

Jan Sztombka

Prawo pierwszeństwa w zakresie oczekiwania na mieszkanie spółdzielcze

Palestra 26/8(296), 43-51

1982

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.

uchodzić za zbyt łagodną i często może się równać faktycznej nieodpowiedzialności.

Tendencja do zaostrzenia odpowiedzialności nie znajduje odbicia we wzorcach wydawanych przez spółdzielnie ochrony mienia, przeciwnie — instytucje te troszczą się raczej o jej dalsze łagodzenie w stosunku do zasad ogólnie obowiązujących. Akceptowanie takiego stanu rzeczy prowadzi do zachwiania pozycji prawnej stron i w rezultacie chroni kontrahenta silniejszego ekonomicznie, co jest sprzeczne z powszechną zasadą ochrony praw konsumenta.

JAN SZTOMBKA

PRAWO PIERWSZEŃSTWA W OKRESIE OCZEKIWANIA NA MIESZKANIE SPÓLDZIELCZE

Celem artykułu jest rozważenie de lege lata i de lege ferenda środków ochrony osób bliskich członka spółdzielni i kandydata na członka, które oczekują na mieszkanie, w wypadku ustania członkostwa lub kandydatury.

I. Wstęp

Stosownie do przepisu art. 145 ustawy spółdzielczej¹ 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, jeżeli zamieszkiwali z nim razem, a gdy chodzi o małżonka — także wówczas, gdy prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej. Pomimo wyłączenia zbywalności i dziedziczności spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego ustanowiona w przytoczonym wyżej przepisie instytucja pierwszeństwa stwarza dla stosunkowo szerokiego kręgu osób uprawnienie do uzyskania następstwa prawnego do zajmowanego lokalu. Osoby te mają w szczególności samodzielny tytuł prawny do żądania: a) przyjęcia w poczet członków spółdzielni, b) przydzielenia zajmowanego lokalu spółdzielczego. Unormowanie takie spełnia doniosłą rolę społeczną, służąc przede wszystkim ochronie małżeństwa i rodziny.

Problematyka prawna instytucji pierwszeństwa z art. 145 ustawy spółdzielczej była przedmiotem szczegółowych rozważań w literaturze i piśmiennictwie prawniczym, zwłaszcza w ostatnim dziesięcioleciu.² Znalazła również odbicie w bo-

¹ Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61; zm.: Dz.U. z 1974 r. Nr 47, poz. 281).

² M. Gersdorf i I. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz (Wyd. Prawn., Warszawa 1966); W. Chrzanowski: Prawo do lokalu w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego (skrypt ZPP, Warszawa—Katowice 1969); G. Jurkiewicz: Trudności z wykładnią prawa pierwszeństwa, Pałestra nr 6/1974; K. Krzekotowska: Ochrona rodziny a instytucja pierwszeństwa przewidziana w art. 145 ustawy o spółdz. i ich związkach, NP nr 8/1976; L. Myczkowski: Jeszcze w sprawie pierwszeństwa, Pałestra nr 6/1974; L. Myczkowski: Prawo pierwszeństwa, Gazeta Sądowa nr 3/1974; A. Sztombka: Pierwszeństwo uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu, NP nr 9/1975.

gatym orzecznictwie Sądu Najwyższego.³ Zbędne zatem wydaje się omawianie podmiotowych i przedmiotowych przesłanek stosowania wymienionego przepisu, które wielokrotnie były wyjaśniane i w praktyce nie nasuwają obecnie poważniejszych wątpliwości.

Należy jednak mieć na względzie, że art. 145 ustawy spółdzielczej odnosi się wyłącznie do sytuacji, w której ustanie członkostwa następuje po powstaniu spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego. Ustawa nie daje natomiast żadnych uprawnień osobom bliskim członka spółdzielni w okresie oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego oraz kandydata na członka w okresie przed uzyskaniem członkostwa — w wypadku gdy z jakichkolwiek przyczyn nastąpi ustanie członkostwa lub kandydatury. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest oczywiście okoliczność, że obowiązująca ustawa spółdzielcza pochodzi z czasów, gdy uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu nie wiązało się z koniecznością wieloletniego oczekiwania. Uznanie spółdzielczości za główną formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności miast oraz nawarstwiające się trudności w realizacji podejmowanych przez spółdzielnię zobowiązań spowodowały jednak, że czas oczekiwania członków spółdzielni na przydział mieszkania znacznie się wydłużył. Ponadto poważna liczba kandydatów na członków spółdzielni, często ze zgromadzonym już pełnym wkładem, oczekuje na uzyskanie członkostwa. Ta nowa sytuacja zrodziła szereg problemów społeczno-gospodarczych i prawnych, które starano się rozwiązać w drodze regulacji wewnątrz-spółdzielczych (statuty, uchwały organów Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego). Regulacje te w zakresie uprawnień osób bliskich członków i kandydatów na członków spółdzielni w wypadku ustania członkostwa lub skreślenia z listy kandydatów są niepełne, a niejednokrotnie budzą poważne wątpliwości.

Celem niniejszego artykułu jest zasygnalizowanie tych braków i wątpliwości oraz próba rozwiązania pewnych problemów, zwłaszcza z okazji szerokiej dyskusji nad kolejnymi projektami nowej ustawy o spółdzielniach i ich związkach.

II. Statutowa regulacja pierwszeństwa

Długi okres oczekiwania na mieszkanie i występujące w tym okresie zmiany w składzie osobowym rodziny oraz silnie akcentowana potrzeba społeczna zabezpieczenia nabytych praw do określonej kolejności na rzecz domowników członka w wypadku ustania jego członkostwa sprawiły, że prawo pierwszeństwa przewidziane w art. 145 ustawy spółdzielczej rozszerzone zostało przez statuty na okres oczekiwania na przydział.

Przypomnieć należy, że w doktrynie prawo do kolejności traktuje się jako tymczasowe prawo podmiotowe, zwane także prawem oczekiwania lub ekspektatywą. Zasadnicza funkcja ekspektatywy polega na przygotowaniu i zabezpieczeniu nabycia prawa, umożliwiającego pełne i ostateczne zaspokojenie określonych

³ Orzec. SN z dnia 22.II.1974 r. I CR 50/74, OSNCP 1975, nr 2, poz. 31; orzec. SN z dnia 15.III.1977 r. II CR 53/77, OSNCP 1978, nr 12 poz. 242; orzec. SN z dnia 31.I.1977 r. I CR. 472/76, PUG 1977, nr 8—9, str. 230; orzec. SN z dnia 27.III.1975 r. II CR 248/75, OSNCP 1976, nr 6, poz. 135; orzec. SN z dnia 16.VIII.1977 r. II CR 181/77, OSNCP 1978, nr 5—6, poz. 95; orzec. SN z dnia 6.XI.1974 r. I CR 574/74, OSPIKA 1975, z. 6, poz. 144; orzec. SN z dnia 8.V.1970 r. I CR 208/69, Przegląd SIB 1970, poz. 8; orzec. SN z dnia 8.I.1976 r. I CR 928/76, OSPIKA 1977, z. 11—12, poz. 193; orzec. SN z dnia 22.XI.1965 r. I CR 296/65, OSNCP 1966, nr 7—8, poz. 126; orzec. SN z dnia 22.II.1968 r. I CR 7/78, OSNCP 1968, nr 11 poz. 193; orzec. SN z dnia 12.I.1977 r. II CR 581/76, OSPIKA 1978, z. 4, poz. 75.

potrzeb.⁴ Instytucja ta okazała się użyteczna w cywilistycznym ukształtowaniu prawa do kolejności w okresie oczekiwania na przydział mieszkania w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego.

W okresie oczekiwania członkowi spółdzielni przysługuje prawo do wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w zależności od tego, czy ubiega się o przydział tzw. lokatorskiego czy też własnościowego prawa do lokalu. Prawo do wkładu ma podwójną naturę. Z jednej strony jest wierzytelnością pieniężną, której dłużnikiem jest spółdzielnia, z drugiej zaś — także swoistym prawem majątkowym, którego istota polega na tym, że stanowi ono niejako załączek przyszłego spółdzielczego prawa do lokalu. Z prawem do wkładu łączy się więc ekspektatywa uzyskania prawa do mieszkania. Ten prawidłowy i wielce użyteczny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej dotyczących podziału majątku wspólnego, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu,⁵ stwierdzając także, iż małżonek, któremu sąd przyznał prawo majątkowe drugiego małżonka będącego członkiem, nabywa wobec spółdzielni roszczenie o przyjęcie w poczet członków i przydział mieszkania.

Zasady statutowe Rady CZSBM z 1972 r.,⁶ przeniesione do statutów spółdzielni, sprecyzowały warunki, od spełnienia których w okresie oczekiwania na przydział osoba uprawniona może skorzystać z pierwszeństwa i nabyć przez to prawo do określonej kolejności poprzednika. Przewidują one, że w wypadku ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania przyszłego przydziału mają małżonek, dzieci i inne osoby bliskie pod następującymi warunkami: a) udowodnienia wspólnego zamieszkiwania z członkiem w lokalu zajmowanym przed przydziałem, b) zgłoszenia przez członka tych osób we wniosku o przydział, c) zgromadzenia wkładu mieszkaniowego w terminie ustalonym przez zarząd. Formalną podstawę takiej statutowej regulacji daje art. 143 ustawy spółdzielczej, który stanowi, że w sprawach nie uregulowanych tą ustawą szczegółowe zasady dotyczące między innymi prawa do lokalu i przydziału tego lokalu mogą określać postanowienia statutu.

III. Kryteria statutowe a praktyka

Konstrukcja przyjęta przez Radę CZSBM, a następnie przez statuty wykazuje pewne odrębności w stosunku do unormowania art. 145 ustawy spółdzielczej. Przede wszystkim przy wymianianiu w statutach osób uprawnionych do pierwszeństwa pominięto małżonka nie mieszkającego z członkiem w sytuacji, w której wkład mieszkaniowy objęty był wspólnością majątkową małżeńską. Jeśli jest to celowe zawężenie uprawnień małżonka, to trudno dla takiego zawężenia znaleźć przekonujące uzasadnienie. Oddzielne miejsce zamieszkania małżonków spowodowane jest bowiem najczęściej brakiem własnego mieszkania, wybór zaś osoby uprawnionej do reprezentacji wobec spółdzielni przy ubieganiu się o mieszkanie bywa najczęściej przypadkowy. Wszystko zatem wskazuje na to, że pominięcie uprawnień małżonka do przyszłego mieszkania jest w tym wypadku jedynie wynikiem niedokładności legislacyjnej, zwłaszcza że *ratio legis* art. 145 ustawy spółdzielczej i *ratio legis* przepisów statutowych niczym się nie różnią. Należałoby zatem przyjąć, że po udowodnieniu przez małżonka, iż wkład mieszkaniowy objęty jest wspólnością majątkową małżeńską, prawo podmiotowe do uzyskania

⁴ K. G a n d o r: Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy), Wrocław 1968.

⁵ Uchwała całej Izby Cywilnej SN z dnia 30.IX.1974 r. III CZP 1/1974, OSNCP 1975, nr 3, poz. 37.

⁶ Uchwała nr 6 Rady CZSBM z dnia 10.IV.1972 r. (Inf. i Kom. nr 7—8, poz. 24).

przyszłego mieszkania z zachowaniem określonej kolejności również jest objęte tą wspólnością i stanowi podstawę do wystąpienia z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Przesłanką ograniczającą uprawnienia osób bliskich członka spółdzielni oczekującego na przydział mieszkania jest wymaganie umieszczenia tych osób we wniosku o przydział. Cel takiego unormowania jest oczywisty i zbieżny jest z celem regulacji przewidzianej w art. 145 ustawy spółdzielczej. Prawo do zaliczenia okresu oczekiwania może bowiem służyć tylko takiej osobie, która na skutek ustania członkostwa poprzednika utraciłaby prawo do lokalu, w którym miała zamieszkiwać. Nie chodzi tu natomiast o przysporzenie korzyści członkom rodziny.

Kolejnym problemem powstającym na tle omawianego statutowego prawa pierwszeństwa jest zaliczenie osobom bliskim korzystającym z tego prawa okresu oczekiwania członka spółdzielni. Niektóre spółdzielnie w sposób selektywny stosują postanowienia statutów dotyczące zaliczenia stażu oczekiwania.

Kwestionuje się w szczególności zaliczanie pełnego stażu oczekiwania osobom, które zostały wpisane do wniosku o przydział mieszkania, już po uzyskaniu członkostwa przez poprzednika. Sugeruje się, żeby zaliczać im tylko okres oczekiwania od daty wpisania danej osoby do wniosku o przydział lokalu. Przykład: Członek spółdzielni czeka osiem lat na przydział mieszkania, po czym zawiera związek małżeński, wpisuje małżonka do wniosku o przydział lokalu mieszkalnego i małżonkowie wspólnie zamieszkują w dotychczasowym mieszkaniu członka spółdzielni. Po roku członek spółdzielni umiera. W takiej sytuacji spółdzielnia zaliczy małżonkowi czas oczekiwania od daty umieszczenia we wniosku o przydział lokalu spółdzielczego, nie wliczając okresu ośmiu lat oczekiwania członka spółdzielni.

Twierdzi się również, że pełne zaliczenie okresu oczekiwania poprzednika nie może nastąpić w sytuacji, kiedy z prawa pierwszeństwa korzysta osoba małoletnia, a okres oczekiwania na rzecz takiej osoby powinno się liczyć od daty uzyskania przez nią pełnoletności. Przykład: Ojciec będący członkiem spółdzielni czeka wraz z córką dziewięć lat na przydział mieszkania. Następnie ponosi śmierć w wypadku samochodowym. Jeśli córka ma wtedy osiemnaście lat, to liczy się jej tylko jeden rok oczekiwania.

Opisany sposób częściowego zaliczania stażu poprzednika motywuje się potrzebą przeciwdziałania nadużyciom. Nadużycia mają polegać na wykorzystywaniu prawa pierwszeństwa po to, aby uzyskać mieszkanie poza normalną kolejnością, między innymi poprzez zajmowanie przez rodziców kolejki dla małoletnich dzieci, które po dojściu do pełnoletności mogą skorzystać z pierwszeństwa i zaliczyć staż oczekiwania ojca lub matki. Mimo że takim i podobnym argumentem nie można całkowicie odmówić racji, trudno zgodzić się z dowolną wykładnią norm statutowych i pomijaniem ich gramatycznej treści. Nie może być niepewności, jak dany przepis zostanie zrozumiany. Musi on być stosowany jednakowo, a jeśli jest nieodpowiedni lub nienależycie zabezpiecza potrzeby członków spółdzielni, to należy go zmienić stosowną uchwałą walnego zgromadzenia.

Podnieść przy tym należy, że selektywne zaliczanie okresu oczekiwania osobom korzystającym z pierwszeństwa statutowego godzi w samą istotę pierwszeństwa uregulowanego w art. 145 ustawy spółdzielczej. Skoro osoby bliskie korzystają z pierwszeństwa przydziału zajmowanego lokalu bez względu na to, czy zamieszkały tam od razu, czy też później od poprzednika — to *ratio legis* instytucji pierwszeństwa sprzeciwia się jakiejś selekcji w okresie poprzedzającym przydział. Przecież zarówno pierwszeństwo z art. 145 ustawy spółdzielczej jak i pierw-

szeństwo statutowe w okresie oczekiwania na przydział lokalu służy temu samemu celowi. O skorzystaniu z jednego lub drugiego pierwszeństwa decyduje w istocie przypadek polegający na tym, czy ustanie członkostwa nastąpi po dokonaniu przydziału, czy też przed jego dokonaniem.

Z postanowień statutów spółdzielni nie wynika ponadto, żeby osoby uprawnione do pierwszeństwa w okresie oczekiwania na przydział, które były wpisane do wniosku członka spółdzielni w chwili uzyskania przez niego członkostwa, posiadały większe uprawnienia niż osoby, które do tego wniosku wpisano w okresie późniejszym. Statuty mówią jedynie o osobach, które zgłoszone zostały we wniosku o przydział, nie interesując się tym, kiedy takie zgłoszenie nastąpiło.

IV. Odmowa wpisania do przydziału oraz odmowa przyjęcia małoletniego

Spółdzielnie starają się przeciwdziałać nadużyciom na tle przekazywania prawa oczekiwania przez odmowę wyrażenia zgody na nieuzasadnione umieszczenie wskazanych przez członka osób we wniosku o przydział mieszkania. Nasuwa się pytanie, czy i w jaki sposób członek może wymóc na spółdzielni tzw. dopisanie do wniosku dalszych osób, jeżeli zarząd spółdzielni nie chce na to się zgodzić.

W wypadku takim, po bezskutecznym postępowaniu odwoławczym, zainteresowany może się zwrócić do sądu. Sprawa bowiem ma charakter cywilny (dotyczy zakresu uprawnień majątkowych członka), a żaden przepis prawny nie przekazuje jej do rozstrzygnięcia innemu organowi (art. 2 § 1 i § 3 k.p.c.). Sąd zależnie od okoliczności albo powództwo oddali, albo nakaze spółdzielni uwzględnienie go przez umieszczenie określonych osób w przydziale mieszkania dla powoda.

Jeśli chodzi o osoby małoletnie, to jakiegokolwiek ograniczanie ich w przysługujących im uprawnieniach do pierwszeństwa w okresie oczekiwania pozbawione jest również podstaw prawnych. Prawdą jest, że przepis art. 12 ustawy spółdzielczej wprowadził zasadę, iż członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna o pełnej zdolności prawnej (a zatem nie małoletnia). Jednakże w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, ze względu na szczególnie charakter potrzeb, które one zaspokajają, art. 137 ustawy spółdzielczej przewiduje wyjątki od przestrzegania zasady pełnej zdolności członka do działań prawnych w wypadkach określonych przez CZSBM. Wyjątki te dotyczą między innymi osób uprawnionych do pierwszeństwa. Postanowienia statutów wyraźnie przewidują, że członkami spółdzielni mogą zostać również osoby małoletnie oraz posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli uzyskanie członkostwa w spółdzielni następuje na warunkach pierwszeństwa zarówno po powstaniu spółdzielczego prawa do lokalu jak i w okresie oczekiwania na przydział. Ograniczenie osób małoletnich, korzystających z prawa pierwszeństwa, w uprawnieniach do zaliczenia okresu oczekiwania członka spółdzielni na przydział mieszkania nie znajduje zatem żadnego oparcia ani w przepisach ustawy, ani w postanowieniach statutów.

W tym miejscu wypadałoby dodać, że przyznanie małoletniemu uprawnień do członkostwa i przydziału lokalu może budzić pewne wątpliwości wówczas, gdy jego potrzeby mieszkaniowe mogą być zaspokojone w mieszkaniu rodziców i przez dłuższy czas nie będzie on zamieszkiwał w przysługującym mu z tytułu pierwszeństwa lokalu spółdzielczym. Sąd Najwyższy, rozpatrując podobny problem na tle dziedziczenia własnościowego prawa do lokalu (art. 150 § 1 zd. 1 ustawy spółdzielczej), zajął stanowisko, iż spółdzielnia musi się pogodzić z tym, że małoletni przez pewien czas nie będzie osobiście korzystał z lokalu stanowiącego

przedmiot jego spółdzielczego prawa i że lokal ten zostanie oddany — do czasu usamodzielnienia się małoletniego — w używanie innej osobie.⁷ W piśmiennictwie zauważono jednak, że taki pogląd nie zawsze będzie uzasadniony. Skoro bowiem zadaniem spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, to przy obecnych trudnościach może się nasuwać wątpliwość, czy w każdej sytuacji żądanie małoletniego przyjęcia go do spółdzielni będzie zgodne ze społeczno-gospodarczym celem prawa do lokalu oraz z zasadami współżycia społecznego.⁸

Dla przykładu można wskazać taką sytuację: Uprawnioną do pierwszeństwa jest osoba kilkuletnia, której rodzice mają mieszkanie i nie zamierzają go oddać, aby przenieść się do mieszkania spółdzielczego ich dziecka. W wypadku takim korzystanie z lokalu spółdzielczego przez osobę małoletnią za pośrednictwem osób trzecich (na podstawie najmu lub użyczenia) budziłoby z pewnością zastrzeżenia.

Przyjmując więc jako zasadę, że niemożność natychmiastowego zamieszkania małoletniego w lokalu przysługującym mu z tytułu pierwszeństwa nie pozbawia go *ipso facto* możliwości uzyskania członkostwa i przydziału mieszkania, trzeba się jednak zgodzić, iż w wyjątkowych wypadkach odmowa przyjęcia małoletniego w poczet członków spółdzielni może być uzasadniona. W szczególności dotyczyłoby to sytuacji, gdy okres zamieszkiwania poza omawianym lokalem byłby bardzo długi.⁹ Można także wyobrazić sobie kompromisowe wyjście z sytuacji, np. przez przesunięcie w czasie przyjęcia osoby uprawnionej w poczet członków i przydziału mieszkania.

Zauważyć należy, że kolejne projekty nowej ustawy o spółdzielniach i ich związkach nie wprowadzają istotnych zmian w zakresie regulacji prawnej instytucji pierwszeństwa. Przykładowo w projekcie z września 1980 r. przepis art. 203 § 2 stanowi, że w razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydział lokalu osoby bliskie, zamieszkałe razem z członkiem, mają roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi. Statut może przy tym przewidywać dodatkowe wymagania, od których spełnienia uzależnione jest powstanie tego roszczenia. Wydaje się, że na tle tego uregulowania poczynione wyżej wywody zachowują również aktualność.

Oczywiście nie należy zapominać, że trudna sytuacja mieszkaniowa i wydłużający się okres oczekiwania na przydział sprawiają, iż nasiliła się tendencja do obchodzenia przepisów o wyrównanym dla wszystkich okresie oczekiwania na mieszkanie. W praktyce zamiar obejścia lub nadużycia prawa nie jest trudny do rozszyfrowania. Uwidacznia się on w pośpiesznym uzupełnianiu wniosków przydziałowych w okresie bezpośrednio poprzedzającym ustanie członkostwa lub w pozorowaniu przesłanek statutowych u osoby trzeciej. Chodzi tu najczęściej o zameldowanie w lokalu członka spółdzielni i wpisanie takiej osoby do wniosku o przydział mieszkania. Osoba wpisana powołuje się na swe rzekome pierwszeństwo i wnosi o przyjęcie w poczet członków z zaliczeniem stażu poprzednika. Jeśli w wyniku odmowy przyjęcia przez spółdzielnię sprawa taka znajdzie się w sądzie, to oddalenie powództwa może nastąpić bądź z braku podstaw prawnych

⁷ Orzeczn. SN z dnia 14.IX.1973 r. I CR 479/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 184; orzeczn. SN z dnia 17.II.1978 r. II CR 24/78, OSPIKA 1979, z. 10, poz. 171.

⁸ Komentarz K. Stefaniuka do orzeczn. SN z dnia 14.IX.1973 r. I CR 479/73 (Przeгляд orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego — SIB za rok 1974, poz. 22).

⁹ Glosa R. Dańca do orzeczn. SN z dnia 17.II.1978 r. II CR 24/78, OSPIKA 1979, z. 10, poz. 171.

roszczenia (np. braku bliskości), bądź z przyczyn wskazanych w art. 5 k.c.¹⁰

W praktyce spółdzielczej zdarzają się próby dokonywania przez członków rodziny, na podstawie przepisów o pierwszeństwie, wymiany posiadanych stażów członkowskich. Pomaga to wprowadzić w rozwiązywaniu niektórych problemów rodzinnych, ale nie jest zgodne z istotą przepisów o pierwszeństwie. Taka wymiana może przy tym naruszać uprawnienia innych członków oczekujących na mieszkanie lub osób wspólnie zamieszkających z członkiem. Wymiany takie, mające charakter swoistego obrotu oczekiwanymi prawami do lokali, nie mogą być akceptowane przez prawo. Należy bowiem pamiętać, że lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, prawo zaś własnościowe może być zbyte dopiero po zamieszkaniu w lokalu; wynika to z art. 144 § 1 i 147 § 5 ustawy spółdzielczej.

V. Oczekiwanie na mieszkanie własnościowe

Należy zwrócić uwagę na to, że statuty przewidują pierwszeństwo również w wypadku oczekiwania na mieszkanie własnościowe, mimo iż instytucja pierwszeństwa zrodziła się na gruncie spółdzielni mieszkaniowych. Statutowe pierwszeństwo dotyczy tylko okresu oczekiwania na przydział i jest uregulowane identycznie jak przy oczekiwaniu na mieszkanie lokatorskie.

W związku z tym może niekiedy dojść do konkurencji norm ustawowych (art. 147 § 1 ustawy spółdzielczej) i postanowień statutowych dotyczących omawianego pierwszeństwa. W szczególności może to nastąpić wtedy, gdy jedne osoby są uprawnione do spadkobrania, a innym przysługuje statutowe pierwszeństwo do uzyskania członkostwa i przydziału mieszkania, będące następstwem śmierci uprawnionego członka oczekującego na przydział mieszkania własnościowego. Ponieważ zgodnie z art. 147 § 1 ustawy spółdzielczej wszelkie prawa majątkowe członków należących do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej są prawami dziedzicznymi — przyjęć należy, że wchodzi do spadku również ekspektatywa spółdzielczego prawa do lokalu. Taki zresztą pogląd wyraził Sąd Najwyższy w powoływanych już wyżej wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej dotyczących podziału majątku wspólnego, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu (teza II). Ze względu na to, że postanowienia statutu nie mogą przekreślać skutków prawnych wynikających z ustawy, należy dojść do wniosku, iż przy opisanej kolizji należy realizować ustawowe uprawnienia spadkobierców, nawet gdyby godziły one w statutowe pierwszeństwo innych osób.¹¹

Pierwszeństwo statutowe może być jednak skuteczne w wypadku, gdy brak jest spadkobierców zdolnych do uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu (np. dziedziczy osoba prawna lub spadkobierca zamieszkuje na stałe poza granicami kraju) albo gdy spadkobiercy nie zamierzają ubiegać się o przydział mieszkania, a jedynie o realizację wierzytelności pieniężnej z tytułu wkładu.

Gramatyczna wykładnia art. 147 § 1 ustawy spółdzielczej mogłaby wskazywać na zbywalność ekspektatywy uzyskania własnościowego prawa do lokalu, jednakże przepis ten należy interpretować w powiązaniu z unormowaniem zawartym w § 5 tegoż artykułu. Skoro unormowanie to wyłącza przeniesienie własnościowego prawa do lokalu przed zamieszkaniem w przydzielonym członkowi lokalu, to *per argumentum a maiori ad minus* należy wyłączyć również zby-

¹⁰ Orzeczn. SN z dnia 27.V.1975 r. II CR 248/75, OSNCP 1976, nr 6; orzeczn. SN z dnia 13.II.1976 r. I CR 930/75, OSNCP 1977, nr 1, poz. 5.

¹¹ M. Gersdorf: Podstawowe zasady prawne działania spółdzielni (skrypt ZPP, Warszawa 1974).

walność ekspektatywy.¹² Cel unormowania, zmierzający do eliminacji osiągania nieuzasadnionych korzyści majątkowych — w związku z istniejącą sytuacją mieszkaniową — przez osoby mające w istocie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, jest w pełni aktualny także w odniesieniu do omawianej ekspektatywy. Podobne stanowisko w tej kwestii zajmują kolejne projekty nowej ustawy spółdzielczej. Stwierdzają one, że w razie śmierci członka przed przydzieleniem lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców. Natomiast w razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed przydzieleniem lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym lokalu — byłemu członkowi przysługuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany, a osobom bliskim byłego członka — roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi.

VI. Czy bliskim kandydata też przysługuje pierwszeństwo?

W kwestii uprawnień osób bliskich kandydata na członka spółdzielni w razie ustania „kandydatury” stwierdzić należy, że sprawa ta nie doczekała się dotychczas uregulowania prawnego. Wspomniane wyżej postanowienia statutowe odnoszą się wyłącznie do członków spółdzielni. W dawnej strukturze organizacyjnej spółdzielczości mieszkaniowej, tzn. przed powstaniem wojewódzkich spółdzielni mieszkaniowych, pewne uregulowanie w tym zakresie można było znaleźć w uchwale nr 56 Zarządu CZSBM.¹³ Przewidywała ona, że kandydat może zgłosić wniosek o skreślenie go z rejestru kandydatów i wskazać jednocześnie osobę spośród krewnych, zstępnych, wstępnych lub rodzeństwa, na rzecz której powinien być zaliczony odbyty przez niego staż kandydacki. W razie ustania małżeństwa, w którym jeden z małżonków był kandydatem na członka spółdzielni, drugiemu małżonkowi — zgodnie z uchwałą — można było zaliczyć staż kandydacki rozwiedzionego małżonka, jeżeli zarejestrował się jako kandydat w ciągu sześciu miesięcy od daty ustania małżeństwa. Postanowienia tej uchwały miały jednak niewiele wspólnego z prawem pierwszeństwa. Nie dawały one samodzielnego tytułu prawnego do zaliczania okresu oczekiwania, zawierały elementy dyspozycyjności ze strony występującego kandydata, nie wymieniały wszystkich grup uprawnionych do pierwszeństwa, nie wymagały wspólnego zamieszkiwania z kandydatem itp., a więc nie spełniały w praktyce roli chroniącej przyszłe prawo do lokalu. Trzeba jednak podkreślić, że mimo wszystko dawały jednak jakieś rozwiązanie.

Po wprowadzeniu nowej struktury organizacyjnej spółdzielczości mieszkaniowej sytuacja jeszcze bardziej się skomplikowała. Wspomniana uchwała nr 56 odnosi się tylko do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i osób wchodzących z nimi w kontakty prawne. Kandydaci na członków rejestrowani są obecnie w spółdzielczych biurach mieszkaniowych. Stanowią oni — odmiennie niż poprzednio — grupę osób gromadzących środki finansowe na wkład, w stosunku do których spółdzielnie mieszkaniowe nie mają konkretnych zobowiązań. Osoby te oczekują na skierowanie do jednej ze spółdzielni budujących mieszkania, jednakże nie dysponują żadnym roszczeniem mogącym wymusić takie skierowanie oraz obowiązek przyjęcia ich do określonej spółdzielni. Ponieważ osób zarejestro-

¹² W. Chrzanowski: Rozporządzenie prawem zmarłego członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, Paestra nr 2/1979, str. 26.

¹³ Uchwała Zarządu CZSBM z dnia 1.VIII.1967 r. w sprawie rejestracji kandydatów, przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań (Inf. i Kom. nr 8, poz. 82 z późn. zmianami).

wanych w spółdzielczych biurach mieszkaniowych jest bardzo wiele, istnieje pilna potrzeba uregulowania ich statusu prawnego.

Wymaga również uregulowania sprawa osób bliskich, które miały zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wraz z zarejestrowanym kandydatem. Wprawdzie kandydat nie ma formalnych uprawnień do żądania członkostwa, jednakże faktyczne wieloletnie oczekiwanie w ramach rejestracji, prowadzonej przez jednostki spółdzielcze, nie może być okolicznością bez żadnego znaczenia. Tak też problem ten jest oceniany przez społeczeństwo, które w fakcie rejestracji upatruje swoisty tytuł do otrzymania przydziału mieszkania. W związku z tym wymaga również rozpatrzenia tryb przejmowania „uprawnień” po zmarłym lub ustępującym kandydacie przez osoby mu bliskie. Wydaje się, że do chwili wyraźnego uregulowania tych spraw należałoby w sposób odpowiedni stosować tu postanowienia statutowe o pierwszeństwie.

PIOTR OCHWAT

ZMIANA KWALIFIKACJI PRAWNEJ CZYNU A ZMIANA TRYBU ŚCIGANIA

Polska procedura karna przewiduje dwa zasadnicze tryby ścigania przestępstw: publicznoskargowy i prywatnoskargowy. Przedmiotem pracy są kwestie związane z możliwościami przechodzenia z jednego trybu na drugi w sytuacjach, gdy dochodzi do zmiany kwalifikacji prawnej czynu, która polega na tym, że czyn początkowo zakwalifikowany jako przestępstwo ścigane z oskarżenia prywatnego okazuje się potem przestępstwem ściganym z oskarżenia publicznego.

W praktyce prawniczej, w tym także adwokackiej, zdarzają się sytuacje, kiedy w świetle posiadanych informacji rodzą się wątpliwości, czy konkretny czyn przestępny, którego popełnienie zarzuca się czy też ma się zarzucić określonej osobie (osobom), jest przestępstwem ściganym z oskarżenia prywatnego, czy też z oskarżenia publicznego. Ze względu na ścisłe rozgraniczenie w naszej procedurze karnej możliwości i trybów ścigania przestępstw w zależności od ich rodzaju problem ten ma istotne znaczenie, przy czym fakt, że praktyka jakoś sobie z tym radzi (bardzo często zresztą w sposób niezupełnie poprawny lub wręcz zdecydowanie błędny), nie może zwalniać od obowiązku podjęcia próby jego przemyślenia i przedstawienia zgodnie z obowiązującym stanem prawnym.

Szczególne trudności może w praktyce nasuwać rozgraniczenie stanów faktycznych odpowiadających przestępstwom z rozdziału XXI kodeksu karnego (przestępstwa przeciwko życiu i zdrowiu, a w szczególności przestępstwa określone w art. 156 § 1 i 2, art. 182 § 1, a nawet w art. 158 § 1 k.k.).

Problem ten należy widzieć także w kontekście art. 11 k.p.k. stanowiącego, że „nie wszczyna się postępowania, a wszczęte umarza, gdy zachodzi okoliczność wyłączająca postępowanie, a w szczególności gdy: (...) 4) brak skargi uprawnionego oskarżyciela (...)”. Prawidłowe ustalenie, kto jest tym uprawnionym oskarżycielem (pokrzywdzony czy prokurator), rzutuje więc na kwestię dopuszczalności postępowania w określonym trybie. Ale nawet w razie prawidłowego (mającego oparcie w uzyskanych informacjach) zakwalifikowania przestępstwa jako ściganego np. z oskarżenia prywatnego i w konsekwencji wniesienia prywatnego aktu oskar-