

Wiktor E. Łyszczak

Spółdzielcze mieszkania : (część I)

Palestra 34/11-12(395-396), 9-15

1990

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

SPÓŁDZIELCZE MIESZKANIA

(Część I)

Jedynym celem przynależności do spółdzielni mieszkaniowej było i jest otrzymanie mieszkania. Dlatego te sprawy — z nielicznymi wyjątkami — zaprzętały uwagę zarówno organów stanowiących prawo, jak i regulujących stosunki między spółdzielniami a członkami bądź osobami ubiegającymi się o członkostwo. Zamiar otrzymania przydziału mieszkania pozostawał w ścisłym związku z wpisem do rejestru członków tej spółdzielni, która ten zamiar mogła zrealizować lub miała nadzieję na jego realizację. Możliwość zaspokojenia oczekiwań członków wiązała się i wiąże z uzyskaniem niezbędnej lokalizacji i kredytu na pokrycie kosztów budowy w całości lub części.

Nie sięgając do prehistorii, w tym do ustawy z 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. z 1950 r. nr 24, poz. 232), należy stwierdzić, że do dziś ciąży na sprawach spółdzielczych mieszkań wykładnia wynikająca z ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. z 1961 r. nr 13, poz. 61). Ustawa ta wkrótce zresztą zyskała wśród rzesz członkowskich nazwę ustawy o związkach i ich spółdzielniach, ze względu na bardzo rozbudowane uprawnienia Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, zlikwidowanego dopiero ustawą z 20 stycznia 1990 r. — o zmianie ustawy — Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1990 r. nr 6, poz. 37).

Zródłem tego rodzaju poglądów na ustawę z 17 lutego 1961 r. był w zasadzie jeden

tylko jej przepis, a mianowicie w art. 175 § 1. Stanowił on, że uchwały organów związku obowiązują wszystkie zrzeszone organizacje spółdzielcze, których dana uchwała dotyczy. Kolejnymi przepisami legalizującymi pełne podporządkowanie spółdzielni związkom spółdzielczym były art. 158 i nast. oraz art. 162 pkt 3. Upoważniały one centralny związek do ustalania zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutuów zrzeszonych organizacji spółdzielczych.

Te i jeszcze kilka innych przepisów umieszczonych w końcowych ustępach ustawy z 1961 r. dokładnie znosiły moc obowiązującą art. 1 teje ustawy, który „dla dobra Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej” uznawał, że spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządowym zrzeszeniem, prowadzącym działalność gospodarczą w ramach narodowego planu gospodarczego i służącym stałemu podnoszeniu materialnego i kulturalnego poziomu życia i świadomości społecznej swych członków.

Na ogólnym tle obowiązującego wówczas prawa działały zatem dwa wektory określające szczegółowy status spółdzielczości mieszkaniowej: pierwszym były uchwały centralnego związku wydawane w kwestiach przewidzianych w ustawie, drugi zaś stanowiły ustawy dotyczące zasad funkcjonowania spółdzielni, które regulowały wszystkie bez mała aspekty ich działalności. Ostatni ze wskazanych rodzajów uchwał doprowadził do ujednolicenia statutuów wszystkich spół-

dzielnicy mieszkaniowych. Do wniosku rejestrowanego przez spółdzielnię musiały być zresztą dołączone dwa odpisy statutu uwierzytelnione przez centralny związek. Oferowane spółdzielniom mieszkaniowym projekty statutów były identyczne i różniły się tylko nazwą i siedzibą spółdzielni, terenem na którym dana spółdzielnia działała, dniem, w którym członek obowiązany był wnieść opłatę na rzecz spółdzielni, liczbą członków i składem zarządu rady spółdzielni, a w dużych spółdzielniach — określeniem liczby członków, która decydowała o tym, czy najwyższym organem spółdzielni będzie walne zgromadzenie czy zebranie przedstawicieli.

Do tych elementów sprowadzała się w praktyce możliwość inicjatywy własnej członków spółdzielni w kształtowaniu treści statutów. Jeżeli do tego dodać, że badanie zgodności statutów z ustawą sąd rejestrowy mógł ograniczyć do zbadania, czy centralny związek uwierzytelnił odpis statutu, to i rola sądu była czysto formalna.

Ten stan rzeczy, a następnie wykładnia przepisów ustawy z 17 lutego 1961 r., w tym głównie wykładnia art. 145 i 150 do dzisiaj ciąży nad praktyką spółdzielczą. Bardzo często konstrukcje myślowe z tamtego okresu są stosowane również w stanie prawnym obowiązującym już po jej uchyleniu.

Oczywiście, niektóre poglądy reprezentowane przez naukę prawa spółdzielczego o niemożności przekształcenia spółdzielni mieszkaniowej (wówczas grupujących tylko osoby posiadające lokatorskie prawo do mieszkania — art. 145 ustawy) w spółdzielnię budowlano-mieszkaniową, jak i stwierdzenie, że tylko spółdzielnie przydzielające mieszkania na statusie lokatorskim prawa do lokalu stanowią najwyższą formę społecznienia w dziedzinie spółdzielczości stanowią dzisiaj anachronizm. Anachronizmy te jednak nie zawsze są tylko relikami pozbawionymi praktycznego znaczenia. Dowodem na to może być fakt, że mimo procesu emancypacji, jaki przeszły spółdzielnie w wyniku kolejnych zmian w prawie spółdzielczym, począwszy od 1982 r. a skończywszy na ostatniej jego nowelizacji z 20 stycznia 1990 r. utrzymuje się ubezwłasno-

wolnienie członków spółdzielni. Problem bowiem polega nie na tym, że prawo pozwala na emancypację, tylko na tym, że centralne związki nie dopuszczały do rzeczywistego kształtowania statutów przez członków spółdzielni. Pewną część „zasług” w tej materii ma również orzecznictwo Sądu Najwyższego, którego stanowisko nadal poważnie ciąży nad sposobami rozstrzygnięcia spraw przez sądy powszechne.

Próba choćby częściowego omówienia tej kwestii jest z góry skazana na niepowodzenie nie tylko dlatego, że większość orzeczeń Sądu Najwyższego znana jest wyłącznie stronom, a więc nie jest publikowana. Ważniejsze jest to, że nawet publikowane orzeczenia Sądu Najwyższego stanowią jakby przedłużenie koncepcji z okresu obowiązywania ustawy z 1961 r. Orzeczenia Sądu Najwyższego publikowane są OSNCP z uzasadnieniem, nie ma tam natomiast glos, które zamieszczane są w OSPiKA. Te właśnie glosy stanowią dla praktyków zajmujących się prawem spółdzielczym materiał do przewartościowania działalności ich spółdzielni.

Zaczynając wywód na temat roli Prawa Spółdzielczego w kształtowaniu pozycji członków spółdzielni miałem na myśli również normowanie przez organy spółdzielni pewnej taktyki służącej ograniczeniu nawet tych uprawnień członków spółdzielni mieszkaniowych, na które ustawa pozwalała. Typowym przykładem może być art. 225 Prawa Spółdzielczego. Z przewidzianej w nim możliwości pozbawienia prawa do przydziału lokalu mieszkalnego w razie zbycia własnościowego prawa do lokalu b. CZSBM w przykładowych statutach rozesłanych po wejściu w życie ustawy z 16 września 1982 r. uczynił zasadę (§ 36 ust. 1 cyt. statutu), określając nawet czas prohibicji na 5 lat od daty zbycia. Co ważniejsze, zasadę tę rozciągnął nie tylko na osobę wskazaną w prawie spółdzielczym, czyli członka ubiegającego się o przydział, lecz na wszystkie osoby, z którymi ten członek zamierza zamieszkać.

Ta propozycja (nie do odrzucenia) musiała być przyjmowana przez spółdzielnię m.in. pod rygorem nieuzyskania lokalizacji. Jeżeli do tego dodamy, że w zakresie rejestracji statutów obowiązywał art. 7 i art. 66 ustawy

z 16 września 1982 r. — który przewidywał obowiązek przedstawienia przy rejestracji lub zmianie statutu oświadczenia o celowości wydawanego przez CZSBM, to oczywiste się staje, że statuty spółdzielni mieszkaniowych tylko w nielicznych przypadkach mogły się różnić od tych propozycji. Nie znana wcześniej, a wprowadzona dopiero ustawą z 16 września 1982 r. możliwość wystąpienia do sądu z wnioskiem o wpis do rejestru, mimo odmowy wydania przez CZSBM oświadczenia o celowości, ze względu na powiązania spółdzielni z centralą i nawyk posłuszeństwa była tylko możliwością teoretyczną. Co ważniejsze, sytuację tę umacniało orzecznictwo sądowe, które (nie jest mi znane inne) nie kwestionowało uprawnień CZSBM do decydowania o sprawach spółdzielczości.

Jak wiadomo, wszystkie przepisy dotyczące związków spółdzielczych zostały uchylone. Wykaz obowiązujących, normatywnych aktów prawnych wydanych na podstawie upoważnień ustawowych przez NRS i centralne związki spółdzielcze (M.P. nr 19, poz. 153 z 1990 r) stanowi swoisty akt wyzwoleńcy spółdzielczości mieszkaniowej.

Na tym tle konieczne wydaje się zastanowienie nad rolą orzecznictwa Sądu Najwyższego w sprawach spółdzielczości mieszkaniowej. Z konieczności upraszczając zagadnienie, przywołuję tylko dwa przepisy z ustawy z 17 lutego 1990 r.: art. 145 — umożliwiający uzyskanie mieszkania po byłym członku spółdzielni oraz art. 150 — umożliwiający uzyskanie mieszkania przez spadkobiercę członka spółdzielni.

Podstawowe przesłanki umożliwiające nabycie mieszkania po byłym członku są następujące: w wypadku mieszkań o statusie lokatorskim konieczne jest wykazanie przez zgłaszającego roszczenie iż jest osobą bliską i zamieszkiwał z byłym członkiem spółdzielni; w wypadku mieszkań o statusie własnościowym zgłaszający się musi wykazać, iż jest spadkobiercą zmarłego członka spółdzielni.

Można założyć, że jest to reguła generalna. Są to jednak tylko pozory i sprawa nie jest tak oczywista.

Już w 1976 r. Sąd Najwyższy w wyroku z 13 lutego (I CR 930/73, OSNCP nr 1, poz.

5 z 1977 r.) wskazał, że w rozumieniu art. 145 ustawy z 1961 r. przez osobę bliską należy rozumieć stałe przebywanie w mieszkaniu z byłym członkiem wskazujące na to, że mieszkanie to jest wyłącznym centrum życia danej osoby. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że takim „centrum” jest mieszkanie, w którym koncentrują się na stałe bieżące sprawy tej osoby, że przebywa ona w nim tak jak domownik, jak dziecko u rodziców, może on być nim także dla osoby niedołączonej mieszkającej w lokalu zajmowanym przez członka spółdzielni, ze względu na to, że on na stałe roztacza opiekę nad tą osobą.

Jest oczywiste, że cytowany wyrok zapadł na tle konkretnej sprawy, lecz ze względu na zawarte w nim uogólnienia stał się podstawą wykreowania pewnego stosunku do art. 145 ustawy z 1961 r. pewnej interpretacji, która zawężyła się do stwierdzenia, iż prawo pierwszeństwa w przyjęciu w poczet członków i uzyskania mieszkania po byłym członku ma małżonek, dzieci i inne osoby bliskie „o ile zamieszkiwali z nim razem”. Pomińmy szczególną pozycję małżonka, któremu prawo to służyło nawet w przypadku, gdy nie było wspólnego zamieszkiwania, lecz prawo do mieszkania było objęte wspólnością ustawową.

Co charakterystyczne, w tym wyroku nie ma mowy o możliwości wyboru kandydata na członka przez spółdzielnię, które to uprawnienie służyło spółdzielni, jeżeli zgłaszało się kilku kandydatów.

Oczywiście, sąd na tle konkretnej sprawy nie musiał tym się zajmować. Wyrok ten jednak był wówczas uważany za wykładnię art. 145 ustawy z 1961 r., która przetrwała aż do dziś, i to w różnych wariantach. Otóż, idąc śladem orzeczeń zawężających zakres uprawnień wynikających z art. 145 ustawy z 1961 r., warto powołać się na wyrok z 27 maja 1975 r. (II CR 248/75, a więc poprzedzający cytowany wyrok z 13 lutego 1976 r.). Znajdujemy w nim ograniczenie uprawnień z art. 145 ustawy do tych osób, które jako bliskie mieszkały razem z byłym członkiem w charakterze „dającym uprawnienia do uwzględnienia ich przy obliczaniu przysługującej członkowi powierzchni mieszkalnej lokalu”.

Pogląd ten nie wynika z treści art. 145 ustawy, a w dodatku rodzi wątpliwości nie tylko natury jurystycznej związanej z pojmowaniem uprawnień, które służą przy uwzględnieniu przysługującej członkowi powierzchni mieszkalnej. Reguła reglamentacji powierzchni mieszkalnej utrwalona w Prawie lokalowym nie została recypowana przez samo Prawo spółdzielcze, a tylko wytyczne b. CZSBM wskazywały w sposób kazuistyczny komu i jaką powierzchnię należy przyznać. Oczywiście, dotyczyło to szeregowych członków spółdzielni. Wątpliwości budzi więc samo powołanie w wyroku argumentów, które nie mieszczą się w dyspozycji art. 145 ustawy.

Jeszcze dalej idzie wyrok z 16 sierpnia 1977 r. (II CR 181/71, OSNCP z 1978 r. nr 5—6, poz. 95), który w krótkiej sentencji stwierdza, że fakt dysponowania przez osobę bliską innym lokalem mieszkalnym wystarczy, aby nie mogła korzystać z przesłanki wspólnego zamieszkiwania z byłym członkiem, a tym samym nie mogła uzyskać członkostwa.

Pojęcie „dysponowania” należy do pojęć tak nieostrych, że np. chwilowe przebywanie osoby opiekującej się mieszkaniem krewnych, pozwalało spółdzielniom mieszkaniowym na powołanie się na ten wyrok dla pozbawienia jej roszczeń wynikających z art. 145 ustawy. Jest jeszcze jeden element w cytowanym wyroku, który może wymagać zastanowienia. W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż należy unikać poprawy warunków mieszkaniowych przez zgłaszanie roszczenia, jeżeli dysponuje się innym mieszkaniem. Ta pozornie słuszna teza czyniąca z zabiegów o lepsze mieszkanie zachowanie naganne posłużyła spółdzielniom mieszkaniowym jako pretekst do stosowania podobnych zasad do zamiany mieszkań, a nawet — co jeszcze będzie omawiane — odmowy przekształcenia statusu mieszkania z lokatorskiego na własnościowe pod pretekstem przekroczenia normatywu zasiedlania.

Sprawa ta ma jeszcze dodatkowe odniesienie ograniczające prawo człowieka do zamieszkania. Chodzi o art. 29 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowo-

dach osobistych (Dz.U. z 1984 r. nr 32, poz. 174), który przekazał właścicielom (zarządcom) budynków prawo ustalania kto ma, a kto nie ma uprawnień do przebywania w lokalu, od czego uzależnia się prawo obywatela do spełnienia obowiązku meldunkowego.

W miarę nabywania różnych doświadczeń i w miarę zmian zachodzących w pojmowaniu roli mieszkania, CZSBM korzystając z ustawowych uprawnień podjął uchwałę nr 6 z 10 kwietnia 1972 r. m.in. w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (Inf. i Kom. nr 7—8, poz. 24 z 1972 r.). Uchwała ta zerwała z zakazem przekształcania mieszkań na statusie lokatorskim w mieszkania własnościowe. W ten sposób spółdzielnie mogły grupować zarówno tych członków, którzy mieli prawo do mieszkań lokatorskich, jak i własnościowych, przy czym — zgodnie z wolą CZSBM — był to ruch jednokierunkowy: od lokatorskich do własnościowych, a nie odwrotnie. Należy zaznaczyć, że przekształcenie prawa nie było niczym uwarunkowane, poza oświadczeniem woli członka spółdzielni i oczywiście zapłaceniem wkładu budowlanego.

Wyprzedzając wydarzenia, należy zaznaczyć, że ten stan, w którym wola członka była jedynym kryterium przekształcenia, nie trwał długo. Postarał się o to Związek, a także Sąd Najwyższy w takich orzeczeniach, jak wyrok z 26 lutego 1979 r. (II CR 11/79, OSNCP 1989, nr 4, poz. 68) stanowiąc, że ubieganie się o realizację uprawnień wynikających z art. 145 ustawy z 1961 r. nie zasługuje na uwzględnienie, gdy m.in. celem uzyskania praw wynikających z prawa pierwszeństwa jest przekształcenie statusu mieszkania dla dalszej odsprzedaży.

Wprowadzanie dalszych ograniczeń w stosunku do osób ubiegających się o przekształcenie zapoczątkował wyrok SN z 27 maja 1983 r. (I CR 137/83, OSNCP 1984, nr 1, poz. 9) i szereg innych. Do tego doszedł jeszcze jeden szczególnie wyrok, który umożliwił spółdzielniom odmowę przekształcenia statusu mieszkania, jeżeli mieszkanie „znacznie wykracza poza potrzeby członka, a spółdzielnia proponowała odpowiednie

mieszkanie o przysługującej mu wielkości, którego członek nie przyjął". Teza ta zawarta w wyroku z 20 grudnia 1985 r. (II CR 448/84 OSNCP 1986, nr 11, poz. 185) mogła być interpretowana zależnie od subiektywnych odczuć członków zarządu spółdzielni i oczywiście nie pozostawała w jakimkolwiek związku z przepisami dotyczącymi mieszkań na statusie własnościowym. Nota bene wyrok ten zapadł w momencie, kiedy statuty spółdzielni ograniczyły możliwości przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo (§ 27 ust. 2 przykładowego statutu), lecz wśród takich ograniczeń nie było mowy o prawie odmowy przekształcenia w przypadku wskazanym w wyroku SN z 20 grudnia 1985 r. Oznacza to, że wyrok przekroczył ramy statutowe, a tym samym obowiązuje przepis.

Jak wiadomo, odpowiednikiem art. 145 z ustawy z 1961 r. był art. 221 Prawa spółdzielczego z 1982 r. Artykuł ten (221) znacznie poszerzony w porównaniu do art. 145 ustawy z 1961 r. powinien być analizowany odrębnie w sytuacji, gdy członkostwo ustało ze względu na śmierć członka spółdzielni i odrębnie, gdy ustało z innych przyczyn.

Nie jest to jednak takie proste. Art. 221 § 1 dotyczy sytuacji, kiedy mamy do czynienia z członkiem spółdzielni korzystającym z lokatorskiego prawa do lokalu, a prawo pierwszeństwa służy zarówno bądź pozostałemu przy życiu małżonkowi członka spółdzielni (art. 220 prawo spółdzielcze), bądź też innym bliskim osobom. Konstrukcja art. 220 prawa spółdzielczego dotycząca sytuacji, kiedy umiera jeden z małżonków (ten który jest członkiem spółdzielni), wydaje się prosta. Drugi małżonek może uzyskać prawo do mieszkania, jeżeli w terminie jednego roku złoży deklarację o przystąpieniu do spółdzielni. Ta prosta formuła ma jedną tylko wadę: jeżeli zgodnie z art. 215 Prawa spółdzielczego mieszkanie przydzielone w czasie trwania związku małżeńskiego należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, to dlatego ta wspólność nie ma znaczenia przy śmierci jednego z małżonków i tylko złożenie deklaracji sankcjonuje prawo

małżonka pozostałego przy życiu do mieszkania objętego tą wspólnością.

Tym razem warto sięgnąć do wyroku Sądu Najwyższego z 20 września 1987 r. (III CZP 53/87, OSNCP 1989 r. nr 1, poz. 13). Wyrok ten zajmuje się sytuacją wynikłą z art. 216 Prawa spółdzielczego. Chodzi bowiem o sprawę dla naszych stosunków bardzo ważną, a mianowicie o skutki rozwodu (unieważnienia małżeństwa) i los mieszkania spółdzielczego. Przepis ten przewiduje, iż w razie uchybienia rocznego terminu dla wskazania, komu z rozwiedzionych małżonków przypada spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielnia zobowiązana jest wyznaczyć dodatkowy (nie krótszy niż 3 miesiące) termin dla wykonania obowiązku, o którym była wyżej mowa, uprzedzając, że tym razem brak inicjatywy ze strony zainteresowanych byłych małżonków spowoduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu.

Otóż cytowany wyrok Sądu Najwyższego z 29 września 1987 r. wskazuje na możliwość uchylenia się spółdzielni od obowiązku powiadomienia b. małżonków o dodatkowym terminie i uprzedzeniu o skutkach niedotrzymania tego dodatkowego terminu „w razie istnienia podstaw do przyjęcia, że dokonanie czynności przez b. małżonków lub jedno z nich po znacznym przekroczeniu terminu naruszałoby w konkretnych okolicznościach zasady współzycia społecznego”.

Powiązanie skutków znacznego przekroczenia terminu z zasadami współzycia społecznego umożliwia spółdzielni tworzenie stanów faktycznych uzasadniających wygaśnięcie prawa do mieszkania i wydanie przydziału innej osobie. Lecz nie to jest najważniejsze. Z porównania art. 216 z art. 220 wynika wniosek o niespójności prawa, któremu — jak dotąd — orzecznictwo się nie sprzeciwiło. Niekonsekwencją jest, że w sytuacji porozwodowej spółdzielnia ma obowiązek przestrzec b. małżonków o skutkach niedotrzymania terminu wynikającego z art. 216 § 1, w razie śmierci wystarczy, że wdowa (wdowiec) nie złoży w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej, aby prawo do mieszkania objętego wspólnością ustawową wygasło.

Dodatkowym obciążeniem dla jurystyki stała się tzw. ekspektatywa, to jest roszczenie oparte na art. 221 § 2 Prawa spółdzielczego z 1982 roku. Ze względu na istniejącą dziś sytuację mieszkaniową kraju ekspektatywa, jako coś, co daje szansę uzyskania mieszkania choćby w bliżej nieokreślonej przyszłości, zyskała na znaczeniu. Problem ten wiąże się z wykonaniem delegacji ustawowej wynikającej z art. 205 Prawa spółdzielczego, a więc z kwestią zawierania umów o kolejność przydziału mieszkania. Nie można przy tym przemilczeć już zawartych umów i uznać, że pozaspółdzielczy decydenci poniosą odpowiedzialność za losy oczekujących na mieszkanie.

W przedstawionej sytuacji niejako uprzywilejowanymi powinni być ci, którzy opierają swoje roszczenie na art. 21 § 2 Prawa spółdzielczego. Wydawałoby się, że treść tego przepisu jest jasna, lecz są to tylko pozory. Już w wyroku z 15 października 1984 r. (I CR 309/84, OSNCP 1985, nr 8, poz. 113) — czytamy, że przez osobę zamieszkałą z członkiem oczekującym na mieszkanie należy rozumieć zamieszkiwanie w charakterze domownika tego członka lub w charakterze mającej stać się domownikiem po oczekiwanym otrzymaniu mieszkania. To stanowisko Sąd Najwyższy uzupełnia jeszcze jednym zastrzeżeniem przez dodanie słów „co zwykle znajduje wyraz w zgłoszeniu takiej osoby do spółdzielni jako mającej z tym członkiem zamieszkać”. Cytowane zastrzeżenie w sposób jawny ogranicza zasięg osób wymieniowych w art. 221 § 2 Prawa spółdzielczego, który jako niezbędną przesłankę wymienia tylko wspólne zamieszkiwanie i bliskość w stosunku do członka spółdzielni, którego członkostwo ustało.

Tymczasem w języku spółdzielczym takie dodatkowe zastrzeżenie ma jednoznaczną wymowę: chodzi o wniosek o przydział mieszkania. Wniosek taki składany jest w terminie znacznie wyprzedzającym przydział. Tzw. wnioski komputerowe (koszty tej operacji ponieśli oczywiście członkowie spółdzielni) stały się makulaturą, gdyż ich aktualność jest żadna lub prawie żadna. Zresztą osoby te w trakcie oczekiwania na przydział mogły zupełnie zmienić plan zaspoko-

lenia potrzeb mieszkaniowych i wtedy pozostaje właśnie kwestia art. 221 § 2 Prawa spółdzielczego. Wydaje się, że mamy do czynienia ze sprzecznością między poglądami Sądu Najwyższego wyrażonymi wprawdzie subsydiarnie „co zwykle znajduje wyraz” a treścią art. 221 § 2.

Takiej kolizji dopatruje się również w wyroku Sądu Najwyższego z 10 grudnia 1986 r. (III CZP 81/66, OSNCP 1988, nr 1, poz. 5) Sąd stanął na stanowisku, że ekspektatywa wynikająca z art. 221 § 2 Prawa spółdzielczego nie przysługuje, jeżeli w okresie oczekiwania na przydział lokalu oczekujący członek zaspokoili swoje potrzeby mieszkaniowe w innej spółdzielni mieszkaniowej. W wyroku uznano, że w takim przypadku osobom bliskim nie przysługuje prawo do członkostwa i kolejności przydziału.

Na tle tego wyroku można odwołać się do innego przepisu, który też powinien być brany pod uwagę. Chodzi bowiem o art. 206 prawa spółdzielczego, który zawiera wskazania w przypadku, gdy członek spółdzielni już korzystający ze spółdzielczego mieszkania uzyska prawo do jeszcze jednego mieszkania. Wskazania art. 206 Prawa spółdzielczego idą w tym kierunku, aby umożliwić takiemu członkowi zadecydowanie czy zostanie nadal w dotychczasowym mieszkaniu, czy też usunie stan sprzeczny z prawem, czyli stan w którym ma prawo do więcej niż jednego mieszkania.

Oczywiście jest to stan inny niż opisany w art. 221 § 2, lecz moim zdaniem nie można pomijać (tak jak przy art. 216 i 220) ducha ustawy, która stara się umożliwić osobie zainteresowanej wybór drogi. Wydaje się, że sam fakt zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez członka oczekującego na mieszkanie w innej spółdzielni mieszkaniowej nie powinien automatycznie przekreślać możliwości zgłoszenia przez osoby bliskie roszczenia wynikającego z art. 221 § 2 Prawa spółdzielczego. Oczywiście, zależy to od okoliczności, lecz wydaje się pewną niekonsekwencją, że wyrok przewiduje prohibicję w stosunku do sytuacji, kiedy zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych następuje w innej spółdzielni mieszkaniowej, zezwala natomiast na zachowanie roszczeń, gdy takie

zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych nastąpi np. przez kupno nieruchomości.

Sprawę tę można odnieść do sytuacji, kiedy członek oczekujący na mieszkanie wprowadza się do mieszkania nowo poślubionego małżonka. W takiej sytuacji nieszczęściem osób bliskich nie mających zamiaru np. mieszkać z macochą lub ojczymem jest to, że ojczym czy macocha korzystają z mieszkania spółdzielczego. W tej sprawie w głosie do wyroku opublikowanej na łamach OSPiKA (OSPiKA 1989 r. nr 2, poz. 31) wypowiedział się Krzysztof Amielińczyk, który wyraźnie zarzuca głosowanemu wyrokowi, iż zawarta w nim interpretacja prowadzi do ograniczenia praw osób bliskich, i to tak dalece, że art. 221 § 2 mógłby dotyczyć w zasadzie tylko sytuacji, kiedy zmarł członek spółdzielni oczekujący na mieszkanie. Trzeba przyznać, że wspomniana glosa pogłębia jeszcze wątpliwości dotyczące wykładni art. 221 § 2.

Przedstawiając wybiórczo wyroki Sądu Najwyższego, nie można nie podkreślić ogromu pracy Sądu Najwyższego, który w dziesiątkach (właśnie dlatego tutaj nie wymienionych) wyroków prostował błędne poglądy zarówno samych spółdzielni, jak i jurystów, którzy w swoich komentarzach lub publikacjach próbowali stosować wykładnię *ad usum Delphini* Wyroki te cytowane na licznych salach sądowych umożliwiały członkom spółdzielni obronę swych praw.

Tym bardziej warto by rozważyć potrzebę opracowania przeglądu orzecznictwa, i to zarówno dlatego, że nie da się dłużej utrzymać obecnego modelu spółdzielczości mieszkaniowej (w tym także przepisów dotyczących lokali użytkowych, garaży i pracowni dla twórców), jak i dlatego, że wyroki niejednokrotnie zapadały przy uwzględnieniu koniunkturalnej wykładni prawa spółdzielczego stosowanej przez b.CZSBM: wykładnia

ta zaś nie ma często legitymacji ustawowej (typowym przykładem była 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. nr 5, poz. 19 z 1983 r. ze zm. w uchwale nr 9 tejże Rady z 29 października 1986 r.) w tej części, która wykaczała poza delegację art. 205 Prawa spółdzielczego.

Praktyka ta była powodem powstawania kontrowersyjnych poglądów i sprzeczności w orzecznictwie, Tak więc np. raz uznawano przekształcenie lokatorskiego prawa do mieszkania na własnościowe (jak o tym była mowa) za naganne, a innym razem akceptowano, gdy celem przekształcenia było uzyskanie środków na budowę własnego domu (orz. SN z 6 kwietnia 1979 r. — I CR 53/79). Można też założyć, że święta zasada, aby przy uzyskaniu przydziału mieszkania dotychczasowe mieszkanie stawiać do dyspozycji spółdzielni (wyrok z 21 lutego 1977 r. — IC CR 2/77 OSNCP 1977, nr 11, poz. 221) w obecnym nawet stanie prawnym, przy istnieniu przepisu art. 225 Prawa spółdzielczego może nie znaleźć uzasadnienia.

Zbyt wiele zarówno przepisów, jak i poglądów reprezentowanych na tle prawa spółdzielczego, a związanych z reglamentacyjnym systemem spółdzielczości mieszkaniowej wymaga dla przywrócenia normalności zasadniczej weryfikacji. Gdyby istniejący dziś stan prawny w tym zakresie miał trwać przez dłuższy czas, to niezbędne byłoby podjęcie przez Sąd Najwyższy uchwały mającej na celu wyjaśnienie przepisów prawnych budzących wątpliwości lub których stosowanie wywołuje rozbieżność w orzecznictwie. Takie uprawnienie wynika z art. 13 pkt 4 ustawy z 20 września 1984 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst Dz.U. Nr 26, poz. 153, z 1990 r.).