzupełnić wkład zgodnie z systemem organizacyjnym spółdzielni, przy czym najpóźniej przed uzyskaniem przydziału.

Przyjmując, że chociaż wspólne uprawnienia byłych małżonków związane z oczekiwaniem na mieszkanie nie wygasają w trybie określonym w art. 216 prawa lokalowego, dotyczącym istniejącego już spółdzielczego prawa do lokalu (a więc nie jego ekspektatywy), to jednak trzeba uznać konieczność dokonania podziału najpóźniej przed przydzieleniem lokalu. Po ustaniu małżeństwa — wobec zakazu z art. 215 § 1 prawa spółdzielczego — nie będzie już możliwe wydanie przydziału na rzecz obojga byłych małżonków na prawach współwłasności. Niedopuszczalne i niesłuszne byłoby też wydanie przydziału na rzecz tylko jednego z byłych małżonków, jeżeli nie dokonali oni przedtem podziału. Przed do-

<sup>3</sup> Por. dotyczącą ustalania wysokości wkładu uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4.IX.1985 r. III CZP 52/85 (Gaz. Pr. 1986 nr 3, s. 8), która wyjaśniła, że w okresie oczekiwania na przydział nie ma zastosowania art. 218 § 4 prawa spółdzielczego dotyczący waloryzowania wkładu. Przepis ten ma natomiast zastosowanie już po przydziale — por. w tym względzie uchwałę Sądu Najwyższego z 25.X.1983 r. III CZP 50/83 (OSNCP 1984, nr 5 poz. 72). Por. też uchwałę Sądu Najwyższego z 2.VII.1976 r. III CRN 120/76 (OSNCP 1977, nr 3, poz. 54) z komentarzem W. Chrzano-wskiego (Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1977, poz. 24 ZW CZSR). Autor ten trafnie postuluje, by części wkładu związanej z ekspektatywą nie określać poniżej wysokości wymaganej od członka na najmniejsze mieszkanie spółdzielcze.

konaniem tego podziału majątku obejmującego prawa związane z oczekiwaniem na przydział żaden z małżonków nie spełnia wymagań statutowych, od których uzależniony jest przydział. Nie posiada on bowiem wkładu i związanych z nim uprawnień do domagania się przydziału, a tylko udział we wkładzie (równy udziałowi drugiego małżonka — art. 43 k.r.o.).

Jeżeli zgodzimy się z tym, że w chwili przydziału dochodzi między spółdzielnią a jej członkiem do zawarcia umowy cywilnoprawnej będącej źródłem spółdzielczego prawa do lokalu, to wyłonią się dalsze trudności w odpowiednim stosowaniu przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych a dotyczących zarządu wspólnym prawem.

Z odpowiedniego zastosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych wynika, że nie tylko czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.), ale również czynności mieszczące się w tym zakresie (art. 201 k.c.) wymagają zgody drugiego małżonka. Żaden z małżonków nie reprezentuje bowiem większości współwłaścicieli w rozumieniu art. 204 k.c., skoro ich udziały w majątku wspólnym są równe (art. 43 § 1 k.r.o.). Nie wnikając głębiej w skomplikowany problem czynności prawnych dokonanych przez jednego z małżonków a dotyczących przedmiotów, które były objęte wspólnością ustawową, ograniczymy się tylko do podkreślenia, że również ważne racje natury społecznej przemawiają za przyjęciem poglądu, iż czynności prawne odnoszące się do tak istotnego składnika wspólnego majątku wymagają zgody drugiego małżonka. Ustawa mówi wyraźnie o zgodzie na dokonanie czynności, a nie o wspólnym działaniu (art. 201 k.c.), czyli że można przyjąć, iż może ona być wyrażona także po dokonaniu czynności (art. 63 k.c.).<sup>4</sup>

Z powyższych względów opowiadam się przyjęciem koncepcji nieskuteczności przydziału wydanego we wspomnianych warunkach.

4. Jeżeli mimo tych zastrzeżeń uzna się skuteczność prawną przydziału wydanego na rzecz jednego z małżonków po ustaniu wspólności ustawowej, a przed dokonaniem podziału wspólnego majątku (obejmującego oczekiwanie prawne na mieszkanie), to zrodzi się w takich warunkach potrzeba znalezienia innych rozwiązań dla ochrony drugiego z byłych małżonków.

Wydaje się, że mogłyby temu służyć przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu przewidujące zwrot korzyści w naturze (art.

<sup>4</sup> Por. uchwałę SN z 11.VII.1983 r. III CZP 28/83 (OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 25) i zawarła tam identyczną argumentację w odniesieniu do uznania nieskuteczności przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe bez zgody drugiego byłego małżonka i bez potwierdzenia tej czynności. Por. też S Rudnicki: Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1986, poz. 32, Warszawa.

405 k.c.). Można by mianowicie uznać, że realizacja obowiązku wydania korzyści w naturze powinna w interesującej nas tu dziedzinie stosunków społecznych następować przy uwzględnieniu specyficznych założeń konstrukcyjnych, na jakich opiera się spółdzielcze prawo do lokalu, czyli prowadzić do tego samego celu w sposób odpowiadający istocie i specyfice spółdzielczych stosunków lokalowych. Musiałoby to więc polegać na zrzeczeniu się prawa do lokalu przez nielojalnego małżonka (odpowiednie oświadczenie woli mogłoby być zastąpione orzeczeniem sądu) i na dokonaniu podziału ogółu uprawnień związanych z oczekiwaniem na mieszkanie.

Konieczność odwołania się — w celu ochrony małżonka — do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu wynika stąd, że ze względu na zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu nie da się tu zastosować innych rozwiązań. W szczególności niemożliwe jest tu zastosowanie nawet najbardziej rozciągliwie traktowanej instytucji surogacji rzeczowej, w wyniku której — jeśli nawet miałyby ona działać po ustaniu małżeństwa — doszłoby do kolizji ze wspomnianą zasadą jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu. Powstałoby bowiem prawo należące do więcej niż jednej osoby, a takie odstępstwo jest możliwe tylko w stosunku do małżonków, a nie w stosunku do byłych małżonków.

Z tych samych względów nie można by było także zastosować tu art. 734 i nast. k.c. w związku z art. 740 zdanie drugie k.c., w myśl którego przyjmujący zlecenie powinien wydać udzielającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym.<sup>5</sup> Jeżeli więc w myśl zawartej umowy zlecenia (między byłymi małżonkami) nabywany przedmiot miałby stanowić współwłasność, to w wykonaniu tej umowy były małżonek mógłby być zobowiązany do przeniesienia na drugiego byłego małżonka odpowiedniego udziału (art. 84, 740 k.c. i art. 1047 k.p.c.). Rzecz jednak w tym, że prawo spółdzielcze nie pozwala ani na powstanie spółdzielczego prawa do lokalu należącego do dwóch osób nie będących już małżonkami, ani też na zbycie praw do części lokalu, a w odniesieniu do lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu — w ogóle na zbywalność uprawnień.

5. Konieczność wskazania rozwiązań, przy zastosowaniu których także w okresie oczekiwania na przydział zapewni się ochro-

<sup>5</sup> Por. L. Stecki: Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12.II.1970 r. (CR 444/69 (OSPIKA 1971, z. 7-8, poz. 142 i NP 1971, nr 10, s. 1549); J.St. Piątkowski: Glosa do tego samego orzeczenia, OSPIKA 1971, z. 7-8, poz. 142; A. Szpunar: Glosa do tego samego orzeczenia, NP 1972, nr 9, s. 1403.

ną obojgu byłym małżonkom, zarysowuje się z całą wyrazistością w dwóch następujących sytuacjach:

- a) gdy przydział spółdzielczego prawa do lokalu zostanie zrealizowany po ustaniu małżeństwa w związku z zamianą mieszkań,
- b) gdy taki przydział zrealizowano w związku z przekształceniem dotychczasowego (objętego wspólnością ustawową) lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.

Zakres tematyczny pracy nie pozwala na szersze zajmowanie się problematyką zamiany. Jej wyczerpujące omówienie wymagałoby odrębnego opracowania. Ograniczymy się więc tylko do zwrócenia uwagi, że wydanie przez spółdzielnię przydziału w związku z zamianą będzie niezbędne w odniesieniu do lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu. Ze względu na niezbywalność wyłączoną jest bowiem możliwość cywilistycznej koncepcji zamiany (art. 603 w związku z art. 55 k.c.). Niedopuszczalne jest zatem zawarcie umowy z osobą trzecią w sensie wzajemnego przeniesienia całych stosunków prawnych związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu. Umowa tej treści byłaby nieważna (art. 58 k.c.) Zamiana mieszkania w tym wypadku może polegać tylko na uzyskaniu przydziału w zamian za rezygancję z dotychczasowego spółdzielczego prawa do lokalu i pozostawienie lokalu do dyspozycji spółdzielni.

Wniosek członka spółdzielni o zamianę można ocenić jako czynność prawną, której treścią jest zrzeczenie się spółdzielczego prawa do lokalu, z tym zastrzeżeniem, że jej skuteczność jest uzależniona od spełnienia warunku, tj. od zrealizowania zamiany (uzyskanie przydziału innego lokalu odpowiadającego zmienionym potrzebom). Ów wniosek obejmuje zarazem ofertę skierowaną do spółdzielni, a jego przyjęcie oznaczałoby przyjęcie oferty i zawarcie umowy o treści oznaczonej we wniosku.

Wniosek, o którym mowa, obejmuje tak doniosłe skutki, że należałoby uznać, iż podejmowana w tej formie czynność prawna jest czynnością podejmowaną w istotnych sprawach rodziny, a także — jeśli chodzi o prawo do lokalu objęte wspólnością majątkową — czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W braku porozumienia małżonków co do tej kwestii drugi małżonek miałby do dyspozycji środki prawne przewidziane w art. 24 lub 39 k.r.o. Wydane w tym trybie rozstrzygnięcia sądu byłyby przez spółdzielnię uwzględniane jako surogat porozumienia małżonków.

Należy teraz omówić problem skuteczności przydziału wydane go po ustaniu wspólności ustawowej na rzecz jednego z małżonków, a to w związku z wnioskiem o zamianę złożonym w czasie trwania małżeństwa.

Przy założeniu, że względy konstrukcyjne nie pozwalają na to, by spółdzielcze prawo do lokalu uzyskiwane w przedstawionych



okolicznościach należało do dwóch osób (byłych małżonków), tym bardziej oczywista staje się konieczność analizowania innej drogi zapewnienia jednakowej ochrony im obojgu. Nie do pomyślenia bowiem jest taka zamiana, w wyniku której jeden z małżonków zostałby pozbawiony uprawnień zarówno do dotychczas zajmowanego lokalu, jak i do lokalu uzyskiwanego w wyniku zamiany. Godziłoby to już nie tylko w zasadę równego traktowania małżonków, ale także w istotę instytucji zamiany mieszkań. W rozważanej sytuacji zatem szczególnie aktualne byłoby wskazane wyżej rozwiązanie, przy zastosowaniu którego można by doprowadzić do stanu zgodnego z prawem i odpowiadającego względem słuszności.

Jeśli chodzi o ochronę uprawnień do zajmowanego dotychczas lokalu, należy zauważyć, iż rezygnacja z tych uprawnień (zawarta we wniosku o zamianę) jest uzależniona od spełnienia warunku, jakim jest uzyskanie przydziału nowego lokalu na rzecz obojga małżonków. Skoro zaś to ostatnie staje się w związku z ustaniem małżeństwa niemożliwe, to tym samym nie może być spełniony warunek skuteczności rezygnacji. Nie wygaśnie więc spółdzielcze prawo do zajmowanego dotychczas lokalu. Takie ujęcie zagadnienia będzie korzystne z punktu widzenia ochrony rodziny także wtedy, gdy po ustaniu małżeństwa żaden z byłych małżonków nie będzie już zainteresowany w realizacji zamiany i w dokonaniu w związku z tym podziału uprawnień związanych z oczekiwaniami na nowe mieszkanie (ekspektatywa).

Przy dokonywaniu podziału majątku obejmującego ekspektatywę związaną z zamianą mieszkania (lub też z przekształceniem lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu na własnościowe),<sup>6</sup> trzeba mieć na uwadze to, że owa ekspektatywa jest ściśle związana z uprawnieniami do zajmowanego lokalu. W ramach podziału spotkać ją więc musi taki sam los prawny jak spółdzielcze prawo do zajmowanego dotychczas lokalu.

Gdy chodzi o ekspektatywę wzbogacającą treść spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego, mianowicie o ekspektatywę uzyskania przekształcenia go na własnościowe prawo do lokalu (mającą obecnie ustawowo zagwarantowane podstawy w art. 219), to trzeba zauważyć, że wynikające stąd roszczenie będzie przysługiwało po ustaniu małżeństwa temu z byłych małżonków, któremu przypadnie w wyniku podziału samo spółdzielcze prawo do

---

<sup>6</sup> W kwestii ocen dotyczących charakteru prawnego instytucji przekształcenia prawa — por. J. Ignatowicz: Komentarz do orzeczeń Sądu Najwyższego — Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1979, poz. 17, s. 80; S. Rudnicki: Komentarz do orzeczeń Sądu Najwyższego — Przegląd orzecznictwa (...) 1980, poz. 24, s. 121.

lokalu. Podobnie rzecz się przedstawia z ekspektatywą wynikającą z wniosku o zamianę mieszkania.

Gdy chodzi natomiast o ekspektatywę związaną nie z zamianą, lecz z oczekiwaniem na mieszkanie spółdzielcze na zasadach ogólnych (w wyniku zajęcia miejsca nie w uprzywilejowanej „kolejce” o zamianę, lecz w ogólnej kolejce mieszkaniowej), to należałoby przypomnieć, iż wchodziłby tu w grę tylko ogólny tryb tzw. „uregulowania stosunku do dotychczas zajmowanego lokalu”. Ma on na celu zapewnienie przestrzegania zasady tylko jednego mieszkania dla jednej rodziny.

Za takie „uregulowanie stosunku do zajmowanego dotychczas lokalu” należy z całą pewnością uznać fakt utraty uprawnień do tego lokalu wskutek podziału majątku wspólnego małżonków po ustaniu małżeństwa.

Można też uznać, iż proponowana tu argumentacja na rzecz wykładni w odniesieniu do wypadków ustania wspólności majątkowej po rozwiązaniu małżeństwa uległa wzmocnieniu w świetle rozwiązań prawa spółdzielczego. Pozwala ona bowiem na przyjęcie wykładni, że nawet w czasie trwania małżeństwa wkład i związane z nim prawa mogą w pewnych sytuacjach należeć do jednego z małżonków, podczas gdy drugi małżonek korzysta z prawa do innego mieszkania, jeżeli „z przyczyn usprawiedliwionych mają oni osobne miejsca zamieszkania (art. 23 ust. 4 pkt 2 prawa lokalowego i art. 206 § 3 prawa spółdzielczego)”<sup>7</sup>. Nie byłoby zatem zgodne ze względami spójności prawa, gdyby ewentualność tę (tj. przynależność ekspektatywy do jednego z małżonków, a istniejącego już prawa do mieszkania do drugiego małżonka) dopuszczać nawet w czasie trwania małżeństwa, natomiast wyłączyć ją w odniesieniu do podziału mieszkania już po rozwodzie. Społeczna jej przydatność nie tylko wówczas nie maleje, lecz przeciwnie — wzrasta.

Kolejny argument to konieczność przyjmowania takich rozwiązań (także w drodze wykładni), które pozwoliłyby przede wszystkim uwzględnić interesy mieszkaniowe dzieci. Zalecenie to, które pierwotnie sformułował Sąd Najwyższy w stosunku do podziału majątku obejmującego spółdzielcze prawo do lokalu (w cyt. wyżej wytycznych z 1974 r.), stało się obecnie normą, proklamowaną ustawowo w art. 58 § 1 k.r.o. Dla osiągnięcia tego celu może być ze wszech miar pożądane przyznanie małżonkowi sprawującemu pieczę nad dziećmi nie mieszkania zajmowanego dotychczas, które nie odpowiada potrzebom rodziny, lecz ekspektatywy uzyskania innego lokalu (w sytuacji gdy nie jest to prawo związane z prawem do dotychczas zajmowanego lokalu, gdyż nie chodzi

<sup>7</sup> Por. wyrok SN z 31.X.1983 r. IV CR 376/83, OSPiKA 1984, z. 11, poz. 244 z głosem I. Steckiego i K. Krzekotowskiej (OSPiKA 1986 nr 4, poz. 82).

tu o tryb zamiany), zwłaszcza zaś wtedy, gdy perspektywa ta jest bliska.<sup>8</sup>

6. Wylania się tu kolejny problem związany z kompetencjami sądu rozwodowego w odniesieniu do spraw mieszkaniowych, a mianowicie, czy o ekspektatywie może orzekać sąd rozwodowy.

Bez wątpienia sąd rozwodowy ma kompetencje do objęcia wyrokiem ekspektatywy nabycia spółdzielczego prawa do lokalu w ramach podziału majątku wspólnego małżonków, a więc w trybie art. 58 § 3 k.r.o. Wówczas bowiem — podobnie jak wtedy, gdy zajmuje się istniejącym już prawem mieszkaniowym — sąd związany jest normą art. 58 § 4 k.r.o., zobowiązującą go do brania pod uwagę przede wszystkim potrzeb mieszkaniowych dzieci i tego małżonka któremu zostaje powierzone wykonywanie władzy rodzicielskiej. Niewątpliwe jest również i to, że wydając rozstrzygnięcie o podziale mieszkania lub o przyznaniu go jednemu z małżonków w trybie art. 58 § 2 k.r.o., dotyczącym „szczególnego wypadku podziału majątku wspólnego małżonków”,<sup>9</sup> sąd zdecyduje jednocześnie o losie tego rodzaju ekspektatywy, która jest prawem związanym z istniejącym już spółdzielczym prawem do lokalu. Jest to wspomniana wyżej ekspektatywa uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu w wyniku zamiany lub w wyniku przekształcenia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu na prawo własnościowe.

7. Ponieważ z przyznanym jednemu z małżonków spółdzielczym prawem do lokalu związana jest ekspektatywa przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe, przeto fakt ten może rzutować na wysokość ustalonej spłaty. Wartość spółdzielczego prawa do lokalu może być wówczas odpowiednio podwyższona. Wspominają o tym wytyczne Sądu Najwyższego z 1974 r. jako o „prawdopodobieństwie przekształcenia prawa do lokalu w takie, jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (tzn. własnościowe)”. Trzeba też uwzględnić dokonanie przez małżonków odpowiedniej dalszej wpłaty na wkład, od uiszczenia którego zależy istnienie rozpatrywanej ekspektatywy.

Wpłata na wkład może być potraktowana także jako zwykła wierzytelność i w związku z tym można ją podzielić między małżonkami lub przyznać w całości jednemu z nich jako ekwiwalent

<sup>8</sup> Por. T. Misiuk: Sądowa ochrona praw członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do otrzymania mieszkania, *Palestra* 1976, nr 2, s. 19; J. Ignatowicz: Droga sądowa w sprawach spółdzielczych w świetle nowego prawa spółdzielczego, *NP* 1983, nr 3, s. 3.

<sup>9</sup> Por. J. Ignatowicz: Orzekanie w procesie rozwodowym o małżeńskich sprawach majątkowych w świetle orzecznictwa, *Studia Cywilistyczne* 1982, nr 32, s. 158. Por. też Z. Radwański: Losy prawne mieszkania małżonków po rozwodzie, *ZN INPS* 1978, nr 10, s. 112.

innych przedmiotów. Takie rozwiązanie będzie aktualne zwłaszcza w wypadku zrzeczenia się ekspektatywy, a także wtedy, gdy będzie to uzasadnione względami na konieczność równego rozliczenia małżonków. Wówczas to ekspektatywa ta wygaśnie, chyba że małżonek, któremu sąd przyznał spółdzielcze prawo do lokalu wraz z towarzyszącą mu ekspektatywą, we własnym zakresie i w odpowiednim czasie dokona wpłaty niezbędnej dla zrealizowania zamiany lub przekształcenia prawa.

W odniesieniu do zamiany trzeba podkreślić, że dla zachowania uprawnień wpłata uzupełniająca wypłatę na rzecz małżonka z tytułu wierzytelności wynikającej z wkładu powinna nastąpić w sposób zgodny z ogólnymi zasadami, a niekiedy wręcz jednocześnie. Chodzi bowiem o uwzględnienie systemu organizacyjnego spółdzielni opartego na zasadzie równości spółdzielców. Nie byłoby zatem możliwe przyjęcie takiego rozwiązania, które by było jednoznaczne z przyznaniem możliwości uzyskania — w wyniku zamiany — mieszkania wybudowanego za środki finansowe zgromadzone przez innych spółdzielców. Przy rozliczeniach wzajemnych między małżonkami musi więc być uwzględniona istota spółdzielczości mieszkaniowej i nie mogą się one odbywać kosztem innych spółdzielców. Oznaczałoby to bowiem preferowanie rozbitych małżeństw przed małżeństwami prawidłowo funkcjonującymi.

8. W świetle rozwiązań nowego prawa spółdzielczego, które dopuszcza w szerokim zakresie przynależność ekspektatywy do wspólnego majątku (w czasie trwania małżeństwa w zasadzie przygotowuje ona wspólne spółdzielcze prawo do lokalu; jest to koncepcja takiego usytuowania pozycji małżonków, która jest już bardzo bliska tej, jaką względem najmu przyjęło prawo lokalowe), praktyczne znaczenie rozważań nad losem ekspektatywy po rozwodzie będzie się zwiększać, co zachęca do zajmowania się tym także teoretycznie ciekawym i złożonym problemem.

Unormowaniu temu przygotowało grunt orzecznictwo sądowe, w którym utrwalił się pogląd o możliwości obejmowania ekspektatywy nabycia spółdzielczego prawa do lokalu w szerokim zakresie rozstrzygnięciami dotyczącymi podziału majątku wspólnego, a jednocześnie także tendencja do obejmowania jej owym wspólnym majątkiem małżonków w jak najszerszym zakresie.<sup>10</sup>

Ramy niniejszego opracowania nie pozwalają na wyczerpujące przedstawienie wszystkich problemów, jakie się wyłaniają w obrębie podjętego tematu. Wydaje się jednak, że nawet samo zasygnalizowanie niektórych z nich może wywołać potrzebną wymianę poglądów i zainteresowanie tym obszarem zjawisk praw-

<sup>10</sup> Por. wytyczne Sądu Najwyższego z 1974 i 1978 r. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23.X.1975 r. III CZP 73/75. OSNCP 1976. nr 5. poz. 101.

nych, który dotychczas pozostawał niejako w cieniu innych zagadnień mimo jego bezspornej doniosłości społecznej, a zwłaszcza w sytuacji wydłużającego się okresu oczekiwania na mieszkanie.

Złożoność tego zagadnienia i brak — jak dotychczas — większego dorobku piśmiennictwa prawniczego na ten temat, a także utrzymujące się w tej materii rozbieżności w orzecznictwie<sup>11</sup> wskazują na potrzebę częstszej wymiany poglądów na ten temat, mimo że (a może właśnie dlatego) wiąże się z tym większe ryzyko zawodowe związane z zajęciem stanowiska, które nie dostarczy w pełni zadowalających rozwiązań.

Można jednak uznać, że w obecnym stanie prawnym, jeśli chodzi o ekspektatywę spółdzielczego prawa do lokalu, nie można jeszcze w ogóle mówić o osiągnięciu zadowalających rezultatów w drodze wykładni. Jest to bowiem zjawisko prawne, które znajduje się dopiero w fazie rozwoju i przystosowywania do niego aparatury pojęć prawnych — podobnie zresztą, jak i całokształt rozwiązań konstrukcyjnych dotyczących tej młodej jeszcze i nie okrzepłej w ogniu wielowiekowych doświadczeń formy prawnej korzystania z mieszkań.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Por. stanowisko SN zajęte w cyt. wytycznych SN z 1974 r., że spółdzielcze prawo do lokalu nabyte przez jednego z małżonków po ustaniu majątkowej wspólności nie należy do dorobku małżonków, w zestawieniu ze stanowiskiem SN zawartym w cyt. uchwale SN z 11.VII.1983 r., że bez zgody małżonka czynność prawna dotycząca wspólnego prawa (a więc i wspólnej ekspektatywy) jest nieskuteczna. Por. też uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 12.I.1978 r. III CZP 88/77 (OSNCP 1978, nr 10, poz. 171) uznającą, że spółdzielcze prawo do lokalu powstałe z realizacji oczekiwania małżonków na przydział wspólnego mieszkania może należeć po ustaniu małżeństwa do nich obojga (z komentarzem Z. Marmaja zam. w Przeglądzie orzecznictwa (...) za rok 1978, poz. 25), w zestawieniu z uchwałą SN z 13.III.1978 r. III CZP 8/87 (OSNCP 1978, nr 11, poz. 196) uznającą, że w takich samych warunkach nabyte prawo nie należy do obojga byłych małżonków, lecz wchodzi do wspólności powstałej w wyniku zawarcia nowego małżeństwa przez jednego z byłych małżonków. Por. także krytyczną głosę do tego orzeczenia L. Steckiego, OSPIKA 1979, z. 3, poz. 50.

<sup>12</sup> Por. K. Krzekotowska: Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (WS, Warszawa 1983, s. 167) oraz zawarte tam rozważania dotyczące ustalenia momentu powstania ekspektatywy spółdzielczego prawa do lokalu (dot. m.in. rozszczenia o przyjęcie na członka spółdzielni). Por. też: A. Kędzierska-Cieślak; A. Jedliński: Umowa o kolejność przydziału lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych, PiP 1986, nr 7, s. 70; wyrok SN z 1.X.1987 r. I CR 209/87, OSPIKA 1988 nr 4, poz. 95.