

Lesław Myczkowski

Jeszcze o prawie pierwszeństwa

Palestra 18/6(198), 36-43

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.

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.

i literaturze.¹ Ponieważ Autor koncentruje się głównie na pojęciu „osoby bliskiej”, o której mowa w art. 145 ustawy spółdzielczej², wydaje się rzeczą celową dorzucić kilka uwag do jego wypowiedzi o charakterze polemicznym czy uzupełniającym, lecz bez pretensji do wyczerpania całości tematu.

I. Przede wszystkim należy postawić pytanie, czym jest pierwszeństwo z art. 145 ustawy spółdzielczej? Odpowiedzi próżno szukać zarówno u Jurkiewicza jak i w innych publikacjach, mimo że sprawa ta wydaje się rzeczą podstawową. Jedynie Ignatowicz w znanym komentarzu do ustawy spółdzielczej, niestety bez bliższego uzasadnienia, pokrótce wyjaśnia, czym nie jest interesujące nas pierwszeństwo, stwierdzając mianowicie, że „pierwszeństwo przewidziane w art. 145 nie stanowi prawa, z którego wynikałoby jakiegokolwiek roszczenie cywilnoprawne, a w szczególności roszczenie o przyznanie spółdzielczego prawa do lokalu”.³

Rozwijając ten pogląd, Ignatowicz dodaje, że „osobie nie przyjętej na członka nie przysługuje prawo zaskarżenia odmownej decyzji do sądu, pomimo że należy ona do kategorii osób wymienionych w art. 145; zgodnie natomiast z art. 14 ustawy może ona — tak samo jak każda inna osoba, której odmówiono przyjęcia do spółdzielni — zaskarżyć nieprzychylną dla niej decyzję w trybie wewnątrzspółdzielczym. Jak to jednak wyjaśniono w uw. 5 do art. 146, inne zasady mogą wynikać ze statutu (...). Statut wzorowy spółdzielni mieszkaniowej w § 32 przewiduje, że zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa po byłym członku, jeśli odpowiada ona wymogom statutu (...)”.

Przed podjęciem próby polemiki z poglądami J. Ignatowicza, wydaje się konieczne zacytować przepis ustawy, z którym wiązać się tak istotne konsekwencje dla domowników byłego członka, a którego to przepisu treść brzmi następująco:

„Art. 145. W razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn, pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku przysługuje jego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, o ile zamieszkiwali z nim razem, a gdy chodzi o małżonka — także wówczas, gdy prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, wybór należy do spółdzielni”.

Genezy powyższego „pierwszeństwa” szukać należy w unormowaniu art. 144 § 1 ustawy, który stwierdza, że spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące członkowi spółdzielni mieszkaniowej (tzw. lokatorskiej) nie

¹ Na temat art. 145 wypowiedzi się m.in. J. Ignatowicz w komentarzu: „Prawo spółdzielcze”, Wyd. Prawnicze, Warszawa 1966, str. 369 i 370 oraz W. Chrzanoski w skrypcie: „Prawo do lokalu w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego”, wyd. ZPP, Katowice 1969/1970, str. 69—71. W orzecznictwie porusza ten temat orzeczenie SN z dnia 22.XI.1965 r. I CR 296/65, cytowane w artykule Jurkiewicza.

² Przez „ustawę spółdzielczą” rozumiem ustawę z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61), którą nazywam również po prostu „ustawą”. Artykuły podane bez wskazania aktu normatywnego, do którego się odnoszą, dotyczą ustawy spółdzielczej.

³ Patrz: przypis 1.

podlega dziedziczeniu i jest prawem niezbywalnym. Jak wynika z konfrontacji tego przepisu z art. 147 ustawy, „lokatorskie” prawo do mieszkania zostało w sposób świadomy pozbawione tych przymiotów, w które ustawodawca wyposażył prawo do lokalu „własnościowego”⁴. Ustanie członkostwa osoby uprawnionej (z reguły głowy rodziny) narażałoby więc domowników na możliwość pozbawienia dachu nad głową wobec wygaśnięcia tytułu prawnego do jego dalszego używania⁵. Taka możliwość w aktualnym systemie społeczno-gospodarczym, a zwłaszcza w porównaniu z sytuacją domowników najemcy lokalu „kwaterunkowego” (art. 17 ust. 2 prawa lokalowego z 1959 r.), byłaby nie do pomyślenia, wobec czego należało w sposób szczególny rozwiązać problem domowników, co właśnie uczyniono w przedstawionym wyżej art. 145 ustawy spółdzielczej.

W konsekwencji trudno by było bronić stanowiska, że wspomniany przepis o tak doniosłym znaczeniu społecznym może być oceniany jako norma instrukcyjna, której realizacja następuje dopiero przez postanowienia statutowe, gdyż tak węzłowe zagadnienia musi regulować sam ustawodawca.

Gramatyczna analiza art. 145 również nie uzasadnia stanowiska, aby pierwszeństwo domowników przewidziane w tym przepisie nie mogło być uznane za bezpośrednie źródło prawa podmiotowego, wyposażonego w dwa roszczenia wobec spółdzielni: o przyjęcie w poczet członków i o przydział lokalu — rzecz jasna po spełnieniu warunku podstawowego, tj. ustania członkostwa osoby, z którym związany był przydział lokalu.

Należy w tym miejscu dodać, że ustawodawca, kreując w art. 138 ustawy spółdzielczej zasadę jedności spółdzielczego prawa do lokalu, uznał, że w razie nabycia uprawnień do lokalu w ramach wspólności ustawowej (art. 31 k.r.o.) wspólne prawa małżonków reprezentuje wobec spółdzielni tylko ten z małżonków, na którego imię opiewa przydział. W razie więc ustania członkostwa „reprezentanta” współmałżonek musiałby się posłużyć pierwszeństwem z art. 145, aby utrzymać wspólny składnik majątkowy, lecz jest to zagadnienie odrębne.

Wracając do wypowiedzi Ignatowicza, który odmawiając regulacji w art. 145 przymiotu prawa podmiotowego, przyznaje go postanowieniom aktualnych statutów, należy wyrazić zapatrywanie, że wspomniany komentator wywodzi chyba swój pogląd z zasady samorządności spółdzielczej, która decyzje o przyjęciu członków przekazuje organom spółdzielni (art. 14 w związku z art. 1 ustawy spółdzielczej). Przemawia za tym wy-

⁴ Ustawa spółdzielcza nie zna pojęcia „lokatorskiego” bądź „własnościowego” prawa do lokalu, jak również nazwy „spółdzielnia lokatorska” i „spółdzielnia własnościowa” według nomenklatury przyjętej w ustawie, natomiast występują w niej następujące pojęcia:

a) spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (art. 135 § 2 i art. 144–146) oraz
b) spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (art. 135 § 3 i art. 147–153).

W potocznym użyciu przyjęto jednak stosować inne określenia, co zresztą od 1971 r. znalazło potwierdzenie w aktach normatywnych państwowych i wewnątrzspółdzielczych. Z powyższych względów w artykule swym posługuję się terminologią powszechnie stosowaną zamiast określeń wzorowanych na redakcji ustawowej.

⁵ Zgodnie z art. 141 ustawy spółdzielczej wygaśnięcie członkostwa stanowi podstawę eksmisji byłego członka i osób, które prawa swe od niego wywodzą. Patrz też: art. 144 § 2.

powieź samego komentatora Ignatowicza na konferencji radców prawnych CZSBM z listopada 1968 r., podczas której stwierdził, że „prawo podmiotowe do przydziału ma swe źródło w samym art. 145 ustawy, warunkiem jednak jest, by ubiegający się był członkiem spółdzielni”⁶.

Z powyższych względów należy się zastanowić, czy pogląd Ignatowicza, upatrujący roszczenie o przyjęcie w poczet członków w postanowieniach statutowych, jest poglądem jedynie słusznym i czy nie można by roszczenia o członkostwo wyprowadzić bezpośrednio z samego art. 145 ustawy spółdzielczej.

Nie kwestionując podstawowej zasady wynikającej z powołanych już przepisów art. 1 i 14 ustawy spółdzielczej, że przyjmowanie członków pozostawione jest dyskrecjonalnej ocenie organów spółdzielni, orzecznictwo Sądu Najwyższego od wielu już lat dopuszcza wyjątki od tej zasady wtedy, gdy istnieją szczególne podstawy zgłoszonego roszczenia o uzyskanie członkostwa. Do takich szczególnych podstaw Sąd Najwyższy zalicza:⁷

- 1) umowę między uprawnionym a spółdzielnią,
- 2) postanowienia statutu, gdy stwierdzają, że „spółdzielnia” nie może odmówić przyjęcia „określonych osób w poczet swych członków”,
- 3) przepis szczególny, z którego wypływa roszczenie o członkostwo.

Przechodząc do ostatniego ze wskazanych wyżej wyjątków chcę zaznaczyć, że w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 2 lutego 1968 r. I CR 652/67 Sąd ten wyjaśnił, iż chodzi mu o przepis szczególny w stosunku do ustawy spółdzielczej; za taki przepis w rozpatrywanym stanie faktycznym uznano art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami (...) (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228), który dotyczył najemców zamieszkałych w lokalach spółdzielczych.

Akceptując rozumowanie Sądu Najwyższego, należy jednak wyrazić pogląd, że art. 145, jako zamieszczony w części szczegółowej ustawy spółdzielczej, może być oceniany jako norma szczególna w stosunku do przepisów ogólnych, a zwłaszcza do art. 14 tejże ustawy. Moim zdaniem, ustawodawca przez określoną regulację prawną (art. 145) zamierzał bezpośrednio kształtować pewną sferę stosunków spółdzielczo-mieszkaniowych, odstępując w sposób świadomy od zasady dyskrecjonalności organów spółdzielni w sprawie przyjęcia członków, wyrażonej w art. 14 ustawy spółdzielczej.

Drugie roszczenie, które m. zd. wypływa z prawa podmiotowego opartego na art. 145 ustawy, dotyczy przydziału mieszkania. Nie wydaje się konieczne bliższe uzasadnienie tej koncepcji zważywszy, że od dawna przyjęto, iż członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje takie właśnie roszczenie, jeśli tylko spełnił wymagania statutu, a spółdzielnia ze swej strony jest w stanie zaspokoić jego potrzeby mieszkaniowe.⁸ W tej

⁶ Patrz: skrypt W. Chrzanowskiego cytowany w przypisie 1, str. 71.

⁷ Orzeczenie SN z dnia 2.II.1968 r. I CR 652/67 (OSNCP 1968, nr 8/9, poz. 155) oraz orzeczenie SN z dnia 6.XII.1966 r. I CR 997/62 (OSNCP 1965, nr 4, poz. 57).

⁸ Patrz: cyt. komentarz M. Gersdorfa i J. Ignatowicza z 1966 r., str. 342, uwaga 15 do art. 135.

materii Ignatowicz w powołanej wypowiedzi z 1968 r. uznaje, że art. 145 stanowi źródło prawa podmiotowego do przydziału.

Reasumując, zajmując stanowisko, że art. 145 ustawy spółdzielczej stanowi bezpośrednio źródło prawa podmiotowego, z którego wypływają roszczenia o członkostwo i o przydział lokalu. Aktualne postanowienia statutów cytowane przez Jurkiewicza w jego artykule jedynie wzmacniają dyspozycje ustawy, przydając im dodatkowego waloru.

Przyjęcie koncepcji prawa podmiotowego, wyposażonego w określone roszczenia wobec spółdzielni, nie oznacza jednak, aby nie istniały sytuacje, w których spółdzielnia może w sposób skuteczny odmówić realizacji takiego uprawnienia. Wymaga to jednak regulacji statutowej, której ustawodawca powierzył m.in. bliższe unormowanie praw i obowiązków członków oraz warunków uzyskania przydziału lokalu (art. 143). Taką możliwość przewiduje obecnie (cytowany przez Jurkiewicza) § 6 ust. 1 pkt 3 ramowego projektu statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej, który stwierdza, że można odmówić przyjęcia osoby powołującej się na pierwszeństwo wówczas, gdy powstało ono w następstwie wykluczenia, a przyczyny tego wykluczenia dotyczą również osoby, która ubiega się o członkostwo.⁹

Będzie to mieć miejsce np. w sytuacji, gdy wykluczono członka za poważne zaległości w opłatach czynszowych, a jego małżonek, odpowiadający solidarnie za zwykle zobowiązania rodziny (art. 30 § 1 k.r.o.), nie uczynił nic, aby dług zlikwidować. Podobnie — jeśli wykluczenie nastąpiło np. z powodu gorszego zachowania się domowników członka — nie będzie im przysługiwać roszczenie o przyjęcie i przydział lokalu. Powyższa norma statutowa, ograniczona zresztą tylko do jednego wypadku ustania członkostwa, ma na celu ochronę dobra ogólnego i w sposób szczególny realizuje zasadę wyrażoną w art. 5 k.c. Należy dodać, że powyższe sformułowanie statutu zgodne jest z poglądami Sądu Najwyższego wyrażonymi w orzeczeniu z dnia 22 lutego 1968 r. I CR 7/68, w którym wyjaśniono, że „spółdzielnia ma prawo odmówić przyjęcia nieodpowiedniego kandydata na członka, nawet jeżeli — formalnie biorąc — przysługuje mu roszczenie o przyjęcie. Przyczyny uzasadniające odmowę muszą być dostatecznie ważne. Odmowa przyjęcia do spółdzielni osoby, której przysługuje roszczenie o takie przyjęcie, jest dopuszczalna z racji takiego jej postępowania, jakie uzasadniałoby wykluczenie ze spółdzielni, gdyby osoba ta była już członkiem”.¹⁰

II. Kolejne uwagi chciałbym poświęcić wypowiedziom Jurkiewicza co do kwestii wyboru przez spółdzielnię jednego z wielu uprawnionych.

Autor ten twierdzi, że „osobom, których wnioski z tytułu pierwszeństwa zostały załatwione negatywnie, nie przysługuje prawo skorzystania z drogi sądowej”, gdyż — jego zdaniem — „jest tu pewna kolizja między

⁹ Spółdzielnie lokatorsko-własnościowe powołano do życia uchwałą Rady CZSBM z kwietnia 1972 r. Ramowy projekt statutu takiej spółdzielni, uchwalony przez Zarząd CZSBM w dniu 18.IV.1972 r., został opublikowany w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1972 r. nr 7—8, poz. 25.

¹⁰ Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego z r. 1968/1969 (wyd. SIB 1970), poz. 4 z komentarzem L. M y c z k o w s k i e g o.

przepisami ustawy spółdzielczej, a w szczególności między art. 30 a art. 145 i — odpowiednio — § 6 ust. 4 statutu”. Aczkolwiek cytowany fragment artykułu mógłby uzasadniać zapatrywanie, że Jurkiewicz eliminuje drogę sądową we wszystkich wypadkach oceny przyjęcia osoby legitymującej się pierwszeństwem, to jednak z pozostałych wypowiedzi wynika, że chodzi mu tylko o taką sytuację, w której zarząd spółdzielni — przy konkurencji kilku uprawnionych — dokonał wyboru i przyznał jednemu z nich członkostwo oraz prawo do lokalu.

Przed wszystkim stwierdzić należy, że wbrew poglądom Jurkiewicza nie zachodzi tu żadna kolizja między przepisami art. 30 a art. 145 ustawy, gdyż regulują one różne materie. Artykuł 30 stoi na straży zasady, że przed wytoczeniem powództwa w sprawach ze stosunku członkostwa (ale nie w kwestiach majątkowych) należy najpierw wyczerpać drogę wewnątrzspółdzielczą, a art. 145 określa uprawnienia przysługujące domownikom byłego członka, a więc zajmuje się — jak widać — innym problemem. Uprawniony domownik, chcąc uzyskać członkostwo, musi zgłosić wniosek do zarządu, a w razie odmowy może się odwołać do rady albo też — mając na uwadze, że statut rodzi roszczenie o członkostwo po stronie osób korzystających z pierwszeństwa z art. 145 ustawy — może od razu wystąpić na drogę sądową o przyjęcie do spółdzielni. Obowiązek wyczerpania drogi wewnątrzspółdzielczej (art. 30 ustawy) dotyczy jedynie członków, wobec czego powództwo osoby ubiegającej się o członkostwo, które (tj. powództwo) zostało wniesione bez uprzedniego odwołania się do rady (do czego upoważnia ją statut), nie może być oddalone ze względu na przedwczesność żądania¹¹.

Orzeczenie sądu nakazujące przyjęcie powoda w poczet członków spółdzielni zastąpi w tych warunkach oświadczenie kompetentnego organu spółdzielni (art. 64 k.c., art. 1047 § 1 k.p.c.).

Co się zaś tyczy wyboru osoby uprawnionej przez zarząd spółdzielni (w sytuacji, gdy zgłasza się kilku domowników albo domownik i małżonek, któremu przysługiwałby udział w prawie do lokalu), sama ustawa upoważnia spółdzielnię do podjęcia nieskrępowanej decyzji, a statuty spółdzielni mieszkaniowych jedynie precyzują, który z organów ma tego wyboru dokonać. Wydaje się, że w tej materii ustawodawca świadomie pozostawił decyzję spółdzielni, nie chcąc bezpośrednio ingerować w sprawę wyboru. Kolejność, w jakiej art. 145 wymienia osoby bliskie, nie może zatem przesądzać o kryteriach podejmowania decyzji przez spółdzielnię. W świetle cytowanego przez Jurkiewicza fragmentu postanowień § 6 ust. 4 statutu spółdzielni lokatorsko-własnościowej należy jednak dojść do wniosku, że zalecenie uwzględnienia wniosku małżonka w pierwszej kolejności stanowi generalny wybór spółdzielni, który wiąże wszystkie jej organy.¹²

¹¹ Patrz: cyt. komentarz M. Gersdorfa i J. Ignatowicza z 1966 r., str. 77, uwaga 1 do art. 30. Tak też orzeczenie SN z dnia 16.VI.1968 r. III PRN 29/68 (OSNCP 1969, nr 4, poz. 74).

¹² Taki pogląd wyraża W. Chrzanowski w artykule: Kształtowanie się praw cywilnych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, „Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy” nr 1/17/1971, str. 55. Chrzanowski stwierdza bowiem, co następuje: „Wydaje się, że byłoby zgodne z art. 145, gdyby statut spółdzielni zastrzegł dla współmałżonka bezwzględne prawo pierwszeństwa. Stanowiłoby to formę generalnego wyboru spółdzielni.”

Rodzi się tu pytanie, czy małżonek pominięty w wyborze wbrew postanowieniom § 6 ust. 4 statutu spółdzielni lokatorsko-własnościowej może kwestionować przed sądem wydanie przydziału innej osobie. Wydaje się, że nie można by odmówić mu takiego prawa, gdyż spór dotyczyłby uprawnień o charakterze majątkowym, a swobodny wybór zarządu był w danym wypadku skrepowany szczególną normą statutu. Powództwo można by więc konstruować w ramach art. 59 k.c., żądając uznania czynności przydziałowej za bezskuteczną wobec współmałżonka, co wiązałoby się z koniecznością zachowania rocznego terminu do zgłoszenia żądań przed sądem i zapoznania zarówno spółdzielni jak i osoby, której przydział w ramach pierwszeństwa wydano. Sprawa ta wymagałaby jednak bliższego rozważenia. Moim zdaniem, oddalenie powództwa mogłoby nastąpić po ustaleniu, że zarząd, dokonując wyboru wbrew zaleceniom statutu, miał na uwadze owe względy szczególne, o których wspomina Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu z dnia 22 lutego 1968 r. I CR 7/68 oraz statut spółdzielni w § 6 ust. 1 pkt 3.

Jeśli chodzi o innych domowników wskazanych w art. 145 ustawy, którym statut nie przyznaje szczególnych prerogatyw przy wyborze przez spółdzielnię, trudno by było bronić poglądu, że mają oni szansę wygrania sporu (przeciw spółdzielni i osobie już przez nią wybranej), aczkolwiek z drugiej strony nie można by się zgodzić z Jurkiewiczem, iż nie przysługuje im droga sądowa. W takim ewentualnym sporze przedmiotem sporu byłoby kwestionowanie czynności spółdzielni o charakterze majątkowym, a nie decyzji o członkostwie, wobec czego właściwość sądu nie może nasuwać zastrzeżeń (art. 2 § 1 k.p.c.).

III. Należy ponadto zakwestionować pogląd Jurkiewicza, jakoby pozew przeciwko spółdzielni miał zawierać żądanie „uchylenia odmownej decyzji rady bądź zarządu spółdzielni”. Sąd, poza wyjątkiem przewidzianym w art. 38 ustawy spółdzielczej, który dotyczy uchwał walnego zgromadzenia, nie może uchylać uchwał organów spółdzielni. *Petitum* pozwu powinno więc zawierać żądanie, aby sąd nakazał spółdzielni przyjęcie powoda w poczet członków; orzeczenie takie, zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c., zastępuje oświadczenie woli spółdzielni o przyjęciu w poczet członków (art. 14 § 1 ustawy). Z pozwem o członkostwo, który — jak słusznie podaje Jurkiewicz — podlega właściwości sądu wojewódzkiego, można połączyć drugie żądanie: przydzielenia lokalu. Żądanie to może być dochodzone również w osobnym procesie, przy czym właściwość sądu zależy tu od wartości prawa (mając na uwadze, że spór dotyczy prawa „lokatorskiego” z wkładem nie przenoszącym 100 tysięcy złotych, byłby to z reguły spór przed sądem powiatowym). Ze względu na ekonomię procesu wydaje się niecelowe dzielenie roszczeń, należy więc sugerować wnoszenie jednego pozwu z dwoma żądaniami (z zakresu członkostwa i co do przydziału) przed sąd wojewódzki.

Należy dodać, że przydział lokalu jest świadczeniem o charakterze ekwiwalentnym, gdyż członek powinien dysponować odpowiednim wkładem mieszkaniowym i przekazać go do spółdzielni; jeżeli powód nie dysponuje całością wkładu po byłym członku, musi on postawić do dyspozycji pozwanej wymaganą kwotę.

Żądanie pozwu w kwestii mieszkaniowej powinno zatem obejmować wniosek o nakazanie spółdzielni, aby wydała powodowi przydział określonego lokalu pod ewentualnym warunkiem uprzedniego wniesienia wkładu. Orzeczenie sądu w powyższej sprawie, analogicznie jak przy członkostwie, zastąpi czynność samej spółdzielni.

Jeżeli chodzi o przydział lokalu w ramach pierwszeństwa, to dodać należy, że nie zawsze będzie to ten sam lokal, z którego korzystał były członek. Ustawa bowiem w art. 135 § 2, jak również postanowienia statutów nakazują honorowanie norm zasiedlenia mieszkań, co oznacza, że jeśli lokal po byłym członku okaże się za duży w stosunku do stanu rodzinnego osoby uprawnionej, to spółdzielnia może przydzielić jej inne mieszkanie, odpowiednie do aktualnych potrzeb. Zasada ta obowiązuje również w razie rozstrzygnięcia sporu przez sąd, gdyż orzeczenie sądu tylko zastępuje oświadczenie woli spółdzielni (art. 64 k.c.).

W uzupełnieniu dodaję, że Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w piśmie okólnym nr 4 Zarządu CZSBM z dnia 14 maja 1969 r. (cz. IV) wprowadził zasadę¹³, że w razie śmierci członka nie należy — przy przydziale lokalu w ramach pierwszeństwa — kwestionować nadwyżki metrażu odpowiadającej uprawnieniom zmarłego. Jeżeli zatem lokal jest typu M-5, a rodzina zmarłego liczy 4 osoby, to należy jej ten lokal przydzielić. Praktycznie, przy przydziale lokali w trybie art. 145 ustawy spółdzielczej, tolerowane są nawet większe nadwyżki metrażu, gdyż rygorystyczne stosowanie norm zasiedlenia byłoby chyba sprzeczne z samą zasadą „pierwszeństwa”.

¹³ „Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1969 r. nr 4, poz. 41.