

Jan Sztombka

Wygaśnięcie „lokatorskiego” spółdzielczego prawa do lokalu na skutek podziału wierzytelności z tytułu wkładu

Palestra 20/11(227), 18-21

1976

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.

pisu są obowiązani ponosić wspólnie koszty ich utrzymania. W przepisie tym chodzi niewątpliwie o koszty mające na celu utrzymanie urządzenia na granicy w stanie odpowiadającym jego przeznaczeniu.¹⁴

Stosując w drodze analogii niektóre zasady odnoszące się do współwłasności w częściach ułamkowych, można przyjąć, że rozłożenie ciężarów wynikających z obowiązków wspólnego utrzymania urządzeń granicznych może się opierać na zasadach wynikających z domniemania równych udziałów w razie współwłasności.¹⁵

¹⁴ Na przykład koszty zasadzenia nowych drzew w żywopłocie, będącym urządzeniem granicznym, także wtedy, gdy tego zasadzenia dokonuje się na jednym gruncie.

¹⁵ Por. A. Kunicki: op. cit., s. 174.

JAN SZTOMBKA

Wygaśnięcie „lokatorskiego” spółdzielczego prawa do lokalu na skutek podziału wierzytelności z tytułu wkładu

Autor zajmuje się wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu, takiego jak w spółdzielni mieszkaniowej, na skutek podziału przez sąd wierzytelności z tytułu wkładu i możliwością takiego podziału w orzecznictwie sądowym. W szczególności reprezentuje pogląd, że dokonanie podziału wierzytelności z tytułu wkładu dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy uprzednio nastąpi wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu.

Zagadnienia prawne związane z podziałem majątku wspólnego, w skład którego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, od dawna wywoływały liczne spory w literaturze oraz rozbieżności w orzecznictwie sądowym. Dlatego też z powszechnym uznaniem przyjęte zostały 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, zawarte w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 r. III CZP 1/74¹.

Z bogatej problematyki powyższych wytycznych opracowanie niniejsze zajmuje się wyłącznie kwestią wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, takiego jak w spółdzielni mieszkaniowej, na skutek podziału przez sąd wierzytelności z tytułu wkładu i możliwością stosowania takiego podziału w orzecznictwie sądowym.

W sytuacji gdy w skład majątku wspólnego małżonków wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, takie jak w spółdzielni mieszkaniowej, a podział majątku wspólnego odbywa się między małżonkami, wytyczne wskazują sądowi orzekającemu trzy możliwości rozstrzygnięcia:

- a) przyznanie tego prawa jednemu z małżonków będącemu członkiem spółdzielni,
- b) przyznanie małżonkowi — któremu według oceny sądu spółdzielcze prawo

¹ OSNCP nr 3/1975.

do lokalu powinno być przyznane, a który nie jest członkiem spółdzielni — prawa do wkładu,

c) dokonanie podziału wierzytelności z tytułu wkładu.

Dwie pierwsze możliwości znajdują w praktyce sądowej w zasadzie prawidłowe zastosowanie, umotywowane względami prawnymi i społecznymi. Poważne wątpliwości natomiast nasuwa stosowanie trzeciej możliwości, to znaczy podziału między małżonkami wierzytelności z tytułu wkładu. Wątpliwości te były podnoszone jeszcze przed uchwaleniem wytycznych. Dokonując podziału wierzytelności z tytułu wkładu, sądy powszechne powoływały się wówczas na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1967 r. CZP 68/67².

Zarówno ówczesna jak i obecna praktyka sądów powszechnych nie traktuje dokonania podziału wierzytelności z tytułu wkładu jako możliwości wyjątkowej, mogącej znaleźć zastosowanie jedynie w szczególnych wypadkach, gdy spełnione zostaną określone przesłanki natury prawnej, natomiast stosuje ten sposób podziału w sytuacjach, gdy przyznanie spółdzielczego prawa do lokalu jednemu z małżonków w świetle zebranych okoliczności faktycznych jest trudne do uzasadnienia.

Już w wymienionej wyżej uchwale z dnia 13 października 1967 r. Sąd Najwyższy podkreślał, że podział dotychczasowego wkładu mieszkaniowego może nastąpić wówczas, gdy sytuacja życiowa obojga małżonków układa się w ten sposób, że byłoby celowe przyznanie każdemu z nich odrębnego lokalu mieszkalnego odpowiednio mniejszego. Takie jednak orzeczenie wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy spółdzielnia ma możliwości przydzielenia obojgu małżonkom lub jednemu z nich nowych mieszkań. Podziału wkładu sąd — zgodnie z powyższą uchwałą — może dokonać także wtedy, gdy uzyskanie nowego lub nowych lokali przez małżonków nie wchodzi w rachubę np. dlatego, że żaden z nich nie ubiega się o pozostanie w spółdzielni.

Podobne stanowisko w tej kwestii zdają się zajmować wytyczne SN. W niektórych sytuacjach — czytamy w nich — sąd może dojść do wniosku, że żaden z małżonków nie powinien być, jeśli chodzi o spółdzielcze prawo do lokalu, uprzywilejowany. Może to mieć miejsce np. dlatego, że żaden z małżonków nie wyraża chęci dalszego zajmowania wspólnego dotychczas mieszkania. W takich sytuacjach sąd przyznaje małżonkom całość lub odpowiednią część wierzytelności z tytułu wkładu. Wobec wygaśnięcia w takim wypadku spółdzielczego prawa do lokalu przed każdym z małżonków stoi alternatywa: albo wycofają oni przyznaną im część wkładu, albo też po uzupełnieniu swojej części będą się ubiegali o przydział na zasadach ogólnych dotychczas wspólnego lub innego lokalu. Wytyczne zalecają, aby sąd dokonujący podziału majątku wspólnego pozostawał w kontakcie ze spółdzielnią, w której małżonkowie uzyskali spółdzielcze prawo do lokalu. Dotyczy to zwłaszcza wypadków, gdy w sprawie okazuje się celowe, aby zamiast dotychczasowego wspólnego mieszkania każdy z małżonków uzyskał prawo do spółdzielczego (najczęściej mniejszego) lokalu. Cel ten można osiągnąć za pośrednictwem spółdzielni, oczywiście tylko o tyle, o ile dysponuje ona odpowiednimi wolnymi lokalami. Jeżeli spółdzielnia wyrazi gotowość przydzielenia każdemu z małżonków lub jednemu z nich nowych lokali czy nowego lokalu, a zainteresowany małżonek wyrazi na to zgodę, to sąd fakt ten uwzględni przy wydaniu orzeczenia o podziale majątku wspólnego.

Wynika z tego, że zarówno w uchwale z dnia 13 października 1967 r., jak i w wytycznych Sąd Najwyższy, dopuszczając możliwość podziału wierzytelności z ty-

² OSNCP nr 5/968, poz. 83.

tułu wkładu w wypadku, gdy w skład majątku wspólnego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, wymienia dwie sytuacje, w których podział taki może nastąpić.

Wyliczenie wypadków, w których dopuszczalny jest podział wierzytelności z tytułu wkładu, jest w rozważaniach Sądu Najwyższego przykładowe. Wytyczne nie posłużyły się tu wyliczeniem wyczerpującym, ponieważ praktyka może ewentualnie przynieść całkiem nowe sytuacje, w których podział taki będzie słuszny i uzasadniony. Podkreślić jednak należy, że sytuacje takie, trudne obecnie do przewidzenia, należeć będą raczej do rzadkości.

Dlatego też stosowanie przez sądy powszechne podziału wierzytelności z tytułu wkładu w obecnie spotykanych, innych jednak niż wymienione przykładowo przez Sąd Najwyższy, wypadkach jest z reguły nieprawidłowe zarówno z prawnego jak i społecznego punktu widzenia. W szczególności niedopuszczalny jest podział wierzytelności z tytułu wkładu, gdy oboje małżonkowie lub jedno z nich ubiega się o przyznanie mu spółdzielczego prawa do lokalu, wchodzącego w skład majątku wspólnego, a spółdzielnia nie jest w stanie zaproponować małżonkom dwóch oddzielnych lokali mieszkalnych. Za stanowiskiem tym przemawiają następujące argumenty.

Stosownie do przepisów artykułu 684 k.p.c. w związku z art. 567 § 3 k.p.c. sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego ustala skład i wartość tego majątku. Po ustaleniu zatem, że w skład majątku wspólnego wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, takie jak w spółdzielni mieszkaniowej, orzeczenie sądowe powinno zawierać rozstrzygnięcie, któremu z małżonków ten najważniejszy niejednokrotnie składnik majątku wspólnego zostaje przyznany. Pominięcie rozstrzygnięcia w tym zakresie, a ewentualnie zastąpienie go rozstrzygnięciem o podziale wierzytelności z tytułu wkładu, stanowi nieobjęcie podziałem całego majątku wspólnego małżonków. Ponieważ zaś w razie podziału wierzytelności z tytułu wkładu spółdzielcze prawo do lokalu wygasa, przeto orzeczenie sądu w sprawie o podział majątku wspólnego, zawierające takie rozstrzygnięcie, ma ten skutek, że jeden ze składników majątku wspólnego nie tylko nie zostaje objęty podziałem, ale uchodzi niejako z majątku wspólnego.

Natomiast wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu nie może nastąpić w wyniku orzeczenia sądowego w sprawie o podział majątku wspólnego. Spółdzielcze prawo do lokalu może wygasnąć na skutek czynności prawnych lub innych zdarzeń. Orzeczenie sądowe zaś może spowodować wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu tylko w jednym wypadku, a mianowicie wtedy, gdy sąd karny w wyroku skazującym orzeknie karę konfiskaty mienia. Odnosi się to jednak do tzw. „własnościowego” spółdzielczego prawa do lokalu. Interesujące nas w niniejszych rozważaniach spółdzielcze prawo do lokalu typu „lokatorskiego”, jako z ustawy niezbywalne, nie podlega konfiskacie.

Skoro zatem orzeczenie sądowe w sprawie o podział majątku wspólnego powoduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, to sąd będzie mógł dokonać podziału wierzytelności z tytułu wkładu tylko wtedy, gdy uprzednio nastąpi takie wygaśnięcie. Może zaś ono nastąpić w szczególności w dwóch wymienionych w wytycznych SN sytuacjach, a mianowicie w wypadku rezygnacji obu małżonków ze wspólnego lokalu oraz w wypadku uwzględnienia przez spółdzielnię mieszkaniową zgodnego żądania małżonków przydzielenia im oddzielnych lokali. Wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu nastąpi wówczas na skutek czynności prawnej. Czynnością taką będzie zrzeczenie się spółdzielczego prawa do lokalu³.

³ Nadmienić należy, że zrzeczenie się prawa w znaczeniu kodeksowym jest oświadczeniem

Ze względu na charakter zobowiązaniowy „lokatorskiego” spółdzielczego prawa do lokalu, odpowiednikiem zrzeczenia się będzie zwolnienie z długu, które wymaga zgody obu stron stosunku prawnego (art. 508 k.c.), a więc małżonków i spółdzielni mieszkaniowej. W takiej sytuacji jednak spółdzielnia mieszkaniowa powinna być uczestnikiem postępowania o podział majątku wspólnego i złożyć stosowne oświadczenie.

Dopiero po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu sąd w sprawie o podział majątku wspólnego będzie mógł dokonać podziału wierzytelności z tytułu wkładu, natomiast spółdzielnia mieszkaniowa będzie mogła domagać się eksmisji byłych małżonków, jeśli nie zechcą oni dobrowolnie opuścić zajmowanego lokalu lub objąć nowych oddzielnych lokali.

Nie bez znaczenia dla przytoczonego wyżej stanowiska są również argumenty natury pozaprawnej, z którymi należy się liczyć w naszej obecnej rzeczywistości. Mianowicie małżonkowie po wygaśnięciu — na skutek podziału wierzytelności z tytułu wkładu — spółdzielczego prawa do zajmowanego wspólnie lokalu będą narażeni na wieloletni okres oczekiwania na przydział nowych lokali mieszkalnych. Tracą oni nadto możliwość coraz bardziej ostatnio popularnego przekształcenia „lokatorskiego” prawa do zajmowanego wspólnie lokalu na „własnościowe” prawo do tego lokalu i wiążącą się z tym możliwość skorzystania z umorzenia kredytu bankowego oraz zbycia mieszkania po cenach wolnorynkowych.

Poza tym należy mieć na uwadze, że przy wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego koszty związane z odnowieniem mieszkania i amortyzacją urządzeń sanitarnych, co powoduje znaczne uszczuplenie zwracanego małżonkom wkładu. Jeśli się przy tym zważy, że obowiązujące obecnie wkłady mieszkaniowe znacznie wzrosły ze względu na podwyżkę cen artykułów budowlanych — wysokość zwróconego małżonkom wkładu z reguły pozwala na pokrycie jedynie niewielkiej części wkładów na nowe oddzielne mieszkania spółdzielcze.

Przyjęcie zatem przez praktykę sądową dopuszczalności dzielenia wierzytelności z tytułu wkładu w wypadkach, gdy małżonkowie nie rezygnują ze spółdzielczego prawa do wspólnie zajmowanego lokalu, byłoby dla nich krzywdzące.

Przytoczone wyżej rozważania pozwalają na sprecyzowanie następujących praktycznych wniosków:

- 1) Jeżeli w sprawie o podział majątku wspólnego oboje małżonkowie lub jedno z nich ubiegają się o spółdzielcze prawo do zajmowanego wspólnie lokalu, wchodzące w skład tego majątku, to sąd po rozważeniu sytuacji życiowej małżonków powinien przyznać spółdzielcze prawo do lokalu małżonkowi będącemu członkiem spółdzielni albo prawo do wkładu małżonkowi nie będącemu członkiem spółdzielni.
- 2) Dokonanie podziału wierzytelności z tytułu wkładu dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy uprzednio nastąpi wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu (rezygnacja obojga małżonków ze wspólnego lokalu, uwzględnienie przez spółdzielnię mieszkaniową zgodnego żądania małżonków o przydzielenie oddzielnych lokali).

Wydaje się, że wnioski te wynikają z wytycznych Sądu Najwyższego i powinny być uwzględnione w praktyce sądów powszechnych.

woli osoby uprawnionej, którego celem i skutkiem jest wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego (art. 246 k.c.). Może ono zatem dotyczyć „własnościowego” spółdzielczego prawa do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym.