

Wiesław Chrzanowski

Przeniesienie własności domu przez spółdzielcze zrzeszenie budowy domów jednorodzinnych

Palestra 20/4-5(220-221), 19-28

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.

ne dla rozstrzygnięć o mieszkaniu. Takie zresztą dzielenie materii byłoby sprzeczne z postulatem szybkości postępowania (art. 6 k.p.c.). Celem omówionego unormowania było też rozstrzygnięcie ostateczne — w miarę możliwości — o wszystkich sprawach rozwiedzionych małżonków w jednym postępowaniu.

WIESŁAW CHRZANOWSKI

Przeniesienie własności domu przez spółdzielcze zrzeszenie budowy domów jednorodzinnych

Ustawa o spółdzielniach nie normuje bezpośrednio uprawnień członków spółdzielczych zrzeszeń przed przeniesieniem na nich własności domów; problematyką tą nie zajmowano się także w piśmiennictwie prawniczym. Autor przedstawia konstrukcję wspomnianych uprawnień, traktując je jako ekspektatywę nabycia prawa własności domu. Ze względu na charakter tych uprawnień przeniesienie własności domu przez spółdzielcze zrzeszenie ma pewne cechy swoiste. W związku z tym omówione są w artykule m. in. zagadnienia wymagalności rozszczenia o przeniesienie własności domu, środki prawne przysługujące stronom w razie zwłoki jednego z partnerów, problematyka ustalania wysokości wkładu budowlanego i repartycji kredytu. Autor rozważa również komplikacje, jakie powstają w procesie przenoszenia własności domów i likwidacji zrzeszeń, wywołane toczącymi się postępowaniami o dział spadku lub podział majątku wspólnego małżonków.

Ustawa o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r.¹ unormowała w przepisach prawnych po raz pierwszy treść praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych (lokatorskich) i budowlano-mieszkaniowych, a więc praw nazwanych spółdzielczymi. Nazwą tą objęto prawa, których byt uzależniony jest od związania ze stosunkiem członkostwa w spółdzielni. W razie jego ustania prawa te także wygasają. Natomiast jeśli chodzi o spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych (zwane tu dalej „zrzeszeniami”), to ustawa wskazała jedynie, że ich celem jest przenoszenie własności domów na poszczególnych członków po zakończeniu budowy, nie normując jednak bliżej treści stosunku prawnego między zrzeszeniem a członkami przed przeniesieniem własności. Wydaje się, że wpłynęło na to przekonanie o możliwości posiłkowania się w sprawach związanych z tym stosunkiem — co najmniej *per analogiam* — przepisami dotyczącymi umowy sprzedaży jako jednej z tych umów, które mogą stanowić obligacyjną przyczynę przeniesienia własności (art. 155 k.c.). W statutach spółdzielni mieszkaniowych RFN mówi się wprost o dopuszczalności sprzedaży domów jednorodzinnych na rzecz członków². W naszych spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego obowiązuje jednak tzw. zasada bezwynikowej działalności: spółdzielnie nie osiągają czystej nadwyżki, nie posiadają tym samym środków na ponoszenie ryzyka, jakie pociąga za sobą każda

¹ Dz. U. Nr 12, poz. 61.

² Na przykład § 15 ust. 3 w związku z § 30 lit. d der Satzung der Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim (wpisany do sądowego rejestru spółdzielni w Mannheim 18.VIII.1975 r.).

działalność gospodarcza. Dlatego członkowie obowiązani są do pokrywania przypadającego na ich lokale (domy) udziału w rzeczywistych kosztach budowy i gospodarki zasobami mieszkaniowymi, „choćby te koszty były z powodu niewłaściwej gospodarki wygórowane”³. Co się tyczy kosztów budowy, to realizacji wspomnianej zasady w zrzeczeniach służy instytucja wkładu budowlanego, który członek obowiązany jest wnieść „w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy na niego przypadających” (art. 148 § 1 w związku z art. 156 ustawy o spółdzielniach). Według motywacji Sądu Najwyższego „prowadzona przez zrzeczenie budowa jest budową własną członków, taką samą, jaką mógłby prowadzić każdy dla siebie. Tak w jednym jak i w drugim wypadku zainteresowani ponoszą ryzyko nieprawidłowej gospodarki”⁴. W tych warunkach nabycie domu przez członka zrzeczenia trudno traktować jako rodzaj kupna. Nabycie to należy uznać za odrębną przyczynę przeniesienia własności obok takich, jak sprzedaż, darowizna, dożywocie itd.⁵

Zagadnienie tej podstawy prawnej nabycia własności domu nie było jeszcze w piśmiennictwie prawniczym omawiane, zajmował się nim natomiast szereg razy Sąd Najwyższy. Wartość majątkowa przedmiotu transakcji oraz przewidywane rozmiary tego budownictwa w perspektywnym programie mieszkaniowym na lata 1971—1990⁶ przemawiają za tym, by zająć się nieco szerzej tym zagadnieniem. Ma ono bowiem duże znaczenie praktyczne.

1. SWOISTE CECHY NABYCIA DOMU OD ZRZESZENIA

O swoistości tego rodzaju nabycia świadczą dwie cechy: a) nabywcą może być tylko członek zrzeczenia, b) wkład budowlany jako świadczenie nabywcy należy do *essentialia negotii*.

Przez przedmiot członkostwa w danym wypadku należy rozumieć nie tylko stan prawny stworzony przez decyzję zarządu zrzeczenia o przyjęciu w poczet członków, ale także uczestnictwo we wspólnej budowie prowadzonej przez członków, inaczej mówiąc — uzyskanie określonych uprawnień do domu w fazie jego budowy i po jej zakończeniu, ale przed przewłaszczeniem. Treść tych uprawnień kształ-

³ Wyrok SN z dnia 31.VII.1972 r. I CR 472/72 (nie opublikowany).

⁴ Patrz przyp. 3.

⁵ Taki pogląd wyraża Z. Radwański: Powstanie odrębnej własności lokali, RPEiS 1968, nr 2, s. 36. W doktrynie prawa panuje pogląd, że obowiązek przeniesienia własności wynikać może z różnych stosunków zobowiązaniowych (L. Domański: Instytucje kodeksu zobowiązań, Warszawa 1936, s. 77—84; A. Klein: Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego, Wrocław 1964, s. 26).

⁶ W tym okresie przez inwestorów uspołecznionych, a więc głównie przez zrzeczenia ma być zrealizowana budowa ok. 450 tys. domów jednorodzinnych, tj. ok. 20% całej zabudowy jednorodzinnej (w tym: 320 tys. w miastach); zob. w tej kwestii: Prognoza rozwoju gospodarki mieszkaniowej w latach 1971—1990, „Instytut Gospodarki Mieszkaniowej — Materiały i Studia”, z. 9/233, Warszawa 1973, s. 174—175.

Od trzech lat podejmowane są starania, by realizację budownictwa jednorodzinnego podjęły również w szerszym zakresie spółdzielnie mieszkaniowe lokatorsko-własnościowe. W tym celu stworzono dogodniejsze warunki kredytowania — mianowicie do budownictwa jednorodzinnego, realizowanego w zabudowie zwartej (szeregowej, atrialnej itp.), mają zastosowanie zasady finansowania „spółdzielczego budownictwa wielorodzinnego w odniesieniu do mieszkań własnościowych” (§ 1 pkt 3 uchwały nr 16 Rady Ministrów z dnia 23.I.1973 r., zmieniającej uchwałę w sprawie zasad realizacji i finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego — MP Nr 5, poz. 33). Przy budowie domów jednorodzinnych wolno stojących i bliźniaczych obowiązują takie warunki kredytowania jak w zrzeczeniach. Wybudowane domy są przydzielane na zasadach obowiązujących w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych (art. 147 ustawy o spółdzielniach).

tują statuty zrzeczeń na podstawie art. 143 ustawy o spółdzielniach, który odsyła do statutów określenie praw i obowiązków członków, nie unormowanych w ustawie. Judykatura uznała ten przepis za dostateczną podstawę do statutowej regulacji sytuacji prawnej członków zrzeczeń przed uzyskaniem własności domu⁷.

Przy kształtowaniu treści wspomnianych uprawnień wzorowano się na spółdzielczym prawie do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. Podobieństwo tych praw występuje jednak tylko w ograniczonym zakresie. Spółdzielcze prawo do lokalu jest prawem finalnym, które powstaje po wybudowaniu lokalu. Natomiast uprawnienia członka zrzeczenia — tak w trakcie budowy jak i po jej zakończeniu, ale przed przeniesieniem własności domu (doświadczenie wykazuje, że chodzi tu o okresy często kilkunastoletnie) — nie mają charakteru finalnego, lecz tymczasowy; ich podstawową funkcją jest przygotowanie i zabezpieczenie nabycia własności określonego domu. We wzorze statutu zrzeczenia ustalonym przez Zarząd Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w 1966 r.⁸ podjęto próbę skonstruowania jednolitego rozwiązania prawnego dla całego okresu oczekiwania na nabycie własności domu, nadając mu postać prawa, które powstaje w następstwie dokonania na rzecz członka przez zarząd zrzeczenia przydziału określonej działki pod budowę domu jednorodzinnego. Przydział ten „uprawnia do uzyskania zezwolenia na objęcie w używanie domu wybudowanego na działce oraz nabycie jego własności” (§ 15 ust. 2 cyt. statutu). Na treść prawa powstającego w następstwie przydziału składają się więc roszczenia o wybudowanie domu na przydzielonej działce, o umożliwienie korzystania z tego domu po jego wybudowaniu, wreszcie o przeniesienie własności tego domu. Prawo to bywa w praktyce nazywane prawem do działki. Od chwili zamieszkania w domu ma ono charakter dziedziczny i zbywalny. Jego cechą charakterystyczną jest narastanie uprawnień przysługujących członkowi w miarę realizacji procesu inwestycyjnego. Taka koncepcja stanowi konsekwencję uznania budowy prowadzonej przez zrzeczenie za budowę dokonywaną przez samych członków, za którą ponoszą oni pełne ryzyko, wobec czego powinni oni uzyskiwać takie uprawnienia, z jakich korzystanie możliwe jest ze względu na zaawansowanie budowy⁹.

Roszczenie o nabycie własności domu przysługuje więc członkowi, któremu przydzielono działkę, lub jego następcy prawnemu (spadkobiercy, nabywcy prawa do działki w drodze czynności prawnej), jeżeli uzyska członkostwo w zrzeczeniu. O wymagalności tego roszczenia będzie jeszcze mowa.

Definicję ustawową wkładu już przytoczyliśmy wyżej. W zakresie wniesienia wkładu odpowiednie zastosowanie ma unormowanie dotyczące spółdzielni budowlano-mieszkaniowych (zob. art. 156 ustawy o spółdzielniach), natomiast nie mają

7 Odmienne zdanie miał tylko Sąd Powiatowy w Warszawie, jednakże SW dla m. st. Warszawy w postanowieniu z dnia 5.IX.1963 r. Cr 1610/63 (nie publikowane) jego zastrzeżeń nie podzielił.

8 Załącznik nr 3 do uchwały Zarządu CZSBM z dnia 9.VI.1966 r. w sprawie statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego („Informacje i Komunikaty CZSBM” — zwane dalej w skrócie IK CZSBM — nr 10, poz. 87).

9 Do uzyskania własności przez członka zrzeczenia dochodzi w wyniku powstania złożonego stanu faktycznego, którego elementy realizują się stopniowo, a wraz z nimi narastają uprawnienia stanowiące składniki treści przyszłego prawa finalnego. Właściwe wydaje się zastosowanie do takiej sytuacji prawnej konstrukcji ekspektatywy (tymczasowego prawa podmiotowego), zaliczając prawo do działki do kategorii ekspektatyw. Konstrukcja ta ma znaczenie tak w zakresie ochrony uprawnień jak i obrotu nimi, jednakże rozważanie tych kwestii wykracza poza temat tego artykułu. Zob. w omawianej kwestii: w literaturze polskiej — K. G a n d o r: Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy), Wrocław 1963, w literaturze niemieckiej — L. R a i s e r: Dingliche Anwartschaften, Tübingen 1961.

takiego zastosowania przepisy o zwrocie wkładu. To zagadnienie ustawa przemilcza. Przyczynę tego przemilczenia można upatrywać w pewnej odmienności wkładu w zrzeczeniach, o czym tak pisze J. Ignatowicz: „(...) z chwilą przeniesienia własności domu na członka wkład jako odrębna kategoria prawna przestaje istnieć, a ekonomicznie stanowi ekwiwalent uzyskanego prawa”¹⁰. Sfinansowanie wspólnej budowy zależy od wniesienia wkładów przez członków bądź w formie pieniężnej (ewentualnie w drodze zaliczenia na wkład wartości pracy członka i jego rodziny lub wartości dostarczonych materiałów budowlanych), bądź też w postaci przejęcia odpowiedniej części zobowiązań zrzeczenia z tytułu zaciągniętego kredytu budowlanego. Bez zabezpieczenia tego sfinansowania — inaczej mówiąc, wywiązania się przez zrzeczenie z zaciągniętych zobowiązań — przeniesienie własności domów nie jest dopuszczalne (art. 157 ustawy o spółdzielniach). Dlatego wniesienie wkładu należy do *essentialia negotii* umowy o nabycie domu, zawartej między zrzeczeniem a członkiem.

2. WYMAGALNOŚĆ ROSZCZENIA O NABYCIE DOMU

Przesłanki wymagalności określa art. 157 ustawy o spółdzielniach. Należy do nich dokonanie rozliczeń z członkami oraz przyjęcie przez nich przypadających na nich zobowiązań zrzeczenia. Czynności te — jak już wspomniano — mogą być przeprowadzone po zakończeniu budowy. Według stanowiska przyjętego w statutach i w praktyce bankowej, a nie kwestionowanego w piśmiennictwie, zakończenie budowy nie musi być jednoznaczne z przejściem zrzeczenia w stan likwidacji. Jeżeli zrzeczenie realizuje kilka zadań inwestycyjnych¹¹, to rozliczenie i przeniesienie własności domów powinno następować po zakończeniu realizacji każdego z tych zadań (tj. etapów budowy, jak to się potocznie nazywa w działalności zrzeczeń). Budowy i rozliczeń wymienionych w cyt. art. 157 nie można więc identyfikować z budową domów i ostatecznymi rozliczeniami, na okres których zawiązywane jest zrzeczenie (art. 155 § 1 ustawy o spółdzielniach).

Pojęcie rozliczenia obejmuje nie tylko ustalenie wysokości wkładu w drodze podziału kosztu globalnego według zasad określania wysokości wkładu, które powinny być uchwalone przez walne zgromadzenie przed podjęciem budowy¹², ale również obliczenie wartości zaliczkowo wniesionej części wkładu. Pierwszą zaliczkę na wkład członek wnosi z chwilą uzyskania członkostwa, powinien zaś ją potem uzupełnić na podstawie wstępnego rozliczenia kosztów budowy obejmując dom w „użytkowanie”; poza tym zgodnie z przepisami o kredytowaniu spółdzielczego budownictwa spłata kredytu rozpoczyna się w rok po oddaniu budynku w „użytkowanie” (wymaga to wstępnego ustalenia wkładu dla określenia kwoty kredytu przypadającej na dom). W momencie rozliczenia musi też być ostatecznie określona wartość pracy własnej członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych materiałów budowlanych na poczet wkładu. Przy określaniu tym należy brać pod uwagę stawki wynagrodzenia i ceny z okresu, w którym praca była wykonywana

¹⁰ M. Gersdorf, J. Ignatowicz: *Prawo spółdzielcze — Komentarz*, Warszawa 1966, s. 366. Część napisana przez J. Ignatowicza.

¹¹ Pojęcie zadania inwestycyjnego sformułowane zostało w § 3 pkt 2 i 3 zarządzenia Przedwodniczącego Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 30.VII.1969 r. w sprawie projektowania inwestycji (MP Nr 45, poz. 253). Zadanie inwestycyjne objęte jest odrębnym zestawieniem kosztów.

¹² W sprawie charakteru prawnego wymienionych wyżej zasad — zob.: wyrok SN z dnia 16.X.1964 r. I CR 215/64, PUG 1966, nr 1.

lub przeniesiona została własność materiałów, wkład bowiem ze swej istoty ma charakter pieniężny, a tylko na jego poczet może być zaliczona wartość określonych składników, czyli wynagrodzenie bądź cena¹³.

Koszty budowy mogą niekiedy ulec modyfikacji już po przeniesieniu własności domów. Powstaje w związku z tym pytanie, czy można żądać od b. członków, nabywców tych domów, uzupełnienia należności z tytułu wkładu. W wyroku z dnia 28.II.1975 r.¹⁴ Sąd Najwyższy udzielił pozytywnej odpowiedzi na to pytanie. Przeniesienie własności domu nie zmienia charakteru umowy, na podstawie której do niego doszło. Wkład zachowuje znamię kwoty wynikowej. *Ratio legis* przepisów o nabyciu własności domów w zrzeszeniu polega na zabezpieczeniu środków na pokrycie całych kosztów budowy przy zachowaniu zasady równości członków, mianowicie w ten sposób, by ryzyko błędnego rozliczenia kosztów nie obciążało tylko tych, z którymi do zawarcia umowy o nabycie własności ma dojść w dalszej kolejności. Zobowiązany do ewentualnego uzupełnienia należności może być jednak wyłącznie b. członek, a nie osoba, która nabyła od niego dom. Odpowiedzialność ta ma charakter osobisty. Rozważenie problemu zakresu tej odpowiedzialności Sąd Najwyższy pominął, wydaje się zaś, że zasady obowiązujące przed przeniesieniem własności domów nie mogą być już w pełni stosowane. Nie zmienia się zakres odpowiedzialności za koszty powstałe przed przewłaszczeniem, których wysokość uległa jedynie korekturze (np. w wyniku wznowienia postępowania arbitrażowego z wykonawcą, dotyczącego wynagrodzenia) lub też została błędnie rozłożona na członków (np. błąd rachunkowy). W odniesieniu do kosztów wynikających z późniejszej zawartych zobowiązań sytuacja wygląda odmiennie. Nie można już powoływać się na konstrukcję wspólnej budowy, gdyż według art. 135 § 4 ustawy o spółdzielniach przeniesienie własności następuje po zakończeniu budowy, wobec czego nie może być też — w konsekwencji — mowy o ponoszeniu pełnego ryzyka. Ponadto z chwilą ustania członkostwa osoba, która nabyła dom, traci tytuł do uczestnictwa we współzarządzaniu i kontroli działalności zrzeszenia; uchwały organów zrzeszenia nie wiążą b. członków. Z powyższych względów dawni członkowie a zarazem nabywcy domów będą zobowiązani do partycypowania w pokryciu tylko takich „nowych” długów zrzeszenia, których zaciągnięcie było niezbędne dla ostatecznego finansowego zamknięcia realizacji wspólnej budowy, i to z zachowaniem należytej staranności przez zrzeszenie (art. 472 k.c.).

Przejęcie zobowiązań zrzeszenia przez członków, czyli — w praktyce — rozłożenie na członków kredytu budowlanego, uzależnione jest od wyrażenia zgody przez wierzyciela, tj. Narodowy Bank Polski. Warunek uzyskania tej zgody wynika z przepisów o zmianie dłużnika (szczególnie z art. 519 § 2 k.c.). Bank udziela

¹³ W ten sposób problem wyceny ujmuje uchwała nr 39 Zarządu CZSBM z dnia 15.V. 1968 r. w sprawie wnoszenia przez członków (kandydatów) spółdzielni budujących domy jednorodzinne wkładów materiałowych i zaliczania ich na poczet wkładów budowlanych (IK CZSBM nr 3, poz. 37). Krytycznie należy ocenić pogląd SN wyrażony w wyroku z dnia 14.VIII.1969 r. II C 265/69 (Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1970, Warszawa 1972, poz. 27), według którego „w wypadku wykluczenia członka (analogicznie: rozliczenia, o którym mowa w cyt. art. 157 — uwaga W.C.) dla ustalenia należnego wkładu” trzeba wycenić wniesione materiały budowlane i prace, „biorąc przy tym za podstawę ceny z daty ostatecznego wykluczenia” (analogicznie: z daty rozliczenia — uwaga W.C.). W związku z tendencją do wzrostu cen i stawek wynagrodzenia oraz długotrwałością okresu budowy koszt materiałów i pracy wnoszonych przez członków byłby — przy akceptacji tej zasady rozliczeń — zawsze wyższy od kosztu materiałów zakupionych na rynku i pracy osób trzecich, co miałyby poważne następstwa (np. koszty pośrednie takie, jak zarząd, likwidacja itp. często rozkłada się w proporcji do kosztów bezpośrednich).

¹⁴ W sprawie I CR 828/74, PUG 1975 r., nr 11—12. W wyroku tym mowa jest o kosztach likwidacji, ale w zrzeszeniach koszty te stanowią składnik wkładów budowlanych.

zezwoleń pod warunkiem hipotecznego zabezpieczenia przejętego zobowiązania, a poza tym wymaga od nabywcy przyjęcia osobistej odpowiedzialności za dług. Jeśli Bank uzna, że sytuacja materialna członka nie gwarantuje spłaty, to udzielenie zezwolenia uzależnia od poręczenia przez dwie osoby majątkowo odpowiedzialne. Warunki te określone są w umowie o kredyt zawartej między bankiem a zrzeczeniem; bliżej precyzuje je instrukcja NBP w sprawie finansowania uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego¹⁵.

W 1966 r. Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że „rozłożenie między członków (...) kredytu nie jest dopuszczalne przed dokonaniem ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i rozdziału tych kosztów między poszczególnych członków”¹⁶, wcześniej bowiem brak jest podstaw do ustalenia konieczności i możliwości skodytowania budownictwa jednorodzinne go pogląd ten stracił aktualność. Choczystania z kredytu w określonych rozmiarach. W świetle obecnego systemu kredytu zrzeczenie pozostaje nadal kredytobiorcą, to jednak kredyt od początku zaciągany jest na budowę poszczególnych domów dla określonych członków. We wnioskach kredytowych figurują właśnie nazwiska tych członków, oznaczenie działek i informacje co do cech poszczególnych domów oraz wysokość kredytu postulowanego dla poszczególnych domów. Wysokość ta uzgadniana jest z członkami ze względu na progresywną skalę oprocentowania kredytu w zależności od jego rozmiarów. Rozliczenie z bankiem z tytułu kredytu następuje odrębnie dla każdego domu w ciągu 2 miesięcy od oddania go do użytku. W wyniku ostatecznego rozliczenia może ulec skorygowaniu tylko ta część wkładu, którą członek obowiązany jest wnieść przed przewłaszczeniem domu.

Wobec tego że NBP nie uczestniczy w umowach przenoszących własność domów, ustanowienie hipoteki na jego rzecz można by traktować jako zawarcie umowy na rzecz osoby trzeciej (art. 393 § 1 k.c.). Jest to jednak zbędne, albowiem NBP ma prawo zabezpieczyć udzielony przez siebie kredyt na nieruchomości, którą nabywa członek, przez złożenie dokumentu stwierdzającego fakt udzielenia kredytu, jego wysokość i warunki spłaty. Dokument taki jest podstawą do wpisu hipoteki na księdze wieczystej.¹⁷ Oświadczenie Banku o wyrażeniu zgody na repartycję kredytu spełnia warunki omówionego dokumentu.

Z chwilą spełnienia warunków wymienionych w art. 157 ustawy o spółdzielniach roszczenie o przeniesienie własności domu staje się wymagalne. Jeżeli zrzeczenie dopuszcza się zwłoki w zawarciu umowy w tym względzie, to członek może dochodzić wykonania zobowiązania w drodze sądowej. Wyrok nakazujący złożenie zrzeczeniu oświadczenia woli o przeniesieniu własności domu wraz z działką będzie równoznaczny ze złożeniem oświadczenia (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.). „Prawomocne orzeczenie zastępuje oświadczenie woli dłużnika także w wypadku, gdy

¹⁵ Oznaczona Nr A/10 i wprowadzona zarządzeniem Prezesa NBP nr A/31 z 1972 r. ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniem Prezesa NBP nr A/33 z 1973 r. (oba te zarządzenia nie opublikowane). Zezwolenie NBP wydawane w formie oświadczenia ma moc prawną dokumentu publicznego (art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 12.VI.1975 r. — Prawo bankowe, Dz. U. Nr 20, poz. 108).

¹⁶ Por. wyrok z dnia 22.I.1966 I CR 399/65, OSNCP 1966 r. nr 10, poz. 174.

¹⁷ Por. art. 10 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 12.VI.1975 r. — Prawo bankowe (Dz. U. Nr 20, poz. 108). Hipoteka, która zostaje ustanowiona na podstawie powyższego przepisu jest hipoteką prawną. J. Wasilkowski (Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963, s. 200) omawia ją na tle ustawy z dnia 13.VII.1957 r. o zabezpieczeniu pożyczek na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 39, poz. 175; zmiana — Dz. U. z 1960 r. Nr 11, poz. 71), uchylonej potem na mocy art. 64 ust. 1 pkt 3 cyt. Prawa bankowego. Wniosek o wpis hipoteki może złożyć tak NBP jak i zrzeczenie. Narodowy Bank Polski wprowadził zasadę, że składa go zrzeczenie.

ustawa wymaga jej wyrażenia w formie aktu notarialnego”¹⁸. Obowiązek zawarcia umowy, którego stwierdzenie jest przesłanką wyroku nakazującego złożenie oświadczenia woli, wynika z art. 157 ustawy o spółdzielniach i z postanowień statutu zrzeszenia.

Nieprzystąpienie przez członka do zawarcia umowy o oznaczonym przez zrzeszenie terminie stawia go w zwłoce jako wierzyciela (art. 486 § 2 k.c.). Zwłoka ta może wywołać skutki o różnym stopniu nasilenia. Członek obowiązany jest naprawić szkodę wywołaną zwłoką, która to szkoda z reguły polega na zwiększonych kosztach postępowania związanego z przewłaszczeniem lub też postępowania likwidacyjnego¹⁹. Statut wzorowy w § 19 ust. 4 traktuje zwłokę po stronie członka jako podstawę do wykluczenia bądź wykreślenia z listy członków zrzeszenia, przy czym pozbawienie członkostwa z tej przyczyny wywołuje natychmiastowe wygaśnięcie prawa do działki bez uprawnienia do jego zbycia. Dążenie do tak krańcowego rozwiązania nie zawsze jednak jest celowe. Wydaje się, że zrzeszenie może również w drodze sądowej żądać nakazania członkowi złożenia oświadczenia woli o nabyciu własności domu. Co prawda w ustawie „brak przepisu nakładającego wprost na członka spółdzielni obowiązek przejęcia na własność wybudowanego dlań domu. Obowiązek ten jednak zdaje się wynikać z samego celu (...) spółdzielni, którym jest budowa lokali dla członków, a nie zbycie tych lokali osobom nie będącym członkami spółdzielni”²⁰. Paragraf 19 ust. 4 statutu formułuje wprost obowiązek członka „przejęcia własności domu” wybudowanego na przydzielonej mu działce. Dlatego też prawomocne orzeczenie sądu w tym względzie wywrze skutki przewidziane w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

3. STRONY UMOWY O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI DOMU

Przy zawarciu umowy zrzeszenie reprezentowane jest przez zarząd lub likwidatora. Drugą stroną może być w zasadzie tylko członek, tak bowiem stanowi wyraźnie art. 157 ustawy o spółdzielniach (także art. 135 § 4 tejże ustawy). Jeżeli jednak prawo do działki stanowi przedmiot majątku wspólnego małżonków, to przeniesienie własności powinno nastąpić na rzecz obojga małżonków, choćby nawet jeden z nich nie był członkiem zrzeszenia, „jest to bowiem” — jak wyjaśnia doktryna — „czynność, której skutek będzie występował w czasie po likwidacji zrzeszenia”²¹. Sytuacja komplikuje się, gdy w okresie przenoszenia własności domów prawo do działki wchodzi w skład masy spadkowej lub jest przedmiotem tzw. współwłasności w częściach ułamkowych w następstwie ustania wspólności ustawowej (art. 42 k.r.o.). Sprawy o dział spadku lub o podział majątku wspólnego trwają nieraz kilka lat, co przy zastosowaniu gramatycznej wykładni powołanych przepisów ustawy o spółdzielniach może wydatnie przedłużyć likwidację zrzeszenia.

Wydaje się, że argumenty oparte na wykładni celowościowej i logicznej przemawiają za rozszerzającą interpretacją art. 157 ustawy o spółdzielniach w sensie dopuszczenia we wspomnianych wypadkach przeniesienia własności domów na

¹⁸ Por. M. Piekarski w pracy zbiorowej: Kodeks cywilny — Komentarz, Warszawa 1972 (pod red. Z. Resicha i in.), t. 1, s. 184.

¹⁹ Zdaniem SN wyrażonym w cyt. w przyp. 14 wyroku członek pokrywa nie tylko dodatkowe koszty powstałe z jego winy, ale także koszty nie zawinione powstałe z jego powodu (np. wywołane przedłużającym się postępowaniem o dział spadku).

²⁰ Por. wyrok SP w Pruszkowie z dnia 26.V.1969 C 1896/68 (nie publ.).

²¹ M. Gersdorf, J. Ignatowicz: op. cit., s. 395.

rzecz spadkobierców lub osób, których wspólność majątkowa ustała, w częściach ułamkowych, i to bez ich uprzedniego przyjęcia na członków zrzeszenia. Osoby te są następcami prawnymi członka, który brał udział we wspólnej budowie (w czasie gdy prawo wchodziło do wspólności ustawowej, brali udział w tej budowie oboje małżonkowie). Znajduje się wśród nich potencjalny członek, gdyż przyznanie prawa do działki w wyniku działów lub podziału majątku wspólnego jest jednoznaczne w zasadzie z uzyskaniem prawa do roszczenia o przyjęcie w poczet członków zrzeszenia. Postępowanie o dział (lub podział), jeśli się toczy, może być zakończone po przeniesieniu własności. Brak jakichkolwiek racji, żeby musiało ono być sfinalizowane w okresie trwania zrzeszenia, sztucznie w tym celu przedłużając to trwanie. Zaznaczyć jednak należy, że do zawarcia umowy ze zrzeszeniem muszą przystąpić wszyscy spadkobiercy (lub b. małżonkowie). Gdyby niektórzy z nich odmówili, to wydaje się, że wystąpiłby tu omówiony już wyżej stan zwłoki po stronie wierzyciela. Zrzeszenie więc mogłoby wystąpić przeciwko wszystkim do sądu o nakazanie złożenia oświadczenia woli o nabyciu własności domu (na spadkobierców przechodzą przecież również obowiązki spadkodawcy). Natomiast spadkobiercy, którzy nabyli co najmniej połowę spadku, mogliby żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności prawnej, tj. zawarcia umowy o nabycie własności domu. Podstawy prawnej tego żądania należałoby szukać w przepisach art. 199 k.c. w związku z art. 1035 k.c. (odpowiednio: art. 199 k.c. w związku z art. 42 k.r.o., jeśli chodzi o osoby, którym przysługują udziały w majątku wspólnym). Zawarcie umowy o nabyciu domu od zrzeszenia, której przyczyna tkwi w prawie do działki, należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Występują niekiedy sytuacje, w których miejsce pobytu spadkobiercy nie jest znane. Akceptując przedstawioną wyżej wykładnię, można by wówczas — wraz ze skierowaniem pozwu o nakazanie złożenia oświadczenia woli o nabyciu domu — złożyć wniosek o ustanowienie przez sąd kuratora w trybie art. 143 i 144 k.p.c. „Z charakteru kuratora jako kuratora procesowego wynika, że upoważniony jest on nie tylko do odbioru pisma przeznaczonego dla osoby nie znanej z miejsca pobytu, ale także do podejmowania w jej imieniu jako przedstawiciel ustawowy wszelkich czynności procesowych potrzebnych dla obrony jej praw”²².

4. UMOWA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI DOMU — KILKA UWAG

Zrzeszenie przenosi na członków własność domów wraz z działkami. „Jeżeli działki nie stanowią własności zrzeszenia, zrzeszenie przenosi na członków takie prawa do tych działek, jakie mu przysługują” (cyt. art. 157 *in fine*). Obecnie prawem takim może być jedynie użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 158 k.c. do ważności umowy wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego. Powinna ona być zawarta w sposób bezwarunkowy, gdyż Skarbowi Państwa nie przysługuje prawo pierwokupu ani też wykupu. Zgodnie z art. 29 i 35 ustawy z dnia 14.VII.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach²³ uprawnienia te zostały związane z umowami sprzedaży, darowizny i zamiany nieruchomości, gdy tymczasem — jak już była o tym mowa — przyczyną prawną przeniesienia własności przez zrzeszenie jest swoisty stosunek prawny.

²² W. Siedlecki w pracy zbiorowej: Kodeks postępowania cywilnego — Komentarz, Warszawa 1969 (pod red. Z. Resicha i W. Siedleckiego), t. I, s. 260.

²³ Tekst jednolity: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159; zmiana: Dz. U. z 1972 r. Nr 27, poz. 193.

Przy przenoszeniu użytkownika wieczystego działki konieczne jest dokonanie wpisu tego prawa w księdze wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny²⁴. Dlatego umowa „powinna również zawierać postanowienie niezbędne dla uzyskania konstytutywnego wpisu na rzecz nabywcy użytkownika wieczystego”²⁵. Na podział terenu objętego użytkowaniem wieczystym na działki, jak również na przeniesienie praw do nich na poszczególnych członków nie jest potrzebne uzyskanie zgody Skarbu Państwa jako właściciela. Przeznaczenie terenu oddanego w użytkowanie wieczyste zrzeczeniu jest przesądzone w momencie zawierania umowy o ustanowieniu tego prawa i powinno ono znaleźć odbicie w jego treści. Niezależnie od tego w doktrynie i orzecznictwie przeważa pogląd, że uzyskiwanie zgody na podział terenu objętego użytkowaniem wieczystym jest w ogóle zbędne²⁶.

Jeżeli przedmiotem umowy jest ustanowienie odrębnej własności lokali w małym domu mieszkalnym, to w umowie muszą być określone położenie i rozmiary poszczególnych lokali, a ponadto wielkość udziałów przypadających właścicielom lokali we współwłasności części domu i urządzeń nie wchodzących w skład odrębnej własności oraz sposób zarządu wspólną nieruchomością²⁷. Natomiast przy przenoszeniu własności segmentów domów bliźniaczych lub szeregowych nie ustanawia się współwłasności wspólnych ścian oddzielających segmenty. Segmenty traktuje się jako odrębne budynki²⁸.

Według § 19 ust. 5 statutu wzorowego „koszty związane z przeniesieniem własności domu i ustanowieniem hipoteki obciążają członka”. Na podstawowe koszty składają się: opłaty za sporządzenie aktu notarialnego w wymiarze 1/4 notarialnej opłaty stosunkowej i opłaty od wniosku o wpis do księgi wieczystej praw do domu jednorodzinnego oraz do działki zajętej pod jego budowę w postaci wpisu stałego w kwocie 500 zł²⁹.

²⁴ Art. 11 ust. 2 ustawy wymienionej w przyp. 23.

²⁵ S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1971, wyd. II, s. 285—286.

²⁶ Zob.: uchwała SN z dnia 9.XII.1969 r. III CZP 85/69, OSNCP 1970 r. nr 10, poz. 172 oraz J. Majorowicz w pracy zbiorowej: Kodeks cywilny (...), jw., t. 1, s. 660 (i cyt. tam literatura). Za koniecznością uzyskania zgody wypowiedział się też — poza autorami cytowanymi przez Majorowicza — A. Kubas: Budowa na cudzym gruncie, Warszawa 1972, s. 171. Odrębnym zagadnieniem jest tu spełnienie warunków wynikających z przepisów o gospodarce przestrzennej.

²⁷ Artykuł 137 § 2 k.c. Zob. też Z. Radwański: op. cit.

²⁸ W postanowieniu z dnia 13.V.1966 r. III CR 103/66 (OSPika 1967 r. z. 5, poz. 100) SN uznał za dopuszczalny podział budynku według płaszczyzn pionowych, jeżeli w wyniku tego podziału powstają odrębne budynki. „Linia podziału — jak twierdzi SN — musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki. W ten sposób powstają domy bliźniacze lub szeregowe, o których wyraźnie wspomina kodeks cywilny w art. 134”.

²⁹ Por. paragrafy 7 i 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20.III.1969 r. w sprawie określenia wysokości niektórych opłat sądowych i notarialnych oraz warunków zwolnienia przez sąd od opłat sądowych właścicieli lub współwłaścicieli gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 8, poz. 62; zmiana: Dz. U. z 1975 r. Nr 14, poz. 81). Omawiane nabycie było zwolnione od podatku od odpłatnego nabycia praw majątkowych (§ 3 ust. 1 pkt 4 zarządzenia Ministra Finansów z dnia 7.VIII.1969 r. w sprawie całkowitego lub częściowego zwolnienia nabycia niektórych praw majątkowych od podatku od nabycia praw majątkowych — MP Nr 37, poz. 306; zmiany: MP z 1969 r. Nr 45, poz. 360 i z 1972 r. Nr 5, poz. 30 oraz Nr 45, poz. 248); z chwilą zastąpienia tego podatku przez opłatę skarbową (ustawa z dnia 19.XII.1975 r. o opłacie skarbowej — Dz. U. Nr 45, poz. 226) obowiązkiem jej uiszczania nie objęto odpłatnego przeniesienia własności rzeczy lub praw przez jednostki gospodarki uspołecznionej (arg. a contrario z art. 1 ust. 1 pkt 2 lit. a cyt. ustawy).

5. UREGULOWANIE STANU PRAWNEGO WSPÓLNYCH URZĄDZEŃ

Niektóre osiedla domów jednorodzinnych bywają wyposażone we wspólne urządzenia ogrzewcze, wodociągowe i kanalizacyjne (szambo osiedlowe). Urządzenia te mimo przeniesienia własności domów wraz z działkami na własność członków mogą nie stanowić „części składowych gruntu lub budynków, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu” (art. 49 k.c.). W razie przekształcenia zrzeszenia w spółdzielnię administrującą (art. 155 § 2 ustawy o spółdzielniach) należałoby na nią przenieść własność tych urządzeń. Środki majątkowe, jakie członkowie wnieśli w postaci wkładu budowlanego na sfinansowanie budowy tych urządzeń, powinny być zakwalifikowane jako wkłady pieniężne tych członków w spółdzielni administrującej.

Dotychczas jednak zrzeszenia z zasady ulegają likwidacji, a członkowie sami obejmują administrację swych domów. Do zarządzania i eksploatacji wspólnych urządzeń powoływane są komitety właścicieli. Prawidłowe rozwiązanie powinno polegać na przeniesieniu na poszczególnych właścicieli domów ułamkowych części we współwłasności tych urządzeń, jednakże przy potraktowaniu ich jako ruchomości. Warunkiem prawnym takiego zakwalifikowania jest — zgodnie z art. 49 k.c. — włączenie ich w skład zakładu. Wydaje się, że działalność gospodarczą prowadzoną przy pomocy wspomnianych urządzeń można uznać za prowadzenie zakładu w rozumieniu powołanego przepisu, niezależnie od podstawy prawnej zarządzania nimi. W danym wypadku do zarządu taką współwłasnością miałyby zastosowanie przepisy o współwłasności zawarte w kodeksie cywilnym (księga II tytuł I dział IV).

KAROL POTRZOBOWSKI

Kilka uwag w sprawie uznawania orzeczeń sądów zagranicznych

Autor omawia występujące w praktyce sądowej trudności przy uznawaniu orzeczeń sądów zagranicznych w związku z powstającymi kolizjami norm prawnych.

Prowadzenie spraw cywilnych z elementem zagranicznym pociąga za sobą niejednokrotnie ogromne trudności w praktyce nie tylko ze względu na obowiązek stosowania prawa obcego i występowania kolizji norm prawnych, ale także z tej przyczyny, że niektóre instytucje prawa obcego różnią się w zasadniczy sposób od rozwiązań przyjętych w prawie polskim. Stwarza to konieczność poddawania norm prawnych — niewątpliwie w zakresie szerszym niż w innych sprawach — wykładni celowościowej, zwłaszcza wówczas, gdy zastosowanie normy prawnej według jej literalnego brzmienia lub zastosowanie rozwiązań przyjętych w doktrynie mogłoby prowadzić do skutków nie zamierzonych przez ustawodawcę i nie dających się aprobować.