

Grzegorz Jurkiewicz

Trudności z wykładnią prawa pierwszeństwa do uzyskania spółdzielczego mieszkania

Palestra 18/6(198), 28-36

1974

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.

Ta rygorystyczna zasada dotycząca akt adwokackich nie może być stosowana jedynie do kontroli wykonywanej przez organy adwokatury. Sposób i zakres kontroli akt adwokackich pozostawiony jest uznaniu uprawnionych organów samorządowych²⁸. Kontrolę tę wykonują adwokaci, którzy — jak to już wyżej zaznaczono — obowiązani są do dochowania sekretu. Kontrola zawodowa wykonywana przez adwokatów nie narusza zatem zasady tajemnicy adwokackiej.

²⁸ Uchwała Prezydium NRA z dnia 6 maja 1965 r., Pal. 1965, nr 7—8, s. 117.

GRZEGORZ JURKIEWICZ

Trudności z wykładnią prawa pierwszeństwa do uzyskania spółdzielczego mieszkania*

Po ustaniu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka przysługuje pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni mieszkaniowej i uzyskania przydziału lokalu. We właściwych przepisach nie określono, kto może być osobą bliską. Autor dokonuje próby określenia zakresu pojęcia osoby bliskiej, przedstawia trudności, jakie występują w związku z prawem pierwszeństwa, oraz wskazuje sposoby i możliwości dochodzenia roszczeń powstałych z tego tytułu.

W artykule 145 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach¹ stwierdza się między innymi, że małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim przysługuje pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku. Projekt statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej²

* Temat jest przedmiotem wywodów dwu Autorów (dwugłos adwokatów: G. Jurkiewicza i L. Myczkowskiego), przy czym wywody te nie są pozbawione po części akcentów polemicznych. Dla pełności obrazu trzeba zauważyć, że G. Jurkiewicz w wywodach swych pominął stanowisko zajęte w poruszanej kwestii przez Zarząd Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, który w piśmie okólnym nr 4 z dnia 14 maja 1969 r. („Informacje i Komunikaty CZSBM” Nr 8/144) wyjaśnił niektóre wątpliwości i nieporozumienia powstające przy realizacji uprawnień wynikających z art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Dla zainteresowanych wspomniane pismo okólne może stanowić pomocnicze narzędzie w dochodzeniu ich uprawnień.

Należy ponadto zaznaczyć, że w art. 8 uchwalonej w dniu 10 kwietnia 1974 r. ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84) zamieszczono definicję pojęcia „osoby bliskiej”, która dla wykładni przepisu art. 145 ustawy o spółdzielniach będzie mieć zapewne rozstrzygające znaczenie (Red.).

¹ Dz. U. Nr 12, poz. 61.

² Uchwała nr 29 Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 18.IV.1972 r. w sprawie projektu statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej („Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 7—8, poz. 25).

w § 30 i 32 z jednej strony rozszerza zakres treści art. 145 cyt. wyżej ustawy, a z drugiej strony uściśla warunki konieczne do uzyskania prawa pierwszeństwa. Ze względu na to, że powyższe postanowienia statutu stanowić będą podstawę dalszych rozważań, uważam za celowe podanie ich w dosłownym brzmieniu:

„§ 30. W przypadku ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn w okresie oczekiwania na przydział lokalu, pierwszeństwo przyjęcia do Spółdzielni i uzyskania przydziału lokalu mieszkalnego na warunkach, jakie przysługiwały byłemu członkowi, mają małżonek, dzieci i inne osoby bliskie, o ile osoby te zamieszkiwały z nim razem, zgłoszone zostały we wniosku o przydział lokalu oraz zgromadzą wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany względnie zaliczkę na wkład budowlany w określonej wysokości, w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące od dnia ustania członkostwa poprzednika, a w przypadku ustania członkostwa wskutek śmierci — nie krótszy niż jeden rok.

§ 32. 1. Po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu z jakichkolwiek przyczyn, pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania przydziału lokalu po byłym członku przysługuje jego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, o ile zamieszkiwały z nim razem, a gdy chodzi o małżonka — także wówczas, gdy prawo stanowiło przedmiot wspólności ustawowej.

2. Pierwszeństwo, o którym mowa w ust. 1, wygasa, o ile uprawniony nie złoży wniosku do Spółdzielni i nie spełni wymagań statutowych w terminie ustalonym przez Zarząd. Termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące od daty ustania członkostwa poprzednika, a w przypadku ustania członkostwa wskutek śmierci — nie krótszy niż jeden rok.”

Zarówno w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach jak i w projekcie statutu czy też w innych przepisach obowiązujących w spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego brak określenia pojęcia „osoby bliskiej”. Powoduje to w działalności spółdzielni mieszkaniowych szereg trudności i nieporozumień przy załatwianiu spraw wynikających z § 30 i 32 statutu.

Rozważania te traktuję jako próbę bardziej precyzyjnego określenia tego pojęcia, ewentualnie — oznaczenia jego zakresu. W wielu przepisach innych aktów prawnych występuje pojęcie „osoby bliskiej” lub „osoby najbliższej”. Z pojęciem „osoby bliskiej” spotykamy się między innymi: w art. 17 § 1 i 2 k.p.a.³, art. 167 k.p.k.⁴, art. 446 § 2 zd. drugie k.c.⁵, art. 162 § 3 k.z.⁶, art. 691 k.c., art. 261 § 2 k.p.c.⁷, art. 533, 576 i 1087 k.p.c., art. 149 § 2 k.r.o.⁸ i art. 91 § 2 d.k.k.⁹ Natomiast pojęcie „osoby najbliż-

³ Ustawa z dnia 14.VI.1960 r. — Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 30, poz. 160 ze zm.).

⁴ Ustawa z dnia 19.V.1969 r. — Kodeks postępowania karnego (Dz. U. Nr 13, poz. 96).

⁵ Ustawa z dnia 23.IV.1964 r. — Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27.X.1933 r. — Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 62, poz. 598 ze zm.).

⁷ Ustawa z dnia 17.XI.1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.).

⁸ Ustawa z dnia 25.II.1964 r. — Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59).

⁹ Kodeks karny z 1932 r.

szej” znajdujemy w takich aktach prawnych, jak w art. 120 § 2 k.k.¹⁰, art. 165 § 1 k.p.k., art. 47 § 3 k.k.¹¹, art. 37 § 1 i 3 k.p.s.w.¹² oraz art. 91 § 1 d.k.k. Ponadto w niektórych przepisach nie określa się tego rodzaju osób pojęciem „osoby bliskie” lub „osoby najbliższe”, tylko dokonuje się ich wyliczenia, jak np. w art. 17 ust. 2 prawa lokalowego z 1959 r.¹³ czy w art. 31 ustawy z dnia 23 stycznia 1968 r. o powszechnym zaopatrzeniu emerytalnym pracowników i ich rodzin¹⁴.

Nawet niezbyt dokładna analiza tego zestawienia przepisów nasuwa kilka następujących wniosków:

- pojęcie „osoby bliskiej” jest w niektórych wypadkach pozostawione bez bliższego określenia,
- nie ma jednolitego zakresu osób odpowiadającego danemu pojęciu,
- terminologia jest niejednoznaczna, gdyż w jednym wypadku te same osoby nazywa się osobami bliskimi, a w drugim — osobami najbliższymi.

Wydaje się, że w wielu wypadkach ustawodawca celowo nie określa bliżej tych pojęć, pozostawiając to praktyce. Nie zawsze bowiem istnieje możliwość zdefiniowania niektórych pojęć, gdyż jest to zależne również od tego, jakim celem mają one służyć.

Dla rozważań będących przedmiotem niniejszego artykułu nasuwa się natomiast wniosek, że nie można jednego z podanych wyżej w zestawieniu przepisów pojęć osoby bliskiej czy najbliższej wprost zastosować do wykładni art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach.

Dynamiczny rozwój spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach spowodował również wzrost spraw wynikających z § 30 i § 32 statutu. Liczba tych spraw będzie z pewnością jeszcze większa w przyszłości. Istniejący dotychczas deficyt lokali mieszkalnych zwiększa dodatkowo wagę problemu. W spółdzielniach mieszkaniowych sprawy z tego zakresu nasuwają dużo trudności i wątpliwości ich organom statutowym. Niejednokrotnie zarządy zwracają się o pomoc do swoich radców prawnych. W kontekście przedstawionego wyżej zestawienia przepisów również prawnik staje przed dylematem, czy zakres pojęcia „osoby bliskiej” interpretować w sposób bardzo wąski czy też szeroki i jakimi kryteriami kierować się przy tym.

Dotychczasowe orzecznictwo i publikacje z tego zakresu są nieliczne i moim skromnym zdaniem nie bardzo ułatwiają udzielenie odpowiedzi, jak prawidłowo załatwiać tego rodzaju sprawy. Z opublikowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego za lata 1961—1972¹⁵ tylko jedno orzeczenie dotyczy interesującego nas tematu, mianowicie orzeczenie z dnia 22 listopada 1965 r. I CR 296/65¹⁶, które stanowi, że stosunek bliskości musi

¹⁰ Ustawa z dnia 19.IV.1969 r. — Kodeks karny (Dz. U. Nr 13, poz. 94).

¹¹ Ustawa z dnia 20.V.1971 r. — Kodeks wykroczeń (Dz. U. Nr 12, poz. 114).

¹² Ustawa z dnia 20.V.1971 r. — Kodeks postępowania w sprawach o wykroczenia (Dz. U. Nr 12, poz. 116).

¹³ Ustawa z dnia 30.I.1959 r. (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).

¹⁴ Dz. U. Nr 3, poz. 6 ze zm.

¹⁵ Lesław M y c z k o w s k i, Irmina J ę d r z e j e w s k a: Spółdzielczość mieszkaniowa w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (1961—1972), PUG z 1973 r. nr 5 i 6; L. M y c z k o w s k i: Prawa majątkowe członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w świetle orzecznictwa, PUG z 1973 r. nr 9.

¹⁶ OSNCP z 1966 r. nr 7—8, poz. 126.

istnieć w chwili ustania członkostwa. Orzeczenie to może z pewnością stanowić jedno z kryteriów dla oceny pierwszeństwa w związku ze stosunkiem bliskości.

Stosunkiem bliskości zajmuje się też uchwała SN z dnia 26 lipca 1972 r. III CZP 50/72¹⁷ dotycząca art. 691 k.c. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wprowadza nowe pojęcie: „osoby bliskiej bliskiemu”. Wydaje się, że z tej uchwały można wysnuć wskazówkę, iż przy ocenie stosunku bliskości należy stosować swego rodzaju gradację zależną od względów życiowych.

Według orzeczenia SN z dnia 23 września 1948 r. Po C 212/48¹⁸ do osób bliskich w stosunku do dziecka należy zaliczyć osobę obcą, która od kilku lat wychowuje dziecko.

W publikacjach z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej problem ten jest potraktowany wyjątkowo skromnie, wręcz marginesowo. Nie zajmuje się nim R. Bierzanek¹⁹, jak również autorzy informatora: „Jak uzyskać mieszkanie spółdzielcze”²⁰. Dość ogólnikowo omawia tę sprawę R. Sożewski²¹. Jerzy Ignatowicz w Komentarzu z 1966 r.²² poświęca temu zagadnieniu jedno zdanie: „Przez osoby bliskie należy rozumieć te osoby, z którymi zmarłego członka łączyły ścisłe stosunki osobiste (por. podobne pojęcie w art. 446 § 2 k.c.)”; podobnie zresztą ujmując on to w Komentarzu z 1963 r.²³ Jest to oczywiście pogląd reprezentowany przez J. Ignatowicza, z którym można się zgodzić albo być odmiennego zdania. Uważam, że jest rzeczą niemożliwą, aby warunkiem uzyskania prawa pierwszeństwa było całkowite spełnienie wymagań przepisu art. 446 § 2 k.c., i chyba nie to miał J. Ignatowicz na myśli, powołując się na podany przepis kodeksu cywilnego. Zarząd spółdzielni bowiem nie ma możliwości zbadania, jak przedstawiał się obowiązek alimentacyjny byłego członka w stosunku do osoby, która zamierza skorzystać z prawa pierwszeństwa. Badania, czy były członek dostarczał osobom bliskim środków utrzymania i czy tego wymagają zasady współżycia społecznego, przekracza możliwości i kompetencje zarządu spółdzielni. Dlatego też art. 446 § 2 k.c. nie może być tu brany pod uwagę, i to nawet w drodze analogii.

Za słuszne uważam twierdzenie, że osoby bliskie to takie osoby, z którymi zmarłego łączyły ścisłe stosunki osobiste. Należy tu dokonać jednak pewnego sprostowania, że nie „zmarłego”, lecz byłego członka. Postanowienia statutu w § 30 i 32 mówią bowiem o ustaniu członkostwa, a wiadomo, że członkostwo ustaje — jeśli chodzi o osoby fizyczne — na skutek wystąpienia, wykluczenia, wykreślenia i śmierci członka.

Zarówno art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach jak i statut wyodrębniają jakoby z zakresu osób bliskich małżonka i dzieci.

17 OSNCP z 1973 r. nr 1, poz. 10.

18 „Przegląd Notarialny” z 1949 r. nr 5—6, str. 465.

19 R. Bierzanek: Prawo spółdzielcze w zarysie, Warszawa 1968.

20 R. Daniec, C. Lang, W. Łyszczak: Jak uzyskać mieszkanie spółdzielcze, Warszawa 1973.

21 R. Sożewski: Nowa ustawa o spółdzielniach i ich związkach w praktyce spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, Warszawa 1963.

22 M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz, Warszawa 1966, str. 369 i 370.

23 M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Ustawa o spółdzielniach i ich związkach — Komentarz, Warszawa 1963, str. 223.

z tego pewne domniemanie, że małżonek i dzieci to są na pewno osoby bliskie. Podane więc przepisy z góry zakładają, że co się tyczy małżonka i dzieci, to nie trzeba badać stosunku bliskości. Wszystkie zaś inne osoby — i to niezależnie od pokrewieństwa, powinowactwa czy przysposobienia — mogą skorzystać z prawa pierwszeństwa po spełnieniu podstawowego warunku bliskości. Mogą to być osoby (wyraźnie to podkreślam) nie związane z byłym członkiem stosunkiem pokrewieństwa, powinowactwa czy przysposobienia. Dla przykładu można tu wymienić konkubinę i jej partnera, wychowawców czy osoby nawet obce, które sprawują stałą opiekę i nadzór (nie tylko na podstawie przepisów o opiece i kurateli) nad członkami spółdzielni. Stosunek bliskości może ponadto równie dobrze wynikać z tytułu przyjaźni lub koleżeństwa. Niejednokrotnie członka spółdzielni (zresztą nie tylko członka spółdzielni) mogą łączyć z taką osobą ściślejsze stosunki osobiste niż z dziećmi, krewnymi itp.

Zakres „osób bliskich” może być jednak, jak widać z powyższego, dość duży. Zostaje on z kolei ograniczony przez wymagania statutowe, a mianowicie:

- 1) przez § 30, wymagający wspólnego zamieszkiwania z byłym członkiem i zgłoszenia wniosku o przydział lokalu,
- 2) przez § 32, zawierający warunek wspólnego zamieszkania z byłym członkiem,
- 3) przez § 6 ust. 3 pkt 1, według którego przyczyny powodujące wykluczenia nie mogą dotyczyć osoby ubiegającej się o pierwszeństwo,
- 4) przez § 6 ust. 4, który zaleca uwzględnić w pierwszej kolejności wniosek małżonka, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu bądź kwota wniesiona na poczet składu mieszkaniowego były przedmiotem wspólności ustawowej.

Warto w tym miejscu zaprezentować stanowisko Zbigniewa Radwańskiego, przedstawione w jego głosie do cytowanej już wyżej uchwały SN z dnia 26 lipca 1972 r.²⁴ Według Z. Radwańskiego sens art. 691 k.c. (chodzi o pojęcie „osoby bliskiej”) można wyjaśnić przez oparcie się na reguły interpretacyjnych, w tym także na wykładni teleologicznej. Muszę przyznać, że rzeczowość i logika argumentów autora glosy jest wyjątkowo przekonująca. W zupełności podzielam jego stanowisko co do nadania pojęciu „osoby bliskiej” tzw. interpretacji „obiektywnej”. W trakcie opracowywania niniejszego artykułu przez dłuższy czas byłem skłonny opowiedzieć się za taką interpretacją. Po przemyśleniu jednak uważam, że, niestety, nie można tej interpretacji „obiektywnej”, słusznej dla zrozumienia sensu art. 691 k.c., zastosować do art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Zgodnie bowiem z art. 691 k.c. w razie śmierci najemcy lub współnajemcy wstępują w stosunek najmu wszystkie osoby bliskie. Artykuł 145 nie dopuszcza natomiast takiej możliwości, gdyż stwarza tylko możliwość, by jedna (tylko jedna) z „osób bliskich” skorzystała z prawa pierwszeństwa, zastrzegając jednocześnie, że wybór, takiej jednej osoby należy do spółdzielni.

Dla wyjaśnienia sensu art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, a w szczególności dla wyjaśnienia zawartego w nim pojęcia „osób bliskich” (tu w całości korzystam z wywodów Z. Radwańskiego), pozosta-

²⁴ OSPiKA z 1973 r. nr 7—8, poz. 150.

je więc wykładnia „subiektywna”. Do tego w zasadzie sprowadzały się moje poprzednie wywody. Z. Radwański, stosując wykładnię „subiektywną”, dochodzi do wniosku, że „stosunek bliskości musiałby być zawsze ustalany w każdym konkretnym przypadku indywidualnym i co najwyżej na podstawie domniemania faktycznego (art. 231 k.c.) (...)”

W jedynym orzeczeniu Sądu Najwyższego dotyczącym art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach (cyt. wyżej wyrok z dnia 22.XI.1965 r.) zastosowano również metodę wykładni „subiektywnej”. Stosowanie tej wykładni znajdujemy między innymi także w wyroku SN z dnia 10 kwietnia 1964 r. III CR 39/64 przy ocenie stosunku bliskości w związku z art. 6 § 1 ustawy z dnia 21 stycznia 1958 r. o wzmoczeniu ochrony mienia społecznego przed szkodami wynikającymi z przestępstwa (Dz. U. Nr 4, poz. 11)²⁵. Ustalanie w każdym konkretnym wypadku stosunku bliskości, i to na podstawie domniemania faktycznego, stanowi dalszą kolejną trudność dla organów spółdzielni w związku ze stosowaniem prawa pierwszeństwa.

Wymagają więc rozważenia sytuacje, w jaki sposób należy udowodnić, że między byłym członkiem a osobą, która chce skorzystać z prawa pierwszeństwa, istniały ściśle stosunki osobiste. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tak więc osoby, które zamierzają skorzystać z prawa pierwszeństwa, są obowiązane udowodnić przed organami spółdzielni stosunek bliskości. W większości tego rodzaju spraw będzie to bardzo proste, zwłaszcza gdy wniosek zostanie zgłoszony przez jedną osobę. Przeważnie będzie tu wystarczał pisemny wniosek osoby, którą można określić umownie jako bardzo bliską w stosunku do byłego członka (rodzice, dzieci). W wypadkach wątpliwych, a w szczególności gdy wniosek o prawo pierwszeństwa zostanie zgłoszony przez dwie lub więcej osób, zarząd spółdzielni będzie zmuszony do przeprowadzenia swoistego postępowania dowodowego. Zebranie odpowiednich informacji będzie łatwiejsze w spółdzielniach o mniejszych zasobach mieszkaniowych. Poza wnioskami złożonymi przez te osoby będzie można żądać od nich dodatkowych informacji. Bardzo istotne wnioski trzeba będzie wyciągać z dokumentów zgromadzonych w spółdzielni, a w szczególności z danych meldunkowych (jak długo osoby te wspólnie ze sobą zamieszkiwały, w jednym czy w kilku mieszkaniach itp.) oraz z wniosku o przydział mieszkania złożonego przez byłego członka. Uważam, że w wypadkach bardziej skomplikowanych trzeba będzie skorzystać — w celu zebrania odpowiednich materiałów dowodowych — z pomocy tzw. „społecznej komisji mieszkaniowej”, działającej w spółdzielniach na podstawie uchwały nr 51 Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 26 czerwca 1968 r. w sprawie ramowego regulaminu społecznej komisji mieszkaniowej²⁶. Na podstawie tego regulaminu do zadań komisji należy między innymi zbieranie odpowiednich informacji w miejscu zamieszkania i zakładzie pracy kandydata (§ 4) oraz rozpatrywanie i kwalifikowanie wniosków i dokumentów związanych z ubieganiem się o przyjęcie na członka (§ 3). Rola komisji nie będzie się tylko sprowadzała do zebrania materiałów dowodowych, ale również i do ich zaopiniowania.

²⁵ OSNCP z 1965 r. nr 5, poz. 75.

²⁶ „Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1968 r. nr 4, poz. 46.

Przedstawiłem tu tylko swoje stanowisko, gdyż w wewnętrznych przepisach spółdzielczości mieszkaniowej brak określenia zasad postępowania w tego rodzaju sprawach. Jest to więc kolejna trudność dla organów spółdzielni, a przede wszystkim dla osób ubiegających się o przyznanie im prawa pierwszeństwa.

Moim zdaniem problematyka spółdzielczości mieszkaniowej jest mało znana wśród prawników, a — niestety — także wśród adwokatów. A tymczasem narastająca liczba członków spółdzielni mieszkaniowych stwarza w stosunkach pomiędzy nimi a spółdzielniami szereg spraw spornych. Są to sprawy dla członków bądź ich bliskich nader żywotne, a w interesującym nas zagadnieniu dotyczą one bardzo ważkiej sprawy, jaką jest uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu. Niestety, również ta problematyka nie jest często we właściwy sposób rozumiana i praktykowana w samych spółdzielniach mieszkaniowych.

Wydaje się rzeczą celową przedstawienie dalszych jeszcze kwestii, często występujących w praktyce a związanych z prawem pierwszeństwa. Wniosek więc osoby ubiegającej się z tego tytułu o prawa członka i uzyskanie przydziału lokalu powinien być załatwiony przez zarząd spółdzielni, i to w ciągu miesiąca od złożenia deklaracji członkowskiej. Zarząd jest obowiązany zawiadomić zainteresowaną osobę w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji (§ 6 ust. 5 statutu). Statut spółdzielni wyraźnie nakłada obowiązek pouczenia o prawie odwołania się do Rady Spółdzielni, „w przypadku decyzji odmownej, w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia”. Z kolei tego rodzaju odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia, przy czym decyzja Rady jest decyzją ostateczną (§ 6 ust. 6 statutu). Podany wyżej sposób załatwiania tego rodzaju spraw jest spełnieniem warunków tzw. postępowania wewnątrzspółdzielczego, wynikającego z obowiązku nałożonego przez art. 29 ustawy o spółdzielniach i ich związkach.

Pozostaje dalej do wyjaśnienia, czy istnieje możliwość zaskarżenia odmownej decyzji Rady w drodze postępowania sądowego. „Pierwszeństwo przewidziane w art. 145 nie stanowi prawa, z którego wynikałoby jakiegokolwiek roszczenie cywilnoprawne, a w szczególności roszczenie o przyznanie spółdzielczego prawa do lokalu. Dlatego osobie nie przyjętej na członka nie przysługuje prawo zaskarżenia odmownej decyzji do sądu”.²⁷ Jakkolwiek więc sam art. 145 nie daje podstawy do takiego roszczenia, to jednak w powiązaniu z nim dawały i dają taką podstawę statuty spółdzielni mieszkaniowych. Powtarzam tu tylko pogląd, który uzyskał już potwierdzenie w orzecznictwie sądowym²⁸, jak również w piśmiennictwie.²⁹

Poprzednio statut wzorowy spółdzielni mieszkaniowej stanowił *expressis verbis* w § 33 ust. 4: „Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, której przysługuje pierwszeństwo po byłym członku, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu (...).”³⁰ Obecnie wzorowy projekt sta-

²⁷ Patrz: przypis 22.

²⁸ Patrz: przypis 16.

²⁹ M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz z 1966, str. 48 i 346—348; R. Bierzanek: Prawo spółdzielcze w zarysie, Warszawa 1968, str. 100.

³⁰ „Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1966 r. nr 10, poz. 87.

tutu spółdzielni mieszkaniowej³¹ w Dziale II pt. „Członkowie” przytacza w § 6 ust. 3 trzy wypadki, w których „Zarząd nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni”. Wśród tych wypadków znajduje się właśnie interesujący nas wypadek prawa pierwszeństwa.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na treść art. 30 ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Zgodnie z tym przepisem możliwość dochodzenia w drodze sądowej roszczeń wynikających ze stosunku członkostwa jest dopuszczalna dopiero: 1) po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego 2) bądź też po bezskutecznym uływie terminów ustalonych w statucie spółdzielni do podjęcia decyzji przez organ odwoławczy. Powództwo wniesione przed wyczerpaniem postępowania wewnątrzspółdzielczego będzie, jako przedwczesne, oddalone.³² Rozważenia jednak wymaga to, czy we wszystkich możliwych sytuacjach przysługuje prawo skorzystania z drogi sądowej w razie odmownej decyzji spółdzielni. W sytuacji gdy spółdzielnia odmawia przyjęcia jednej osoby, która zamierza skorzystać z prawa pierwszeństwa, przysługuje jej, moim zdaniem, droga sądowa. Tak samo droga sądowa będzie przysługiwała, gdy spółdzielnia odmówi przyjęcia wszystkich osób, które złożyły wnioski oparte na tytule pierwszeństwa.

W inny sposób należy, moim zdaniem, traktować wypadek, gdy spółdzielnia wniosek jednej z osób załatwi pozytywnie, a innych osób — odmownie. Uważam, że osobom, których wnioski z tytułu pierwszeństwa zostały załatwione negatywnie, nie przysługuje prawo skorzystania z drogi sądowej. Jest tu pewna kolizja między przepisami ustawy spółdzielczej, a w szczególności między art. 30 a art. 145 i — odpowiednio — § 6 ust. 4 statutu. Z jednej strony bowiem dopuszcza się na podstawie art. 30 możliwość korzystania z drogi sądowej, z drugiej zaś w art. 145 i § 6 ust. 4 statutu stwierdza się wyraźnie, „że jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, wybór należy do spółdzielni.” Ponieważ nie spotkałem w dotychczasowych opracowaniach z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej rozstrzygnięcia tego zagadnienia, przedstawiam tu niżej własny punkt widzenia na to zagadnienie.

Za przyjęciem tezy o niemożności skorzystania w takiej sytuacji z drogi sądowej przemawia: 1) wyraźne i jednoznaczne sformułowanie drugiego zdania przepisu art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach oraz 2) podobne sformułowanie § 6 ust. 4 statutu. Ponadto następny argument wynika z samego umieszczenia w ustawie o spółdzielniach i ich związkach tych dwóch artykułów, art. 30 bowiem jest umieszczony w tytule I pn. „Przepisy wspólne”, a art. 145 — w tytule II i jest normą o charakterze szczególnym. Ramowy statut w § 6 ust. 4 zdanie drugie stanowi: „W pierwszej kolejności powinien być uwzględniony wniosek małżonka, o ile lokatorskie prawo do lokalu względnie kwota wniesiona na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego była przedmiotem wspólności ustawowej”. Osobiście uważam, że z przedstawionego wyżej sformułowania nie wynika żadne prawo podmiotowe. W sytuacji więc gdy spółdzielnia dokona wyboru innej osoby ubiegającej się o prawo pierwszeństwa zamiast małżonka, nie będzie mu przysługiwała możliwość

³¹ Patrz: przypis 2.

³² Por. bliżej M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz, Warszawa 1966, str. 77—80.

skorzystania z drogi sądowej. Powyższe sformułowanie to — rzecz jasna — tylko wskazówka, reguła interpretacyjna dla organów spółdzielczych, ale nie po za tym. Istotnym zaś argumentem, który przemawia za takim rozwiązaniem, to przede wszystkim „prawo wyboru” przysługujące uprawnionemu z mocy art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Inna rzecz, czy takie rozwiązanie jest uzasadnione i celowe, ale *de lege lata* innego rozstrzygnięcia nie można przyjąć.

Pozew o uchylenie odmownej decyzji rady spółdzielni bądź też zarządu spółdzielni (w razie bezskutecznego upływu terminów do podjęcia decyzji przez radę) jest pozwem o prawo niemajątkowe, wobec czego powinien on być skierowany do sądu wojewódzkiego (art. 17 pkt 1 k.p.c.). Ponieważ powództwo dotyczy członkostwa w spółdzielni, przeto sądem właściwym miejscowo będzie wyłącznie sąd według miejsca siedziby spółdzielni (art. 40 k.p.c.). Roszczenie procesowe można by dla przykładu sformułować w sposób następujący: „Wnoszę o uchylenie decyzji Rady Spółdzielni w X z dnia ... i o przyjęcie powoda jako członka spółdzielni mieszkaniowej oraz o przyznanie mu lokatorskiego prawa do lokalu z tytułu prawa pierwszeństwa po członku A. B.”

Reasumując, wydaje się ze wszech miar rzeczą pożądaną, aby wydano w tej kwestii odpowiednie wyjaśnienia interpretacyjne. Przede wszystkim istnieje tu potrzeba:

- wyjaśnienia zakresu pojęcia „osoby bliskiej” w rozumieniu art. 145 ustawy spółdzielczej,
- sformułowania zasad postępowania organów spółdzielni w załatwianiu tych spraw,
- ustalenia sposobu zbierania materiałów dowodowych (ewentualnego rozszerzenia uprawnień Społecznej Komisji Mieszkaniowej),
- wskazania w jakich wypadkach można odmówić małżonkowi prawa pierwszeństwa.

Uregulowanie tego zagadnienia ułatwiłoby z pewnością rozstrzygnięcie wielu spraw o tak ogromnym ciężarze gatunkowym. Zanim jednak to nastąpi, może przydatne będzie dla praktyki samo przedstawienie problemu dokonane w niniejszym opracowaniu.

LESŁAW MYCZKOWSKI

Jeszcze o prawie pierwszeństwa

Grzegorz Jurkiewicz w artykule pt. „Trudności z wykładnią prawa pierwszeństwa do uzyskania spółdzielczego mieszkania” porusza temat istotny dla codziennej praktyki, lecz rzadko poruszany w orzecznictwie.