

Wiktor Łyszczak

Spółdzielcze mieszkania : (część II)

Palestra 35/8-9(404-405), 27-37

1991

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 II)

Na początek trochę historii. Już w czasie obowiązywania ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61) istniał utrwalony pogląd, że spółdzielcze prawo do lokalu ma dwa aspekty: prawo używania lokalu oraz prawo rozporządzania nim. Jednakże prawo rozporządzania lokalem dotyczy wyłącznie własnościowego prawa do takiego lokalu. Samo zaś prawo używania lokalu nigdy nie zostało w pełni określone i w zasadzie trudno powiedzieć, na czym ono w spółdzielczości mieszkaniowej w pełni polega. Obecnie, kiedy do lamusa przeszły zarówno niektóre instytucje prawa spółdzielczego, jak i sama teoria, że niedopuszczalne jest przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe, to jednak nadal obowiązuje zbyt wiele ograniczeń zarówno korporacyjnych, jak i majątkowych praw członków spółdzielni, nie mówiąc o tym, że utrzymany został zakaz przenoszenia lokali na własność, uprawnienie znane przedwojennym spółdzielniom (J. I g n a t o w i c z: Prawo spółdzielcze - Komentarz, Wyd. Prawnicze 1966 r., s. 364).

W zasadzie walka o samorządność członków spółdzielni mieszkaniowych toczyła się nie wokół przepisów prawa stanowionych przez Sejm, lecz wewnętrznych przepisów byłego Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM), którzy korzystając z delegacji ustawowej (art. 175 ustawy z 17 lutego 1961 r.) kierował zrzeszonymi spółdzielniami w sposób

całkowicie arbitralny. Te uprawnienia centralnego związku prowadziły do obligatoryjnych rozwiązań wszelkich stosunków między organami spółdzielni a członkami, i dla zmylenia samej istoty sprawy nazywały się zasadami, którym powinny odpowiadać statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Takimi ostatnio wydanymi zasadami były zasady stanowiące załącznik do uchwały nr 6 Rady CZSBM z 10 kwietnia 1972 r. (Inf. i Kom. z 1972 r., nr 7-8, poz. 24). Zasady te zostały uzupełnione przez publikację projektu statutu dla spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej (stanowiącego załącznik do uchwały nr 29 Zarządu CZSBM z 18 kwietnia 1972 r.) i od tej daty (bez zmiany ustawy) dokonano istotnych zmian w prawach członka spółdzielni. Zmiany te z jednej strony polegały na tym, że stało się możliwe przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu, z drugiej zaś, wprowadzono do instytucji ekspektatywy ograniczenia zupełnie nie mieszczące się w wówczas obowiązującym prawie spółdzielczym (art. 145 ustawy z 1961 r. w porównaniu z §22 zasad statutowych CZSBM). Istotą sprawy było to, że publikowany projekt statutu, oczywiście uwzględniający zasady statutowe nie był żadnym projektem, lecz obowiązującym wszystkie spółdzielnie tekstem, uchwalanym jednomyślnie przez walne zgromadzenia. W ten sposób dokonana została zmiana wewnątrzspółdzielczego prawa, która w praktyce przyjęta została w orzecznictwie jako norma prawna, nie bacząc na

sprzeczność z ustawą z 1961 r. Zresztą było rzeczą normalną, że w sporze między spółdzielnią a członkiem posługiwano się wynikami lustracji, która jako organ podporządkowany swojemu związkowi dbał o nienaruszalność stanowiska centrali. Za tym szły już akceptacje badań prowadzonych przez organa Najwyższej Izby Kontroli, a stąd krok do sankcjonowania przez orzecznictwo. Zresztą sam problem stawał się coraz bardziej skomplikowany głównie z przyczyn zwanych obiektywnymi, to jest z powodu „zapaści” budownictwa mieszkaniowego i kosztów związanych z określeniem wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Jeżeli w związku z mieszkaniami o statusie lokatorskim rodziły się konflikty związane z niezbywalnością prawa do lokalu, to przyczyną tych konfliktów było przede wszystkim stanowisko CZSBM, który w swoich uchwałach ustalał zasady w sprawach przydziałów mieszkań, nie pozostawiając spółdzielniom prawa do indywidualizowania rozwiązań w zależności od miejscowych warunków. Typowym tego przykładem była uchwała nr 6 Rady CZSBM z 16 kwietnia 1982 r. w sprawie przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego (Inf. i Kom. z 1982 r., nr 6, poz. 28), która narzucała spółdzielniom nawet ustalenia regulaminowe, zwane wytycznymi w tej sprawie, jako załącznik do cyt. uchwały. Wytyczne te zmierzały w kierunku systemu kwaterunkowego w spółdzielczości mieszkaniowej i wprowadzały do praktyki spółdzielczej kryteria prawa lokalowego z ograniczeniami praw członków spółdzielni i całkowitym zbiurokratyzowaniem działalności spółdzielni mieszkaniowych. Ta przykładowo podana uchwała Rady CZSBM, dokonując podziału członków według list przydziałów (a listy dzielą się na podstawowe, warunkowe, przyspieszeń, wykwaterowań i za-

miany), w krótkim czasie zastąpiona została przez uchwałę nr 3 Rady CZSBM z 3 marca 1983 r. (Inf. i Kom. z 1983 r., nr 5, poz. 18) w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych (zmienioną przez uchwałę nr 9 Rady CZSBM z 29 października 1986 r.).

Istotną zmianą było wejście w życie ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.), która umożliwiła spółdzielniom emancypację z dotychczasowego nadzoru związku. Z późniejszych zmian tego prawa najważniejsza była ukryta w art. 11 ustawy z 23 października 1987 r. o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady funkcjonowania gospodarki narodowej (Dz.U. Nr 33, poz. 181).

Brak miejsca nie pozwala na szersze omówienie tej zmiany, lecz sygnalizuję, że ta właśnie zmiana zlikwidowała podległość spółdzielni centralnym związkom nie tylko dlatego, że pozbawiła te związki władczych uprawnień, lecz przede wszystkim dlatego, że uniezależniła zakładanie spółdzielni od okazania oświadczenia centralnego związku o celowości założenia spółdzielni, które to oświadczenia wykorzystywane były dla podporządkowywania zrzeszonych spółdzielni.

Na tym ogólnym tle szczególne znaczenie należy przypisać uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 30 listopada 1974 r. III CZP 1/74), która ustalała wytyczne wymiaru sprawiedliwości w zakresie stosowania przepisów o podziale majątku wspólnego w wypadku, gdy w skład tego majątku wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu (Inf. i Kom. z 1975 r., nr 5, poz. 21; OSNCP z 1975 r., poz. 37).

Komentarz do tej uchwały w „Przełędzie Orzecznictwa dotyczącego Prawa Spółdzielczego za rok 1974” (wyd. Spółdzielczy Instytut Badawczy), autor, Wiesław Chrzanowski, kończy słowami:

"Wydaje się, że *de lege lata* wykorzystano w maksymalnym stopniu (poza sprawą art. 150 §3) możliwość rozwiązania tych trudnych spraw w drodze wykładni. Pozostaje formułowanie postulatów *de lege ferenda*".

Trudno więc przecenić znaczenie tej uchwały dla praktyki w dziedzinie spółdzielczości mieszkaniowej. Wbrew tytułowi uchwały zawiera ona stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące najbardziej istotnych problemów członkostwa w spółdzielni i mieszkań spółdzielczych, zawarte w IX tezach, z których każda ma szczegółowe uzasadnienie. Właśnie te uzasadnienia (niezależnie od tez) dyktowały i nadal dyktują kierunek interpretacji prawa spółdzielczego w całej sferze spółdzielczości mieszkaniowej, chociaż niektóre z tez utraciły już swoją aktualność. Dla przykładu można podać, że teza VI, stanowiąca, że przy podziale majątku wspólnego, obejmującego równowartość spółdzielczego prawa do lokalu o statusie lokatorskim, bierze się pod uwagę sumę wkładu mieszkaniowego. Teza ta zawiera jeszcze dodatkowe kryteria, umożliwiające inne rozliczenia tego wkładu. Lecz nie to jest ważne. W dniu 22 stycznia 1986 r. (III CZP 75/85) Sąd Najwyższy zmienił zdanie i uznał, że przy podziale majątku wspólnego suma odpowiadająca wkładowi mieszkaniowemu w zasadzie powinna być obliczana na podstawie wysokości wkładu, jaki w chwili podziału obowiązany byłby wnieść członek spółdzielni ubiegający się o przydział nowo budowanego lokalu mieszkalnego, tej samej wielkości i o zbliżonym wyposażeniu. Równocześnie Sąd stwierdził, że „przy uwzględnieniu całokształtu występujących w sprawie okoliczności faktycznych można tę kwotę ustalić inaczej” (OSNCP z 1986 r. nr 12, poz. 202). Uchwała ta została podjęta w roku 1986, czyli w trzy lata po wejściu w życie prawa spółdzielczego, które w art. 218 §4 nie uznaje innego sposobu rozli-

czania wkładu mieszkaniowego przy ustaniu członkostwa jak tylko w sposób określony w wariacie pierwszym w cytowanej uchwale Sądu Najwyższego. Brak jest zatem podstaw do stosowania np. dwóch kryteriów przy obliczaniu rozliczeń wkładu mieszkaniowego, jeżeli ustawa przewiduje tylko jedno rozwiązanie. Zresztą, niezależnie od tego, że prawo spółdzielcze powinno być szanowane - zmiana tezy VI uchwały z 1974 r. spowodowana uchwałą z 1986 r. spowodowała powstanie sytuacji konfliktogennej, w której może być negowane prawo do ekwiwalentu osoby, która mieszkanie utraciła. Problem jest szczególnie ostry, kiedy wysokie koszty budowy stanowią podstawę do obliczania wysokości członkowskiego wkładu mieszkaniowego.

Ktoś, kto czerpie informacje z orzecznictwa Sądu Najwyższego na podstawie „Przeglądu tego orzecznictwa za rok 1986”, wyd. Spółdzielczy Instytut Badawczy, może poznać również treść uchwały SN z 19 grudnia 1985 r. (III CZP 60/85), OSNCP z 1986 r. nr 11, poz. 172. Uchwała ta dotyczy ekspektatywy, a raczej zasady podziału ekspektatywy. Uchwała jest bardzo ważna, gdyż stanowi podsumowanie instytucji, o którą toczą się boje w salach sądowych. Jednakże uchwała ta w zasadzie nie przyznaje niczego temu z małżonków, który pozabawiony zostaje ekspektatywy, gdyż umożliwia mu tylko uzyskanie jakiejś kwoty (na tej samej podstawie, jak przy podziale mieszkania o statusie lokatorskim). Skąd takie wnioski? Małżonek pozabawiony ekspektatywy ma otrzymać, zgodnie z uchwałą, tylko kwotę ustaloną na podstawie art. 218 §4 prawa spółdzielczego. Statut w tym przypadku niczego szczególnego nie stanowi, gdyż musi stosować kryteria ustawowe. I właśnie na tym polega cały konflikt praw i obowiązków.

Wskazując na dwie uchwały Sądu Najwyższego (z 1985 i 1986 r.) nie sposób pominąć, że ten sam Sąd w postanowieniu z 17 stycznia 1984 r. (II CR 432/83) OSNCP z 1984 r. nr 8, poz. 144, wskazał na zupełnie inną możliwość załatwienia sprawy mieszkań objętych wspólnością ustawową. Chodzi w tym przypadku o art. 211 zd. 1 k.c., który - zdaniem Sądu Najwyższego - może prowadzić do podziału dotychczasowego mieszkania zajmowanego przez małżonków na dwa mniejsze, choćby jedno z nich na to się nie godziło. Każdy, kto ma do czynienia z prawem spółdzielczym wie, że zniesienie wspólności majątkowej do mieszkania spółdzielczego jest możliwe na podstawie art. 215 §3 tegoż prawa. W cyt. postanowieniu Sądu Najwyższego sprawa nie dotyczy zniesienia wspólności (choć w praktyce do tego prowadzi w stosunku do już posiadanej nieruchomości), lecz do przymusowej zamiany mieszkania spółdzielczego na dwa mniejsze. Polemizując z tym postanowieniem należy powołać się na art. 1 prawa spółdzielczego, który stanowi, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem.

Problem jest o wiele ważniejszy, jeżeli ustalimy, że cytowane uchwały Sądu Najwyższego, w tym wytyczne wymiaru sprawiedliwości z 1974 r. (III CZP 1/74) (por. też komentarz Z. Banaszczyka do uchwał z 1985 r. i 1986 r., zamieszczony w „Przeglądzie orzecznictwa”) wskazują na kompletną iluzoryczność tych rozstrzygnięć. Jeżeli do tego dodać możliwość spłaty wierzytelności na raty, to dłużnik (małżonek, który zatrzymuje mieszkanie lub ekspektatywę) znajduje się w sytuacji bankruta. Jednakże małżonek dłużnik też może zbankrutować, jeżeli kwota przyznana na podstawie art. 218 §4 prawa spółdzielczego ma być wypłacona małżonkowi wierzycielowi na raty. Biorąc pod uwagę, że już w czasie podejmowania uchwał z 1985 i 1986

r. wiadome było, że nie ma szans na realne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wierzyciela, który staje wobec braku możliwości uzyskania mieszkania w dającej się przewidzieć przyszłości, cytowane uchwały stały się „ruchami pozorowanymi” i tylko formalnie podtrzymywały tezę o sprawiedliwym podziale praw między byłymi małżonkami.

Jak wiadomo, statuty spółdzielni w zasadzie nie zajmują się kwestią urealnienia praw korporacyjnych i majątkowych osób, które w wyniku rozwodu utraciły prawo do mieszkania lub ekspektatywy. Stosunkowo rzadka jest praktyka uzyskiwania członkostwa w czasie trwania małżeństwa przez oboje małżonków. Znajomość rozwiązań regulaminowych natomiast jest zbyt słabo rozpowszechniona wśród członków, a często dowiadują się oni o nich dopiero na sali sądowej, kiedy jest już za późno. Pominam już takie uchwały, jak z dnia 21 października 1986 r. III CZP 70/86 (OSNCP z 1987 r., nr 11, poz. 169), kiedy Sąd Najwyższy pozwala na odejście od kryterium wymienionego w art. 218 §4 prawa spółdzielczego, co oczywiście z góry tworzy sytuację konfliktową.

Wracam jednak do podstawowej uchwały z 1974 r., tj. zawierającej wytyczne wymiaru sprawiedliwości. Omówienie każdej tezy i uzasadnienia wymagałoby poważnej publikacji znacznie przekraczającej objętość „Palestry”. Dlatego ograniczę się do kilku uwag. Teza pierwsza stanowi o tym, że nie ma znaczenia, kto i ile wpłacił na mieszkanie. Bez względu na te okoliczności, mieszkanie przydzielone w czasie trwania związku małżeńskiego należy do wspólności majątkowej. Być może sprawa ta jest prawidłowo rozwiązana, lecz w innej uchwale, bo z 16 grudnia 1986 r. III CZP 46/80 (OSNCP z 1981 r., nr 11, poz. 206) uznano możliwość ułamkowego rozliczenia udziału nakładów małżonków. Sprawa ta dotyczyła wprowadzenia budowy

domu, lecz problem jest wspólny i powstaje pytanie, czy potrzebne są odmiennie rozstrzygnięcia.

Nie jest to zresztą jedyny przypadek niespójności orzecznictwa, a analiza tego stanu rzeczy oczekuje na dokładną ocenę. Na tym tle równoległe daje się odczuć brak zainteresowania tymi przepisami prawa spółdzielczego z 1982 r., nie mówiąc o przepisach ustawy z 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji działalności spółdzielczości - Dz.U. Nr 6, poz. 36), które w sposób bezpośredni ingerują w prawo obywatela do własnego mieszkania. Sam temat jest bardzo obszerny, lecz warto odnotować, że od daty wejścia w życie prawa spółdzielczego z 1982 r. (a więc od 1 stycznia 1983 r.) w sprawie art. 221, 228 i 238 można odnotować następujące wyroki SN: z 19 marca 1984 r. II CR 62/84 dotyczący drogi sądowej w sprawie roszczenia z art. 221 (OSNCP z 1984 r. nr 10), wyrok z 18 maja 1984 r. I CR 133/84 dotyczący ograniczeń w uzyskiwaniu mieszkania (art. 221) (OSNCP z 1985 r. nr 2-3), wyrok z 27 sierpnia 1984 r. IV CR 316/84 dotyczący ograniczenia możliwości uzyskania mieszkania w trybie art. 221 (OSNCP z 1985 r. nr 4), wyrok z 20 grudnia 1985 r. II CR 448/85 dotyczący ograniczenia przydziału mieszkania na podstawie art. 221, jeżeli mieszkanie jest za duże (!) (OSNCP z 1986 r. nr 11), uchwała Składu Siedmiu Sędziów z 15 października 1985 r. III CZP 40/85 dotycząca możliwości korzystania z mieszkania przez wnuka (art. 221 1) (OSNCP z 1986 r. nr 6), uchwała Składu Siedmiu Sędziów z 21 października 1985 r. III CZP 2/85 dotycząca konkurencji praw do członkostwa i mieszkania (art. 221) (OSNCP z 1986 r. nr 6). Ta uchwała wymaga drobnej uwagi. Po raz pierwszy w sposób oficjalny potwierdzone zostało w tej uchwale, że §3 art. 221 dotyczy nie tylko sytuacji wynikającej z art. 221 §1, lecz i z §2, a więc i eks-

pektatywy. Ten fakt wskazuje na to, że w ustawie z 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze, o czym pisałem na łamach „Rzeczpospolitej”, jest błąd, który powoduje, że gramatyczna wykładnia sprzeciwia się wykładni logicznej.

Kontynuując jednak poprzedni wywód sięgam do następnych, opublikowanych w OSNCP orzeczeń Sądu Najwyższego. A więc następny wyrok, to z dnia 24 stycznia 1986 r. II CR 510/85 dotyczący ograniczenia prawa do realizacji roszczenia z art. 221 §1 i 2 osób zamieszkałych z rodzicami (OSNCP z 1987 r. nr 1), uchwała z 13 maja 1986 r. III CZP 16/86 dotycząca możliwości uzyskania przydziału nawet w wypadku posiadania przez małżonka domu jednorodzinnego (OSNCP z 1987 r. nr 4) (uchwała ta z reguły nie jest respektowana przez spółdzielnie), wyrok z 21 kwietnia 1986 r. II CR 275/85 zawierający tezę, którą należy przytoczyć: „W sytuacji, gdy osoba zamieszkała razem z byłym członkiem i mu bliska ma możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poza lokalem byłego członka, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku w o g ó l e nie p o w s t a j e”.

Wyrok ten zasługuje na szczególne potraktowanie, ponieważ dotyczy znieważenia prawa do mieszkania osoby bliskiej na podstawie subiektywnego kryterium, gdzie ta osoba ma mieszkać i to, podając przykładowo, przy sprzeciwie jej rodziny (np. zięć nie chce mieszkać z teściami, od których się wyprowadził ze względu na złe stosunki, a przeniósł się wraz z żoną i dzieckiem do mieszkania swojej ciotki). Wyrok ten ma również i tę cechę, że może „stać się bronią w ręku” spółdzielni wyłącznie na podstawie donosów.

Wyrok z 28 maja 1986 r. I CR 112/86 (OSNCP z 1987 r. nr 8, poz. 126) ma tę zaletę, że, negując prawa członka spółdzielni do realizowania roszczenia na

podstawie art. 221 §1 prawa spółdzielczego (cytując jeszcze art. 145 ustawy z 1961 r.), wywodzi swoje stanowisko z faktu, że osoba ubiegająca się o członkostwo i mieszkanie pozostała za granicą bez zezwolenia odpowiednich władz ("jeżeli okres przebywania tej osoby poza granicami kraju wskazuje na utrwalenie tej sytuacji"). W zasadzie wyrok ten można uznać za wyraz poglądów panujących jeszcze w 1986 r., a jego znaczenie obecnie można ograniczyć do sytuacji wyjątkowych, przy zachowaniu prawa takiej osoby do obrony swego roszczenia wynikającego ze śmierci osoby bliskiej, której przysługiwało lokatorskie prawo do mieszkania.

W późniejszym okresie mamy do czynienia z wyrokiem z dnia 23 czerwca 1986 r. I CR 143/86 (OSNCP z 1987 r. nr 10, poz. 160), który neguje prawo członkostwa osoby, która wpłaciła do spółdzielni jedynie wpisowe i udział. Jest to druga część tego wyroku. Pierwsza nie ma znaczenia dla tych rozważań. Prawdą jest, że sama wpłata wpisowego i udziału nie tworzy warunków do przyjęcia osoby ubiegającej się o członkostwo do spółdzielni, lecz w tej słusznej tezie zawarte jest niebezpieczeństwo, że członek, który z przyczyn od siebie niezależnych nie pokrył wkładu, nie musi być pouczonej przez spółdzielnię, że grożą mu konsekwencje z tego tytułu, tj. odmowa przyjęcia w poczet członków. Oczywiście, spółdzielnia w poprzednim okresie nie czyniła tego, bo władze uprawnienia nie zmuszały jej do traktowania osoby ubiegającej się o członkostwo jako strony w postępowaniu między tą osobą a spółdzielnią. Pomijam już kwestię, że w przedmiotowej sprawie powód - osoba ubiegająca się o członkostwo złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

Restrykcje w stosunku do osób powołujących się na art. 221 §2 (ekspektywa) zaostrza uchwała z 10 grudnia 1986 r. III CZP 81/86 (OSNCP z 1988 r.).

Uchwała ta eliminuje z kolejki po mieszkanie „osoby bliskie członka spółdzielni”, który zaspokoił swoje potrzeby mieszkaniowe „w innej spółdzielni”. Co ciekawsze, uchwała powołuje się w celu uzasadnienia swego stanowiska na §5 uchwały nr 3 Rady CZSBM z 3 marca 1983 r. (o której już była mowa), nie wspominając o tym, że cytowany §5 uchwały nie był ani obligatoryjny, ani nie miał uzasadnienia ustawowego. Najbardziej jednak trudne do zrozumienia w tej uchwale jest to, że nastąpiło połączenie losów każdego członka rodziny z losem tego członka spółdzielni, którego członkostwo ustało. Teza uzasadnienia tej uchwały o tym, że kryteria dotyczące osób wymienionych w art. 221 §1 i 2, nie wymagają rozróżnienia, staje się wątpliwa w przypadku wieloletniego oczekiwania na mieszkanie (art. 221 §2).

Wyrok z 31 stycznia 1987 r. I CR 411/86 (OSNCP z 1988 r. nr 5) zawiera myśl, że istnieje możliwość nabycia w czasie trwania związku małżeńskiego drugiego mieszkania w celu wspólnego zamieszkania. Wyrok ten dotyczy konkretnej sytuacji, a jego teza może być dla wielu spółdzielni (a zwłaszcza członków) myląca. Tylko na marginesie przytaczam uchwałę z 7 maja 1987 r. III CZP 21/87 (OSNCP z 1988 r. nr 7-8), gdyż powołana w tej uchwale uchwała nr 78 Zarządu CZSBM z 3 marca 1983 r. w sprawie aktualizacji wartości majątku trwałego i ustalania wkładów mieszkaniowych obecnie, na tle art. 229 prawa spółdzielczego oraz uchyleniu cyt. uchwały Związku, wymaga szczególnej interpretacji. Nie bez racji można też (i nie tylko w tej sprawie) odwołać się do art. 358 §3 k.c. W wyroku z 22 kwietnia 1987 r. II CR 51/87 (OSNCP z 1988 r. nr 10) zerwano z możliwościami, jakie istniały w związku ze śmiercią członka spółdzielni na tle ustawy z 1961 r. i ustalono, że począwszy od 1 stycznia 1983 r. obowiązują pojęcia przyjęte w nowej

ustawie. Wyrok ten, jako jeden z wyjątkowych, zajmuje się art. 228 prawa spółdzielczego, i prezentuje wykładnię opartą na prawie międzyczasowym, a więc, że to co się działo pod rządami ustawy z 1961 r. (a było korzystne dla spadkobierców) nie ma zastosowania, gdy czynność dotyczy okresu po 1 stycznia 1983 r. Sprawa ta nabiera szczególnej ostrości, jeżeli przyjąć, że obecnie nie można już bronić interesu spadkobierców w żaden sposób, gdyż konstrukcja art. 228 prawa spółdzielczego, sięgając do instytucji przedawnienia, nie daje szans na stosowanie art. 117 §3 k.p.c., który został uchylony przez ustawę z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny. Znaczenie cytowanego wyroku z 22 kwietnia 1987 r. polega na tym, że jest to jedna z nielicznych wypowiedzi Sądu Najwyższego na temat bardzo niespójnego art. 228 prawa spółdzielczego, przy czym uzasadnienie wyroku nie rozwiewa żadnych wątpliwości na tle stosowania tego przepisu.

Porównując dwa stanowiska Sądu Najwyższego, jedno zawarte w cyt. już wyroku z 28 maja 1986 r., a drugie Składu Siedmiu Sędziów z 22 czerwca 1988 r. III CZP 18/88 (OSNCP z 1989 r. nr 2) można łatwo zauważyć zmianę tego stanowiska w uchwale, i to na korzyść osób przebywających poza granicami Polski. Dlatego przytaczam tezę tej uchwały: „W wypadku wyjazdu członka spółdzielni mieszkaniowej na stałe za granicę o zasadności, wynikającej z art. 221 §1 prawa spółdzielczego, roszczenia osoby bliskiej decyduje jej wspólne zamieszkiwanie z członkiem w chwili jego wyjazdu za granicę.”

W tych dwóch sprawach pozornie chodzi o coś innego, lecz istotne jest to, moim zdaniem, że osoba ubiegająca się o członkostwo i przydział mieszkania, pozostająca poza granicami Polski, może uzyskać pozytywne załatwienie jej wniosku, jeżeli jej pobyt nie nosi charakteru

trwałego, a o tym powinna decydować ta osoba, chyba że istnieją podstawy do udowodnienia jej innego zamiaru.

Wyrok z dnia 16 września 1987 r. II CR 235/87 z 1989 r. (OSNCP z 1989 r. nr 2) wymagałby szerokiego omówienia, ponieważ stanowi on nową jakość w orzecznictwie i jakby wyprzedza sprawy, które stają się coraz bardziej kontrowersyjne. Teza tego wyroku opiera się na prostym - wydawałoby się - twierdzeniu, że w razie bezprawnego ograniczenia przez spółdzielnię mieszkaniową uprawnień byłego członka do zbycia własnościowego prawa do lokalu członek ten ma interes prawny w ustaleniu tego prawa. Na tle przepisów prawa spółdzielczego (art. 223 §1, art. 227 §1, a także art. 229 §1) wyłania się zagadnienie zamiany mieszkań, w tym zamiany na dom jednorodzinny, finansowany z kredytu podmiotowego lub przedmiotowego lub bez sięgania do kredytu. Sam problem jest bardzo obszerny. Sprawa poruszona została dopiero w wyroku z 11 lutego 1988 r. IIICZP (OSNCP z 1989 r. nr 6). Wyrok ten uniemożliwia stosowanie art. 221 1 w stosunku do osoby bliskiej, jeżeli członek wybudował dom jednorodzinny „przy wykorzystaniu niskoprocentowego kredytu bankowego”. Cytuję tę część wyroku, aby wskazać, że praktyka spółdzielcza poszła w innym kierunku, a nawet zastosowano „zapory” przy zamiarze zbycia mieszkania własnościowego, jeżeli członek spółdzielni buduje dom jednorodzinny (też w ramach spółdzielni) z własnych środków.

Publikowana w OSNCP z 1989 r. nr 9 uchwała z dnia 22 kwietnia 1988 r. III CZP 27/88 zawiera jedno krótkie zdanie: „oczekiwanie na przydział lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (ekspektatywa) nie może być skutecznie zbyte w drodze czynności cywilnoprawnej”. Być może uchwała taka jest uzasadniona, lecz warto porównać ją z art. 229 §2 prawa spółdzielczego (dotyczącego własnościowe-

go prawa do lokalu), a także możliwością takiej regulacji statutowej, która pozwala na przeniesienie praw do ekspektatywy na osoby trzecie w warunkach art. 221 §2. Wprawdzie lokatorskie prawo jest niezbywalne (art. 218), to jednak sam wkład jest zbywalny (art. 218 §4). Obecnie nie może być to jeszcze zmienione, lecz *de lege ferenda* warte jest przemyślenia. Natomiast nie wydaje się zasadne stanowisko, że ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu nie może być zbywana w drodze czynności cywilnoprawnych.

Wreszcie po wielu latach obowiązywania prawa spółdzielczego wydany został wyrok z dnia 7 listopada 1987 r. I CR 178/87 (OSNCP z 1990 r. nr 1), nie wiadomo dłaczego bardzo późno opublikowany, w sprawie lokalu użytkowego. Wprawdzie sprawa dotyczy wysokości wkładu budowlanego na przydzielone członkowi po raz pierwszy spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w domu wybudowanym przed wieloma laty, to jednak wyrok ten daje szansę na stosowanie dla tych spraw zasad określonych w art. 226 §2 i art. 229 §1 prawa spółdzielczego. Wyrok dotyczy bowiem art. 238 prawa spółdzielczego i stanowi wyraz poglądu Sądu Najwyższego na sprawy ciągle wątpliwe i wywołujące spory między członkami spółdzielni, którym przysługuje przydział lokalu użytkowego, a organami spółdzielni i członkami, którym przysługuje przydział lokali mieszkalnych. Sprawa ta ma, oczywiście, swoje źródło w pieniądzech, gdyż dotychczasowa praktyka wskazuje na to, że kosztami eksploatacji i remontów obciąża się lokale użytkowe i w ten sposób sztucznie obniża koszty lokali mieszkalnych.

Uchwała z 26 kwietnia 1989 r. III CZP 35/89 (OSNCP z 1990 r. nr 4-5) zajmuje się ekspektatywą w sytuacji, kiedy członek oczekujący na mieszkanie w spółdzielni nie ma zaspokojonych po-

trzeb wskutek zamieszkiwania w lokalu kwaterunkowym. Zastosowaniem art. 221 §2 prawa spółdzielczego (ekspektatywa) w stosunku do małoletniego zajmuje się uchwała z dnia 22 maja 1989 r. III CZP 34/89 (OSNCP z 1990 r. nr 6). Sąd Najwyższy uważa, że uzyskanie członkostwa uzależnione jest od osiągnięcia pełnoletności, jednakże kończy swój wywód stwierdzeniem, że „to uzależnienie jednak nie ma charakteru przesłanki bezwzględnie warunkującej uprawnienia dziecka”. To zdanie ocaliło treść praw dziecka do ekspektatywy, chociaż w pewnym sensie uchwała ta może wprowadzić do praktyki spółdzielczej pewne zamieszanie. Z porównania art. 15 §3 z art. 207 prawa spółdzielczego wynika niedwuznacznie, że statut spółdzielni mieszkaniowej może uznać osobę małoletnią za zdolną do uzyskania członkostwa. Uchwała odwraca konstrukcję przepisów prawa spółdzielczego, twierdząc, że „nie jest sprzeczne z art. 221 §2 prawa spółdzielczego postanowienie statutu spółdzielni mieszkaniowej uzależniające uzyskanie w tej drodze członkostwa przez małoletnie dziecko zmarłego członka od osiągnięcia przez to dziecko określonego wieku w dacie ustania członkostwa”. Nie chodzi o to, że nie jest coś sprzeczne z ustawą, lecz o to, że ustawa nie uważa członkostwa osoby małoletniej za sprzeczne z ustawą, gdy tak stanowi statut. W przykładowym statucie CZSBM prawo to było ograniczone lub wręcz uniemożliwione, jeżeli osoba bliska nie osiągnęła pełnoletności, a w niektórych przypadkach 15 lat. Ta interpretacja do dzisiaj „pokutuje” w praktyce spółdzielczej.

W podwójnym numerze 7-8 OSNCP z 1990 r. zawarta jest uchwała z 3 listopada 1989 r. III CZP 88/89, omawiająca ograniczenie żądań członka spółdzielni do domagania się od spółdzielni kwoty stanowiącej równowartość kosztów niezbędnych do usunięcia usterek otrzymana-

nego mieszkania. Zainteresowanych odsyłam do tej uchwały, która, powołując się m.in. na art. 65 k.c., stwierdza, że w pierwszej kolejności członek spółdzielni powinien żądać usunięcia usterek przez spółdzielnię, a dopiero w drugiej kolejności domagać się upoważnienia do dokonania tej czynności na koszt spółdzielni. Cytowana uchwała z 3 listopada 1989 r. staje się dość trudna w odczytaniu, gdy weźmie się pod uwagę treść wyroku Sądu Najwyższego z 27 maja 1985 r. I CR 150/85 (OSNCP z 1986 r. nr 6), według którego możliwe jest obniżenie wkładu budowlanego w sytuacji, gdy mamy do czynienia z usterekami. Nie chodzi o to, że w wyroku mowa jest o usterekach nie dających się usunąć lub których usunięcie połączone jest z niewspółmiernymi kosztami, lecz o to, że w wyroku mowa jest o możliwości obniżenia wkładu budowlanego, a w uchwale o tym, że członek „nie może wprost żądać zasądzenia od spółdzielni kwoty, która odpowiada kosztowi usunięcia usterek”. A przecież wkład budowlany jest niczym innym jak partycypacją w kosztach budowy, która powinna być bezusterkowa lub która nie powinna być odebrana ze względu na usterki (usterki to taki eufemizm wad budynku). Sprawy te wymagają odrębnego omówienia, choćby ze względu na niemoc przepisów, które w tej materii obowiązywały i obowiązują.

Wartość uchwały z 3 listopada 1989 r. polega m.in. też na tym, że zacytowany został w niej art. 65 k.c., który wprawdzie nie jest niczym nowym, lecz przez wiele lat w stosunkach między członkiem spółdzielni a jej organami był przepisem prawie martwym, a jego miejsce zajmowały wytyczne centralnego związku, i to nawet te, które jaskrawo pozostawały w sprzeczności z kodeksem cywilnym. Przykładem mogą być zalecenia CZSBM zawarte w piśmie okólnym nr 3 (pisma takie też były obligatoryjne) z 11 maja 1987 r. w sprawie tzw. rozliczeń

mieszkań, uchylone już 3 listopada 1988 r. innym pismem okólnym Związku. Zarzut ten dotyczy także sposobu wyliczania równowartości przy zwalnianiu mieszkań (wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego).

Lektura przytoczonych (i innych, nie publikowanych, a znanych autorowi) orzeczeń Sądu Najwyższego wskazuje na to, że pomimo upływu ponad 8 lat od dnia wejścia w życie ustawy - prawo spółdzielcze najbardziej palące problemy tego prawa w najważniejszym zakresie były ledwo dotykane lub omijane.

Pomijam fakt, że w sprawach dotyczących art. 228 i 238 prawa spółdzielczego orzecznictwo w zasadzie nie podjęło próby interpretacji tych przepisów (większość orzeczeń dotyczyła art. 221 prawa spółdzielczego), to nawet te orzeczenia, które zostały opublikowane, opierały się przede wszystkim na utartych poglądach, przyjmowanych jeszcze pod rządami ustawy z 1961 r. Analizując dokładnie orzeczenia dotyczące art. 221 prawa spółdzielczego można dojść do wniosku, że w zasadzie orzecznictwo starało się zrównać status mieszkania spółdzielczego ze statusem popularnie zwanego kwaterunkowym. Tymczasem ogromnej wagi problemy związane zarówno z art. 221 §2 (ekspektatywą), jak i wynikające z tzw. list przydziałów mieszkań pozostawały na uboczu; uzasadniony był pod względem prawnym brak legitymacji do występowania w rozstrzygnięciach wynikających z tych dwóch sytuacji. Szczególnie dotkliwie daje się odczuć brak stanowiska Sądu Najwyższego w takich sprawach, jak interpretacja art. 228 prawa spółdzielczego, który to przepis jest znany ze swojej pokrętności i rygorów nie dających się pogodzić z art. 251 k.c. Równie nabrzmiała i wymagającą ingerencji Sądu Najwyższego jest sprawa tzw. równowartości. Niezależnie od treści art. 208 §1 prawa spółdzielczego, który zawiera zasadę obowiązku

uczestniczenia w kosztach budowy, mamy do czynienia z uściśleniem dwóch podstawowych obowiązków z tym związanych w art. 218 §4 (dotyczącym lokatorskiego prawa do mieszkania) oraz w art. 229 §1 (dotyczącym własnościowego prawa do lokalu).

Niezależnie jednak od tego, czy chodzi o wkład mieszkaniowy, odpowiadający warunkom wymienionym w art. 218 §4 prawa spółdzielczego, czy też o wkład budowlany odpowiadający warunkom wymienionym w art. 229 §1 prawa spółdzielczego, w każdym z tych przypadków chodzi o aktualny koszt budowy mieszkania (lokalu użytkowego), a nie sztuczne określanie tzw. równowartości. Wszelkie wytyczne, którymi kierowała się spółdzielczość mieszkaniowa, oparta na nieaktualnych uchwałach CZSBM, w tym bardzo znana spółdzielcom uchwała nr 6 Rady CZSBM z 24 czerwca 1988 r. w sprawie ustalania przez spółdzielnie zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu (Inf. i Kom. z 1989 r. nr 7, poz. 28), stają się w konformacji z przepisami prawa spółdzielczego niebezpieczne, gdyż zaciemniają prawo członka spółdzielni mieszkaniowej do uzyskania w wyniku wygaśnięcia prawa do lokalu ekwiwalentu w wysokości wprawdzie wymienionej w art. 218 §1 i art. 229 §1 prawa spółdzielczego, lecz nie odpowiadającej aktualnej wartości lokalu. Sprawa tym bardziej staje się zagmatwana, gdy prawo do lokalu uzyskane zostało przez członka spółdzielni w wyniku transakcji z BHZ „Locum” - agencji CZSBM sprzedającej mieszkania za dewizy. Jeżeli do tego dodać, że wygaśnięcie prawa do lokalu następuje w wyniku zamiany mieszkań, a także w wyniku zobowiązania postawienia do dyspozycji spółdzielni dotychczasowego mieszkania za obietnicę przydziału innego mieszkania lub domu jednorodzinnego, to w związku z komplikacjami cyklu inwestycyjnego i obowiązkiem nałożonym na

członków spółdzielni wykończenia nowo przydzielonego mieszkania lub domu jednorodzinnego - wartość mieszkania, które ma być przekazane spółdzielni, obliczana jest w symbolicznej wysokości jednostronną decyzją organów spółdzielni.

Jest to jeszcze jeden problem, którym Sąd Najwyższy nie zajął się w nowej sytuacji, przy czym nie można w tym zakresie pominąć odpowiednika wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w aspekcie art. 358 §3 k.c. wzruszającego wreszcie zasadę nominalizmu.

Najtrudniejsze problemy prawa spółdzielczego nie zostały jeszcze wyjaśnione w drodze sądowej interpretacji. Chodzi o wspomniany art. 228, kiedy mamy do czynienia z najdziwniejszą konstrukcją prawną w razie śmierci członka spółdzielni. Przepis ten stanowiący pułkę na osoby bliskie, w tym nawet na małżonka zmarłego, wymagał i wymaga jeszcze wielu wyjaśnień. Wyznaczone w art. 228 terminy i groźba wygaśnięcia prawa do lokalu tylko ze względu na przeoczenie terminu, zróżnicowanie praw spadkobierców w zależności od tego, czy spadkobierca jest jeden, czy też kilku, obliczanie terminów w zależności od uzyskania postanowienia sądu o stwierdzeniu praw do spadku, a w tym do działu spadku, powoduje powstawanie nieporozumień, a przede wszystkim niezrozumienie faktu, że można stracić mieszkanie o statusie własnościowym, chociaż jest się spadkobiercą zmarłego członka spółdzielni. W sytuacji o wiele mniej niebezpiecznej, np. w przypadku art. 216, kiedy mowa jest o rozwodzie, spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić małżonków o obowiązku uregulowania spraw mieszkaniowych, wyznaczając nawet termin do załatwienia tej sprawy. W sytuacji śmierci członka spółdzielni - spółdzielnia może pozwolić sobie na milczenie i oczekiwanie aż minie termin określony w art. 228 prawa spół-

dzielczego, aby uznać, że prawo do mieszkania wygasło. Takiego prawa nikt zrozumieć nie może, a możliwość ocalenia praw spadkobierców spadła do zera wobec uchylecia art. 117 §3 k.c.

Brak stanowiska Sądu Najwyższego w sprawach dotyczących art. 228 oraz art. 238 §1 (dotyczącego lokali użytkowych) wyraźnie wskazuje na ogólne pomieszanie pojęć wynikających z treści tych przepisów. Artykuł 238 prawa spółdzielczego wprawdzie zrównał możliwość uzyskania przez różne podmioty przydziału lokalu użytkowego, to jednak zawiera wiele zagadek prawnych. Należałoby więc wyjaśnić rolę członkostwa w takim przypadku (osoby prawnej lub fizycznej) związanego z prawem do lokalu użytkowego, a także odpowiedzieć na następujące pytanie: czy członek spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego, musi uzyskać drugie członkostwo, jeżeli w tej samej spółdzielni otrzymuje przydział lokalu użytkowego, czy pozbawienie członkostwa lokalu mieszkalnego w przypadku zbieżności zarzutów powoduje utratę prawa do lokalu użytkowego, czy i jakie znaczenie ma (lub powinna mieć) okoliczność, iż osoba prawna lub fizyczna pod rządami ustawy z 1961 r. partycypowała w kosztach budowy i zawarte były umowy najmu lokalu użytkowego, czy ta partycypacja nie powinna świadczyć o uiszczeniu wkładu na lokal użytkowy, a tym samym powodować obowiązek przyjęcia w poczet członków?

Pytań jest wiele, ale podstawowym pytaniem jest, jakie znaczenie należy przypisać zdaniu drugiemu art. 238 §1 prawa spółdzielczego, które brzmi następująco: „Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, do którego stosuje się o d p o w i e d - n i o przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu.”

To jedno słowo „odpowiednio” ma właśnie szczególnie konfliktogeny cha-

rakter. Ze Słownika PWN z 1968 r. wynika, że „odpowiedni oznacza odpowiadający celowi, przeznaczeniu, spełniający warunki, stosowny, właściwy, należyty”. Spółdzielnie mieszkaniowe - pod presją panującej inflacji i tradycji, że ten, kto ma lokal użytkowy, ten ma pieniądze, które trzeba mu zabrać - słowo „odpowiednio” traktują jako wyraz swobody operowania kosztami, zakładając, że ten kto ma lokale użytkowe, ten może przez pewien czas obniżyć rzeczywiste koszty obciążające członków, którym przydzielono mieszkania. Niestety, w tej właśnie ważnej sprawie brak jest głosu Sądu Najwyższego, a nie publikowane orzeczenia, których nie wymieniam, zajmują się marginalnymi *ad casum* sprawami.

Jeżeli Sąd Najwyższy sprawuje wymiar sprawiedliwości (art. 1 ust. 2 ustawy z 20 września 1984 r., jedn. tekst: z 1990 r. Dz.U. Nr 26, poz. 153 z późn. zm.), to dla przedstawionych problemów legitymacje tego Sądu, wynikające z art. 13 pkt 1 i 4 tej ustawy, stanowi nadzieję na szybkie rozstrzygnięcie narastających problemów obecnie obowiązującego prawa spółdzielczego, a także *de lege ferenda* stworzenia warunków do powstania nowego prawa spółdzielczego, szczególnie w sferze prawa mieszkaniowego. Jako końcową uwagę pragnę umieścić postulat weryfikacji również wspomianej uchwały Pełnego Składu Izby Cywilnej z 1974 r., stanowiącej wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w zakresie stosowania przepisów o podziale majątku wspólnego małżonków w wypadku, gdy w skład tego majątku wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, a to dlatego, że tezy tej uchwały uchwalone w warunkach obowiązywania ustawy z 1961 r. i w okresie zupełnie odmiennych zapatrywań na prawa obywateli, w tym na możliwości płatnicze małżonków, obecnie pozwalają na nadużywanie tych wytycznych w sposób zaprzeczający dokonany zmianom.