

Lesław Myczkowski

Ustanie członkostwa w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego i jego skutki

Palestra 9/11(95), 33-54

1965

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.

wygasa także wtedy, gdy przepisy prawa pracy przewidują wygaśnięcie umowy o pracę z mocy prawa. Tak więc do spółdzielczego stosunku pracy ma zastosowanie również przepis art. 4 dekretu z dn. 18 stycznia 1956 r., w myśl którego w razie tymczasowego aresztowania pracownika umowa o pracę wygasa z upływem 3 miesięcy nieobecności w pracy, chyba że zakład pracy rozwiązał wcześniej bez wypowiedzenia umowę o pracę z winy pracownika. Jednocześnie jednak trzeba zaznaczyć, że sytuacja przewidziana w art. 4 dekretu nie uzasadnia sama przez się wykluczenia członka¹⁶.

LESŁAW MYCZKOWSKI

Ustanie członkostwa w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego i jego skutki

Ustawa z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61) w Części pierwszej normuje w tytule I zagadnienia wspólne dla wszystkich spółdzielni, a w tytule II zawiera przepisy specjalne dotyczące tylko niektórych z nich, m.in. spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (art. 134—157).

Zagadnienia o znaczeniu zasadniczym unormowane są w ustawie w sposób obligatoryjny (m.in. dotyczy to podstawowych zasad nabycia i utraty członkostwa), inne — głównie o charakterze podrzędnym — ustawa przekazuje do uregulowania w statutach. Należy mieć przy tym na uwadze, że względna swoboda w tworzeniu przepisów statutu przez poszczególne spółdzielnie podlega istotnemu ograniczeniu przez tzw. zasady statutowe ustalane przez właściwe centralne związki spółdzielcze, to jest przez zasady, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów zrzeszonych organizacji spółdzielczych (art. 162 pkt 3 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Niezależnie od tego, przez wydawanie uchwał wiążących wszystkie zrzeszone spółdzielnie, centralne związki mogą wpływać również na ukształtowanie poszczególnych postanowień statutu (art. 175 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Należy w końcu dodać, że zasady statutowe, stanowiące wytyczne o charakterze wiążącym podległe spółdzielnie, obowiązują członków tych spółdzielni jedynie poprzez konkretne postanowienia statutu, a nie bezpośrednio.

Zasady statutowe dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego wydane zostały w r. 1961 przez Związek Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych, który uwzględnił podział na 3 zasadnicze typy spółdzielni, przyjęty przez ustawę z dn. 17.II.1961 r., a mianowicie podział na: spółdzielnie mieszkaniowe (popularnie zwane

¹⁶ W orzeczeniu z dn. 16 czerwca 1961 r. I PR 21/61 (nie opublikowanym) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepisy dotyczące spółdzielczego stosunku pracy wyłączają możliwość ustania członkostwa ze skutkiem wykluczenia przez sam fakt nieobecności pracownika w pracy na skutek tymczasowego aresztowania trwającego dłużej niż 3 miesiące. Jeśli zaś tymczasowe aresztowanie powstaje w związku zwłaszcza z popełnieniem przestępstwa z chęcią zysku lub niskiej pobudki, to tylko ten fakt może stanowić podstawę wykluczenia.

„lokatorskimi”), spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe (tzw. własnościowe) i spółdzielnie zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych¹.

Z kolei wydane zostały — oddzielnie dla każdego typu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego — tzw. statuty ramowe, na których opierają się obecnie statuty wszystkich spółdzielni zrzeszonych w CZSBM. W wyniku zmian wprowadzonych uchwałą Rady Ministrów nr 122 z dn. 22 maja 1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 133), a zwłaszcza w związku z wprowadzeniem nie znanej dotychczas tego typu spółdzielniom instytucji „kandydatów” — przewiduje się reasumpcję i zmiany niektórych zasad statutowych. Zmiany te nie dotyczą jednak zakresu tematycznego niniejszego artykułu, wobec czego nie zostaną tu omówione.

I

Przed przystąpieniem do zasadniczego tematu, należy pokrótce omówić prawa i obowiązki członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, które dzielą się na dwie zasadnicze grupy:

- A. Prawa i obowiązki o charakterze majątkowym.
- B. Prawa i obowiązki o charakterze organizacyjnym.

Ad A. Do pierwszej grupy praw i obowiązków zaliczamy:

- 1) udziały,
- 2) wkłady,
- 3) spółdzielcze prawo do lokalu,
- 4) korzystanie ze wspólnych urządzeń gospodarczo-kulturalnych,
- 5) świadczenia i opłaty związane z korzystaniem z lokalu.

1. Udziały

Obowiązek wniesienia udziałów zadeklarowanych przez członka wynika z art. 16 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. Z udziałów tworzy się fundusz udziałowy, z którego m.i. pokrywa się straty spółdzielni. Członek uczestniczy w tych stratach jedynie do wysokości zadeklarowanych udziałów, ale nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania (art. 16 § 3 ustawy).

W spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego istnieje obowiązek wniesienia jedynie jednego udziału (w wysokości 400—600 zł) przez osoby fizyczne oraz co najmniej dwóch udziałów przez osoby prawne w charakterze członków spółdzielni (w praktyce osoby prawne wnoszą na ogół 5 udziałów).

2. Wkłady

Na wkład członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego składają się jego świadczenia majątkowe, które są przeznaczone na pokrycie kosztów budowy mieszkania (domku jednorodzinnego). Wkłady mogą być wnoszone bądź w gotówce

¹ Zasady statutowe ustaliła uchwała Rady i Zarządu Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dn. 19.IX.1961 r., opublikowana w „Informacjach i Komunikatach ZSMiB” nr 9/54 z września 1961 r.

W r. 1962 Związek Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych został przekształcony w Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (w skrócie CZSBM).

(przeważająca forma wkładu), bądź uzupełniająco w postaci pracy własnej lub materiałów budowlanych. Zależnie od typu spółdzielni wkłady członków mogą mieć charakter:

- a) wkładu mieszkaniowego — w spółdzielniach mieszkaniowych,
- b) wkładu budowlanego — w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i w spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych.

Przez wkład mieszkaniowy ustawa rozumie część kosztów budowy lokalu, którą członek spółdzielni obowiązany jest wnieść przed przyjęciem i otrzymaniem mieszkania (art. 144 § 3 ustawy z dn. 17.II.1961 r. w związku z § 12 ust. 1 statutu ramowego). Koszt budowy obejmuje przy tym udział w finansowaniu urządzeń o charakterze wspólnym, zagospodarowanie terenu osiedla itp.

Wysokość wkładu mieszkaniowego określana jest w stosunku procentowym do kosztów budowy, ułamek ten jednak nie jest podany ani w ustawie, ani nawet w statucie. Tłumaczy się to potrzebą elastyczności w określaniu wysokości wkładu zależnie od aktualnej sytuacji gospodarczej, popytu na mieszkania, wolnych środków finansowych na budownictwo itp. Należy poza tym pamiętać, że kredytowanie budownictwa mieszkaniowego jest jedynie częściowo problemem finansowym; bardziej istotne są kryteria rzeczowe, jak np. moc produkcyjna przedsiębiorstw wykonawstwa inwestycyjnego, ilość materiałów itp., które muszą pokrywać pomoc finansową.

Do 31 maja 1965 r. (a dla niektórych członków spółdzielni — ulgowo jeszcze do 31 grudnia 1935 r.) wkład mieszkaniowy wynosił 15% kosztów budowy mieszkania, obecnie zaś został on zróżnicowany cytowaną na wstępie uchwałą Rady Ministrów nr 122 z dnia 22 maja 1965 r. zależnie od standardu wykończenia i lokalizacji mieszkania i wynosi od 15 do 22% wartości mieszkania.

Część wkładu mieszkaniowego może być pokryta ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego bądź specjalnego kredytu bankowego, jednakże wysokość tej pomocy nie może przekraczać ⅓ wkładu; pomoc może być zwrotna lub bezzwrotna.

Odmienne niż w pozostałych typach spółdzielni, spłaty kredytu bankowego dokonywane przez członka spółdzielni mieszkaniowej² nie są mu zaliczane na wkład mieszkaniowy, lecz stanowią jeden z elementów miesięcznych opłat za mieszkanie, które ustawa z dn. 17.II.1961 r. dość niefortunnie określiła mianem „czynszu”, co prowadzi do skojarzeń ze stosunkiem najmu.

Definicja wkładu budowlanego zawarta jest w art. 148 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r., który określa go jako całość kosztów budowy lokalu.

Statut ramowy w § 12 ust. 1 precyzuje wkład budowlany bardziej szczegółowo stwierdzając, że „wkład budowlany członka służy na całkowite pokrycie kosztów budowy względnie nabycia przydzielonego mu lokalu oraz wspólnych urządzeń pomocniczo-gospodarczych i kulturalnych”.

Wysokość wkładu ustalana jest: wstępnie — na podstawie planowanych kosztów budowy oraz ostatecznie — na podstawie faktycznych kosztów budowy przypadających na dany lokal.

Wkład budowlany wnoszony jest przez członka w formie zaliczki płatnej przed rozpoczęciem budowy oraz przez spłacanie kredytu udzielonego na

² Przez spłatę kredytu bankowego nie należy rozumieć, że członek bezpośrednio zaciąga w banku zobowiązanie i również bezpośrednio wobec banku je realizuje: kredyt na budowę zaciąga w banku spółdzielnia, członek zaś tylko uczestniczy w spłacie tego kredytu (art. 139 ustawy z dn. 17.II.1961 r.), dokonując wpłat do kasy spółdzielni.

budowę. Spłaty kredytu zaliczane są na osobiste konto wkładu poszczególnych członków.

Wysokość zaliczki na wkład budowlany nie jest określona ani w ustawie, ani w statucie; zależy ona od wysokości kredytu, jaki wyjedna spółdzielnia na budowę domu. Maksymalne wysokości kredytu bankowego, które określają w praktyce wysokość zaliczki na wkład budowlany, podane są w cytowanej uchwale Rady Ministrów nr 122 z dn. 22.V.1965 r. w sposób procentowy: spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe mogą uzyskać na budowę domów wielorodzinnych kredyt do 50—60% kosztów budowy w zależności od standardu wyposażenia, a spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych mogą się ubiegać o kredyt w wysokości od 75 do 80% kosztów budowy, przy czym wyższy kredyt przewidziany jest dla budowy domów jednorodzinnych w małych miejscowościach i na Ziemiach Zachodnich oraz Północnych.

Pomoc, jaka może być udzielona członkowi na wniesienie zaliczki, nie może przekraczać 10% kosztów budowy lokalu (domu) i nigdy nie może mieć charakteru bezwrotnego.

3. Spółdzielcze prawo do lokalu

Spółdzielcze prawo do lokalu jest instytucją nową, wprowadzoną dopiero przez ustawę z dn. 17.II.1961 r. Wprawdzie jeszcze przed uchwaleniem tej ustawy znane było w praktyce uprawnienie członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do otrzymania przydziału lokalu, jednakże wynikało ono jedynie ze statutu i nie było określane w sposób jednoznaczny.

Ustawa z dn. 17.II.1961 r. przez jedną wspólną nazwę „spółdzielcze prawo do lokalu” rozumie jednak dwa różne uprawnienia, których zakres zależy jest od typu spółdzielni:

- a) w spółdzielniach mieszkaniowych — jest to prawo używania przydzielonego członkowi mieszkania w domu stanowiącym własność spółdzielni, które jest prawem niezbywalnym i nie podlegającym egzekucji; o powierzchni lokalu decyduje przede wszystkim stan rodzinny, a następnie — wysokość wkładu i inne kryteria określone w statucie (art. 135 § 2 oraz art. 144 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Przez „inne kryteria” należy rozumieć prawo do dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przydzielonej zgodnie z uchwałą Rady Ministrów nr 583 z dn. 9.VII.1952 r. w sprawie dodatkowej powierzchni mieszkalnej (Mon. Pol. Nr A-83, poz. 1326), bądź też prawo do powierzchni dodatkowej na wykonywanie zawodu;
- b) spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych. Jest ono wprawdzie również prawem używania przydzielonego lokalu w domu stanowiącym własność spółdzielni, jednakże jest to prawo zbywalne, przechodzące na spadkobierców i podlegające egzekucji, przy czym ustawa określa je jako „ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielczej”; o powierzchni lokalu decyduje przede wszystkim wysokość wkładu budowlanego, a dopiero potem inne kryteria określone w statucie (art. 135 § 3 oraz art. 147 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Przez „inne kryteria” należy rozumieć stan rodzinny, prawo do dodatkowej powierzchni mieszkalnej oraz prawo do powierzchni dodatkowej na wykonywanie zawodu.

Należy zaznaczyć, że w praktyce (co najmniej do r. 1970) stan rodzinny odgrywać będzie równie dominującą rolę przy określaniu wielkości mieszkania jak i w spółdzielniach mieszkaniowych, a tylko normy zaludnienia są tu nieco wyższe.

Co się tyczy zbywalności spółdzielczego prawa do lokalu, to jest ono ograniczone warunkiem przyjęcia nabywcy prawa w poczet członków spółdzielni (art. 147 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r.).

Jak więc wynika z powyższego, najbardziej istotna różnica w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu sprowadza się do tego, że w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej, które może być zbyte, dziedziczone i podlega egzekucji, gdy tymczasem także prawo członka spółdzielni mieszkaniowej jest jedynie prawem względnym, o charakterze osobisto-majątkowym.

Należy dodać, że zarówno w spółdzielniach mieszkaniowych, jak i w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych chwilą powstania prawa do lokalu jest otrzymanie przydziału.

Ustawa z dn. 17.II.1961 r. nie wspomina o prawie do lokalu w zrzeczeniach budowy domów jednorodzinnych, gdyż celem tego typu spółdzielni jest budowa domów i dostarczanie ich członkom na własność (art. 135 § 4 oraz art. 157). Jednakże w okresie pomiędzy zamieszkaniem członka w przydzielonym mu domku a zakończeniem budowy całego osiedla i jego rozliczeniem zachodzi potrzeba uregulowania w sposób przejściowy praw i obowiązków członka zrzeczenia, jakie wynikają z faktu zajmowania domku. Zagadnienie to reguluje statut ramowy zrzeczenia, który w § 9 ust. 1 lit. a) stwierdza, że każdemu członkowi przysługuje „prawo otrzymania określonego lokalu o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu budowlanego członka i jego potrzebom oraz — do chwili przejęcia na własność przydzielonego lokalu — prawo używania go na zasadach określonych statutem (spółdzielcze prawo do lokalu)”. W kolejnych postanowieniach statut ramowy określa, że członek może zbyć to prawo, że podlega ono egzekucji, dziedziczeniu itd., wprowadzając wszystkie te elementy, z których składa się prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych.

4. Korzystanie ze wspólnych urządzeń gospodarczych i kulturalnych

Prawa członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do korzystania ze wspólnych urządzeń gospodarczych i kulturalnych wynikają z art. 134 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r., chociaż bardziej szczegółowo precyzują te prawa statuty ramowe.

W spółdzielniach mieszkaniowych i budowlano-mieszkaniowych do takich wspólnych urządzeń zalicza się: urządzenia pomocniczo-gospodarcze (np. kotłownie, wymienniki ciepła itp.), urządzenia i lokale socjalne, kulturalne i usługowe, a nadto organizowane i prowadzone przez spółdzielnie warsztaty naprawcze, kąpieliska, baseny, świetlice, kluby, biblioteki, miejsca zabaw i wypoczynku itp.

Każdy członek spółdzielni i jego rodzina mają prawo korzystać z tych wspólnych urządzeń, przy czym za niektóre świadczenia pobierane są opłaty, kalkulowane na poziomie kosztów własnych.

Członkowie i ich rodziny mają również prawo korzystania z organizowanych przez spółdzielnię kursów (kroju, fotografii, pływania itp.) i z uczestniczenia we wspólnych imprezach (np. chcinka) oraz prawo do pomocy społecznej organizowanej przez spółdzielnię.

Niektóre spółdzielnie, głównie mieszkaniowe, organizują również tzw. samopomoc członkowską, polegającą na udzielaniu pomocy finansowej i rzeczowej osobom znajdującym się w krytycznej sytuacji materialnej, dotkniętym wypadkami losowymi itp. Organizuje się również chałupnictwo, aby umożliwić członkom poprawę ich zarobków. Ta działalność spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jest mało znana szerszemu ogółowi, mimo że ma ona doniosłe znaczenie dla osób zamieszkałych w osiedlach spółdzielczych oraz mimo że wynika wprost z przepisów samej ustawy o spółdzielniach i ich związkach (art. 1 i art. 134 § 1).

5. Świadczenia związane z korzystaniem z lokalu

Należy tu zaliczyć takie świadczenia, jak dostawa ciepłej wody, ogrzewanie lokalu, windy, klimatyzacja itp. usługi związane z używaniem lokalu, a więc wchodzące w skład spółdzielczego prawa do lokalu. Ze względu na to wyodrębnienia wymaga jedynie obowiązek ponoszenia opłat z tego tytułu, stanowiący ekwiwalent korzystania z tych świadczeń. Obowiązek taki uregulowany jest ogólnie w art. 139 ustawy z dn. 17.II.1961 r., który stanowi, że „członkowie spółdzielni budownictwa mieszkaniowego obowiązani są uczestniczyć — zgodnie z zasadami gospodarki finansowej spółdzielni (art. 58 § 2) — w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych jej zobowiązaniach oraz pokrywać koszty eksploatacji i remontów nieruchomości spółdzielczej.”

Nieco odmiennie określa ustawa tylko obowiązki członka spółdzielni mieszkaniowej, mówiąc w art. 144 § 3 o obowiązku „opłacania czynszu”, przez co należy rozumieć, że spłaty kredytu bankowego nie zalicza się na osobne konto wkładu mieszkaniowego członka; stanowią one jedynie składnik opłat za używanie mieszkania, nie podlegający zwrotowi z chwilą ustania członkostwa.

Poza tym istota i zakres obowiązku świadczenia na rzecz spółdzielni jest identyczna we wszystkich typach spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, obejmując wszelkie koszty, jakie spółdzielnia ponosi.

Jeśli chodzi o wydatki na eksploatację i remonty, to są one analogiczne do wymienionych w § 1 i 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 5.VIII.1965 r. w sprawie określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemcę koniecznych napraw (Dz. U. Nr 35, poz. 227), ale obejmują również koszt remontów kapitalnych. Członek spółdzielni wykonuje przy tym we własnym zakresie i na własny koszt drobne naprawy lokalu według tych samych kryteriów, jakie dotyczą najemcy lokalu niespółdzielczego; obowiązek tych napraw i odnawiania lokalu wynika z wewnętrznego regulaminu używania mieszkań, uchwalonego przez walne zgromadzenie.

Przez „inne zobowiązania spółdzielni” (poza spłatą kredytu), o których mowa w art. 139 ustawy z dn. 17.II.1961 r., należy rozumieć podatki, składki na Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, koszty ogólne zarządu i biura spółdzielni oraz wydatki na działalność kulturalno-socjalną, a więc tzw. koszty ogólne.

³ Podział na prawa i obowiązki o charakterze majątkowym i o charakterze organizacyjnym przyjęty został powszechnie zarówno w teorii, jak i orzecznictwie. Patrz w tej kwestii: M. Gersdorf i J. Ignatowicz: Ustawa o spółdzielniach i ich związkach z dnia 17.II.1961 r. — Komentarz; Wyd. Prawnicze, Warszawa, wydanie I, str. 52, uw. 2 do art. 30, str. 63 uw. 1 do art. 37, str. 198 uw. 3 do art. 133; wyrok SN z dn. 4.I.1964 r. nr III CO 79/63 — OSN 1964 nr 11, poz. 219.

Ad B. Do drugiej grupy praw i obowiązków członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, to jest do grupy praw i obowiązków o charakterze organizacyjno-spółdzielczym, zaliczamy w szczególności³:

- 1) uczestnictwo w organach samorządu spółdzielczego;
- 2) bierne i czynne prawo wyborcze,
- 3) obowiązek stosowania się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
- 4) obowiązek brania czynnego udziału w życiu spółdzielni oraz dbania o mienie spółdzielcze, w szczególności o mienie powierzone członkowi,
- 5) prawo zaskarżania decyzji organów spółdzielni,
- 6) prawo wystąpienia ze spółdzielni⁴.

Ponieważ ustanie członkostwa w spółdzielni pozbawia byłego jej członka wszelkich praw o charakterze organizacyjnym — z wyjątkiem prawa odwołania się od decyzji o wykluczeniu bądź wykreśleniu oraz skargi do sądu o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia — przeto nie ma potrzeby bliższego omawiania tej grupy praw, jako leżących poza tematem artykułu.

II.

Członkostwo w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego ustaje z następujących przyczyn:

- 1) wystąpienia członka ze spółdzielni,
- 2) wykluczenia członka ze spółdzielni,
- 3) wykreślenia członka z rejestru członków spółdzielni,
- 4) likwidacji spółdzielni,
- 5) upadłości spółdzielni⁵.

1. Wystąpienie

Zgodnie z art. 19 § 1 ustawy z dn. 19.II.1961 r. członek może w każdej chwili wystąpić ze spółdzielni za wypowiedzeniem; termin i okres wypowiedzenia określa statut, a za datę wystąpienia uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia. Jedyne ograniczenie tej zasady zawiera art. 19 § 2 ustawy stanowiąc, że wypowiedzenie członkostwa w czasie postępowania układowego wobec spółdzielni uważa się za zgłoszone następnego dnia po ukończeniu tego postępowania.

Ustawa w art. 20 § 1 przewiduje ponadto możliwość wystąpienia bez wypowiedzenia, jeżeli członek zmienia miejsce zamieszkania i przystępuje w nowym miejscu do spółdzielni tego samego lub podobnego typu. W praktyce spółdzielni budownictwa mieszkaniowego przyjęło się również wystąpienie bez wypowiedzenia w ramach tzw. wymiany członków między spółdzielniami budownictwa mieszkaniowego znajdującymi się w tej samej miejscowości.

Statuty poszczególnych spółdzielni rozmaicie określają okres wypowiedzenia.

³ Wyszczególnienie praw organizacyjnych członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego przyjęto wg Romana Sożewskiego: Ustawa o spółdzielniach i ich związkach w praktyce spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, Zakład Wyd. CRS, Warszawa 1963, str. 53 i nast.

⁵ Ustanie członkostwa może również nastąpić w związku ze sprzedażą nieruchomości spółdzielczej w drodze egzekucji lub upadłości albo w wyniku egzekucji prowadzonej przeciwko członkowi. Bliżej na ten temat patrz przypis. 7.

Najczęściej będzie to okres jedno- lub trzymiesięczny, który biegnie od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po zgłoszeniu wystąpienia Stosunek członkostwa ustaje z upływem okresu wypowiedzenia.

Oświadczenie woli o wypowiedzeniu członkostwa przyjmuje zarząd spółdzielni, jako organ uprawniony do reprezentowania jej na zewnątrz oraz do prowadzenia spraw członkowskich nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów spółdzielni (art. 44 ustawy z dn. 17.II.1961 r.).

Cofnięcie wypowiedzenia przez członka może być skuteczne jedynie pod warunkiem, że zarząd spółdzielni wyrazi na to zgodę. Mimo że zagadnienie to nie jest uregulowane w statucie, należy moim zdaniem przyjąć, iż zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do rady spółdzielni (pogląd ten opieram na analogii z odwołaniem od decyzji zarządu w sprawie odmowy przyjęcia do spółdzielni — art. 14 § 4 ustawy z dn. 17.II.1961 r. w związku z § 8 i 9 statutów ramowych).

Do oświadczenia członka o wystąpieniu ze spółdzielni stosuje się ogólne przepisy k.c. dotyczące wad oświadczenia woli.

2. Wykluczenie

Według art. 21 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić wtedy, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu i zasadami współzycia społecznego, przy czym statut powinien bliżej określać przyczyny wykluczenia.

Jak więc z tego wynika, należy przede wszystkim badać, czy zachowanie się członka narusza konkretne postanowienia statutu i czy uchybienie to należy do wymienionych jako podstawa wykluczenia. Dopiero w dalszej kolejności należy rozważyć zagadnienie pod kątem widzenia ogólnie przyjętych norm współzycia społecznego. Należy bowiem mieć na uwadze, że statut jest *sui generis* umową, której postanowienia zostały dobrowolnie przyjęte przez określone grono osób. Zaakceptowanie tych postanowień jest warunkiem przyjęcia do spółdzielni, zostaje zaś ono stwierdzone przez osobę ubiegającą się o przyjęcie w pisemnej deklaracji członkowskiej.

W związku z tym nawet przy ocenie zachowania się członka w ramach ogólnie obowiązujących zasad współzycia społecznego należy zawsze mieć na uwadze specyfikę organizacji spółdzielczej jako dobrowolnego i samorządowego zrzeszenia, którego celem jest nie tylko prowadzenie działalności gospodarczej, ale również działalności społeczno-wychowawczej w celu stałego podnoszenia materialnego i kulturalnego poziomu życia i świadomości społecznej swych członków oraz dla dobra PRL (art. 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Cele te wkładają na członków spółdzielni dodatkowe obowiązki i wymagania (o których m. i. wspomina § 10 ust. 1 lit. a statutu) a mianowicie: obowiązek brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, dbanie o jej dobro i rozwój, dbanie o poszanowanie i zabezpieczenie mienia spółdzielczego oraz obowiązek stosowania się do przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni. Ponadto jednym z najważniejszych obowiązków członka jest wywiązywanie się z zobowiązań wobec spółdzielni, przede wszystkim w zakresie wkładów i opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

Statut ramowy przewiduje następujące przyczyny wykluczenia członka ze spółdzielni (§ 27 ust. 1 statutu spółdzielni mieszkaniowej; § 26 ust. 1 statutu pozostałych typów spółdzielni):

- a) świadome działanie na szkodę spółdzielni,
- b) uporczywe naruszenie zasad współżycia członków lub poważne wykroczenia przeciwko ogólnym zasadom współżycia społecznego,
- c) nieprzestrzeganie przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni, a w szczególności niewykonywanie zobowiązań wobec spółdzielni,
- d) świadome wprowadzenie w błąd władz spółdzielni przez podanie niezgodnych z prawdą informacji we wniosku o przydział lub zmianę mieszkania.

Ustawa nie precyzuje bliżej, jaki organ spółdzielni władny jest decydować o wykluczeniu, stanowiąc tylko w art. 21 § 4, że może to być bądź rada spółdzielni, bądź walne zgromadzenie.

Według statutu ramowego wszystkich typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego decyzję o wykluczeniu podejmuje rada spółdzielni na wniosek zarządu. Statuty ramowe wkładają obowiązek wezwania zainteresowanego członka na posiedzenie rady, w czasie którego ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia. Przepis ten ma na celu umożliwienie członkowi przeprowadzenie obrony i przedstawienie radzie argumentów przeciwko tak dotkliwej w skutkach decyzji, a z drugiej strony ma on umożliwić radzie bezpośrednią ocenę całości kształtu sprawy.

Jeżeli wezwany członek nie stawi się, rada rozpatruje sprawę bez jego udziału. Jednakże gdyby powzięła wiadomość o niemożności stawienia się członka, powinna rozpoznać sprawę odroczyć.

Decyzja o wykluczeniu powinna być podana członkowi do wiadomości na piśmie wraz z uzasadnieniem, który to warunek zastrzega wyraźnie ustawa w art. 21 § 3. Wykluczenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia, a w razie niezgłoszenia przez członka zmiany adresu zwrócone zawiadomienie rodzi skutki doręczenia. W tym wypadku za datę doręczenia należy, moim zdaniem, uważać dzień, w którym pismo zostało zwrócone spółdzielni przez organ doręczający.

Przy okazji warto zwrócić uwagę na to, że pojęcie „adresu” nie jest jednoznaczne ani z miejscem zamieszkania, ani z miejscem pobytu, można bowiem wskazać jako adres dla doręczeń np. miejsce zamieszkania osoby trzeciej. Sytuacje takie mogą mieć miejsce zwłaszcza w stosunku do osób wyjeżdżających na dłuższy czas z miejsca stałego zamieszkania albo wśród członków zajmujących się zajęciem wymagającym stałego przenoszenia się z miejsca na miejsce (komiwojażer, pracownik brygady montażowej czy awaryjnej itp.).

Od decyzji o wykluczeniu przysługuje członkowi prawo odwołania się do walnego zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty doręczenia decyzji o wykluczeniu (bądź też od daty zwrotu listu wskutek niemożności doręczenia). Odwołanie musi być złożone pisemnie; składa się je za pośrednictwem zarządu spółdzielni, jako organu stale urzędującego. Ani ustawa, ani statut ramowy nie stawiają żadnych wymagań co do formy lub treści odwołania. W związku z tym należy dodać, że obliczenia terminu do odwołania dokonuje się według zasad ogólnych prawa cywilnego (art. 110—116 k.c.); w szczególności nie wlicza się tu dnia doręczenia do 30-dniowego okresu.

Brak jest wskazówek, czy i komu przysługuje ewentualnie prawo do przywrócenia członkowi uchybionego terminu do odwołania się, gdyż ani ustawa, ani statuty ramowe kwestią tą się nie zajmują.

Poza prawem do złożenia odwołania — ustawa z dn. 17.II.1961 r. wyposaża członka wykluczonego ze spółdzielni w dodatkowe uprawnienie, a mianowicie w możliwość uczestniczenia w tej części walnego zgromadzenia, na której omawia

się jego sprawę, oraz w możność bezpośredniego popierania odwołania przed zgromadzeniem (art. 21 § 3 ustawy). Przepis taki był konieczny wobec przyjętej przez ustawę zasady, że wykluczenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia decyzji o wykluczeniu, a jak wiadomo, w walnych zgromadzeniach mogą uczestniczyć jedynie członkowie lub przedstawiciele związków spółdzielczych (art. 32 ustawy). Ponadto w zdaniu trzecim art. 21 § 4 ustawa z dn. 17.II.1961 r. nakazuje zawiadomić b. członka o terminie walnego zgromadzenia.

Statut ramowy (§ 29 ust. 1 dla spółdzielni mieszkaniowych; § 28 ust. 1 pozostałych typów spółdzielni) zakreśla 6-miesięczny termin do rozpatrzenia odwołania przez walne gromadzenie. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 30 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. członek może wystąpić na drogę sądową w sprawach dotyczących członkostwa po bezskutecznym upływie przewidzianych w statucie terminów do podjęcia decyzji przez organ odwoławczy.

Negatywna dla członka uchwała walnego zgromadzenia może być przez niego zaskarżona do sądu — w trybie art. 38 § 2 w związku z art. 33 § 5 ustawy — w 6-tygodniowym terminie, licząc od daty walnego zgromadzenia (jeżeli członek był nieobecny na walnym zgromadzeniu wskutek jego wadliwego zwołania — w ciągu 6 tygodni, licząc od daty dowiedzenia się o uchwale, jednakże nie później niż w ciągu roku od podjęcia uchwały).

Do rozpoznania powództwa właściwy jest sąd wojewódzki, w którego okręgu położona jest siedziba spółdzielni (art. 17 § 1 k.p.c.). Od wyroku sądu wojewódzkiego przysługuje normalna rewizja do Sądu Najwyższego.

W razie pozytywnego wyroku sądowego albo w razie uwzględnienia odwołania przez walne zgromadzenie, następuje restytucja praw członka.

Należy zwrócić uwagę na skutki związane z uchybieniem terminu do odwołania się do walnego zgromadzenia. Decyzja rady o wykluczeniu bądź wykreśleniu uprawomocnia się, wobec zaś niewyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego członek pozbawiony zostaje również drogi sądowej, gdyż zgodnie z art. 30 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. pozew jego zostanie oddalony jako przedwczesny⁶.

⁶ Patrz M. Gersdorf i J. Ignatowicz: cyt. Komentarz, str. 52 (uwaga 2 zdanie piąte do art. 30).

Csobiście mam pewne wątpliwości, czy taka rygorystyczna interpretacja art. 30 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. jest w pełni zgodna ze społeczno-gospodarczym sensem tego przepisu, który niewątpliwie nie miał na celu tamowania członkom dostępu na drogę sądową, przeciwnie, chodziło raczej o umożliwienie rozstrzygnięcia sporu w ramach spółdzielczego kolektywu. Ponadto, można zaryzykować pogląd, że istnieje mimo wszystko możliwość poddania sprawy pod ocenę sądu powszechnego, przy czym jeśli nie jako przedmiot rozstrzygnięcia, to przynajmniej jako jego przesłankę. Nie należy bowiem zapominać, że art. 30 § 1 tamuje dostęp do sądu jedynie w sprawach ze stosunku członkostwa, natomiast nie dotyczy spraw z zakresu majątkowych praw i obowiązków członka spółdzielni. Prawa majątkowe związane z uczestnictwem w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, jak np. prawo do wkładu, spółdzielcze prawo do lokalu itp., wykraczają poza sam stosunek członkostwa; do ich powstania niezbędne jest istnienie jeszcze innych zdarzeń prawnych poza przystąpieniem do spółdzielni, wobec czego podlegają one drodze sądowej bez żadnych ograniczeń (patrz M. Gersdorf i J. Ignatowicz: cyt. Komentarz, str. 53 — uw. 2 zdanie ósme do art. 30). Można więc — moim zdaniem — w procesie o prawa majątkowe związane z członkostwem zarzucać wadliwość decyzji o wykluczeniu czy wykreśleniu, wskazując przy tym na pozbawienie członka możliwości obrony swych praw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym wskutek uchybienia terminu do odwołania. Wydaje mi się, że sąd powszechny, rozpatrując taki spór, nie będzie mógł odmówić zbadania takiego zarzutu, gdyż byłoby to nie do pogodzenia z podstawowymi założeniami naszego procesu cywilnego oraz z zasadami interpretacyjnymi prawa cywilnego (art. 4 i 5 k.c.). W szczególności wydaje mi się, że np. w sprawie o eksmisję z lokalu spółdzielczego wskutek wygaśnięcia praw do jego zajmowania (art. 141 ustawy z dn. 17.II.1961 r.) były członek może się bronić zarzutami do-

3. Wykreślenie z rejestru członków

Wykreślenie jest formą ustania członkostwa nie znaną ustawie o spółdzielniach z dnia 29.X.1920 r. (Dz. U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232). W odróżnieniu od wykluczenia, które stanowi najbardziej drastyczną formę rozwiązania węzła członkowskiego, wykreślenie stosuje się wobec osób, które nie wykonują obowiązków statutowych z przyczyn przez siebie nie zawnionych (art. 21 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Bliższe określenie przyczyn wykreślenia zawierają statuty ramowe, które przytaczają jedynie trzy przykłady:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza spółdzielnią,
- wyjazd na stałe za granicę,
- stały pobyt w zakładzie zamkniętym (§ 27 ust. 2 statutu spółdzielni mieszkaniowej; § 26 ust. 2 statutu spółdzielni budowlano-mieszkaniowej oraz statutu spółdzielczego zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych).

Przykłady te nie wyczerpują jednak wszystkich przyczyn, które mogą uzasadniać wykreślenie⁷.

Zarówno ustawa z dn. 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, jak i statuty ramowe wszystkich typów spółdzielni wyodrębniają wykreślenie z rejestru członka z m a r ł e g o (art. 22 § 1 ustawy). Ponadto statuty ramowe wyodrębniają w osobnym postanowieniu wykreślenie członka-osoby prawnej, które następuje z chwilą likwidacji tej osoby. Omawiane wyodrębnienie (śmierć osoby fizycznej i likwidacja osoby prawnej) nastąpiło ze względów czysto technicznych, mianowicie w celu oznaczenia daty wykreślenia, która jest odmienna niż w innych wypadkach wykreślenia.

Poza śmiercią osoby fizycznej oraz likwidacją osoby prawnej, we wszystkich innych wypadkach wykreślenia z rejestru obowiązują te same zasady proceduralne co przy wykluczeniu, a więc:

- a) decyzję o wykreśleniu podejmuje rada spółdzielni na wniosek zarządu,
- b) na posiedzenie rady należy wezwać pisemnie osobę zainteresowaną,
- e) decyzję o wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o prawie odwołania należy wysłać pod adresem członka,

tyczącymi niesiusznej, jego zdaniem, decyzji o wykluczeniu czy wykreśleniu, która uprawnociła się wobec uchybienia terminu do odwołania. Należy jednak podkreślić, że zarzut taki nie mógłby być rozważany w procesie o eksmisję prowadzonym po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego i drogi sądowej z art. 38 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r.

⁷ Według art. 140 ustawy z dn. 17.II.1961 r. — z chwilą sprzedaży nieruchomości spółdzielczej w drodze egzekucji lub w toku postępowania upadłościowego spółdzielcze prawa do lokali znajdujących się w tej nieruchomości wygasają, a roszczenia członków o zwrot wkładów podlegają zaspokojeniu w ostatniej kolejności po zaspokojeniu wszystkich innych wierzycieli. W takiej sytuacji można przyjąć, że zachodzą przesłanki do wykreślenia członka z rejestru, jeżeli wkład członka został zużyty na zaspokojenie zobowiązań spółdzielni, a członek nie wniesie nowego wkładu lub go nie uzupełni.

W razie sprzedaży — w drodze egzekucji przeciwko członkowi — należącego doń spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (art. 152 ustawy) mogą również zachodzić przesłanki do wykreślenia członka ze spółdzielni. Należy dodać, że statuty ramowe przewidują w § 6, że liczba członków nie może przekraczać liczby samodzielnych lokali mieszkalnych objętych planem rozwoju spółdzielni. W spółdzielniach nie inwestujących decyzja o wykreśleniu będzie więc wprost koniecznością, gdyż nie można zapominać, że pozostawienie członka zlicytowanego w spółdzielni spowodowałoby nadwyżkę w liczbie członków w stosunku do liczby posiadanych lokali (na miejsce członka egzekwowanego wśród bowiem licytant — rzecz jasna, za zgodą organów spółdzielni, co wynika zarówno z art. 152, jak i art. 147 § 1 ustawy).

Egzekucja przeciwko członkowi spółdzielczego zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu, może być prowadzona jedynie do jego wkładu

- d) wykreślونemu przysługuje prawo odwołania się w ciągu 30 dni od doręczenia decyzji od walnego zgromadzenia spółdzielni,
- e) walne zgromadzenie powinno się zebrać najdalej w ciągu 6 miesięcy od wpłynięcia odwołania i rozpatryć sprawę,
- f) wykreślony powinien być zawiadomiony o terminie walnego zgromadzenia i mieć możliwość stawać w tym terminie osobiście, popierając odwołanie,
- g) od negatywnej decyzji walnego zgromadzenia przysługuje wykreślونemu skarga do sądu wojewódzkiego w terminie 6 tygodni od daty walnego zgromadzenia, a ewentualnie potem — rewizja do Sądu Najwyższego.

W praktyce spółdzielni mieszkaniowych dość często mamy do czynienia z wykreśleniem w sytuacji, gdy członek przez dłuższy czas nie daje znaku życia, nie zabiega o przydział mieszkania itp., co wskazuje na to, że albo wyjechał za granicę, albo też nie jest już zainteresowany w otrzymaniu lokalu.

4. Likwidacja spółdzielni

Likwidacja spółdzielni uregulowana jest w art. 72—86 ustawy z dnia 17.II.1961 r. Ponadto jeśli chodzi o spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, to ustawa wspomina o likwidacji w art. 146 (spółdzielnie mieszkaniowe), w art. 153 (spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe) oraz w art. 155 § 1 w związku z art. 72 § 1 ust. 1 (spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych).

Zgodnie z art. 72 § 1 ustawy z dnia 17.II.1961 r. spółdzielnia przechodzi w stan likwidacji:

- 1) z upływem okresu, na który w myśl statutu ją utworzono (typowy przykład: spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych),
- 2) wskutek zmniejszenia się liczby członków poniżej normy wskazanej w ustawie lub statucie (ustawa w art. 12 mówi o co najmniej 10 osobach),
- 3) wskutek zgodnych uchwał walnych zgromadzeń zapadłych większością $\frac{3}{4}$ głosów, oddanych na 2 kolejnych posiedzeniach w odstępie nie krótszym niż 2 tygodnie,
- 4) wskutek uchwały właściwego centralnego związku spółdzielczego podjętej w porozumieniu z właściwym prezydium rady narodowej:
 - a) w razie stwierdzenia poważnych uchybień w działalności spółdzielni,
 - b) jeżeli spółdzielnia co najmniej od roku nie prowadzi działalności gospodarczej,
 - c) jeżeli spółdzielnia uporczywie uchyla się od wykonania istotnych zaleceń pokontrolnych.

Likwidatorzy wstępują w prawa i obowiązki zarządu, chyba że przepisy o likwidacji stanowią inaczej. Mogą oni zawierać tylko takie transakcje, które są niezbędne do przeprowadzenia likwidacji.

Z likwidacją wiąże się cały szereg formalności, takich jak zgłoszenie do rejestru sądowego, ogłoszenia w prasie, zgłoszenie w banku itp.

budowlanego, a nie do spółdzielczego prawa do lokalu. Nie należy bowiem zapominać, że ustawa nie zna takiego prawa w tego typu spółdzielni, unormowanie zaś tej kwestii w statucie ramowym nie może zastąpić wyraźnego przepisu ustawy, zważywszy, że konstrukcja prawa do lokalu jako „ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości spółdzielczej” nie jest znana prawu cywilnemu i wprowadzona została jako wyjątek jedynie w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (art. 147 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Niemniej jednak przywłaszczenie wkładu na rzecz wierzyciela stanowi podstawę do wykreślenia członka ze spółdzielni, chyba że uzupełni on wkład w zakreślonym przez spółdzielnię terminie.

Celem likwidacji jest zakończenie działalności gospodarczej spółdzielni i uregulowanie jej zobowiązań.

Kolejność uregulowania zobowiązań jest ściśle określona w art. 82 ustawy z dn. 17.II.1961 r.

Jednym z podstawowych obowiązków likwidatorów jest sporządzenie bilansu otwarcia likwidacji oraz listy zobowiązań spółdzielni. Działalność likwidatorów kończy się zatwierdzeniem bilansu likwidacji, które uchwała walne zgromadzenie lub — w razie trudności z jego zwołaniem — centralny związek spółdzielczy. Po zatwierdzeniu bilansu likwidatorzy zgłaszają do sądu rejestrowego wniosek o wykreślenie spółdzielni z rejestru, przekazując książki i dokumenty zlikwidowanej spółdzielni na przechowanie.

Odmienne niż przy wykluczeniu lub wykreśleniu członka ze spółdzielni ustawa nie określa, kiedy ustaje członkostwo w zlikwidowanej spółdzielni. Należy jednak przyjąć, że członkostwo może istnieć tylko tak długo, dopóki istnieje spółdzielnia, tj. do ukończenia likwidacji. Ponieważ ostatnią czynnością likwidatorów jest zgłoszenie wniosku o wykreślenie spółdzielni z rejestru, przeto data wykreślenia będzie jednocześnie datą ustania członkostwa.

5. Upadłość spółdzielni

Upadłość spółdzielni uregulowana jest w art. 87—94 ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Należy stwierdzić, że są to przepisy regulujące jedynie pewne odstępstwa od ogólnych zasad prawa upadłościowego bądź też są to normy wyjaśniające stosunek przepisów spółdzielczych do określeń prawa upadłościowego.

Podstawową zasadą jest to, że ogłoszenie upadłości następuje w razie jej niewypłacalności (art. 87 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r.), przy czym ustawa formułuje tu zamiast kryteriów z art. 1 prawa upadłościowego — własne kryteria niewypłacalności, które dotyczą wszystkich bez wyjątku spółdzielni.

Według art. 87 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r. — „jeśli według bilansu spółdzielni suma funduszu udziałowego, funduszu zasobowego i innych funduszy własnych, z wyjątkiem rezerwy na amortyzację, nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zobowiązań, zarząd powinien niezwłocznie zwołać walne zgromadzenie, na którego porządku obrad zamieszcza sprawę dalszego istnienia spółdzielni”, z tym jednak zastrzeżeniem, że według § 3 tegoż przepisu „pomimo niewypłacalności spółdzielni walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o dalszym istnieniu spółdzielni, jeżeli wskazuje środki umożliwiające wyjście jej ze stanu niewypłacalności. Uchwała taka wymaga zatwierdzenia przez właściwy centralny związek”. Jeżeli uchwała ta nie zostanie przez związek zatwierdzona (art. 87 § 4) albo gdy walne zgromadzenie podejmie uchwałę o postawieniu spółdzielni w stan upadłości, zarząd spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie zgłosić do sądu wniosek o ogłoszenie upadłości.

Należy dodać, że gdy przesłanki upadłości powstaną w czasie likwidacji spółdzielni, obowiązek zgłoszenia upadłości ciąży na likwidatorach, przy czym sami likwidatorzy decydują o potrzebie zgłoszenia takiego wniosku i nie muszą odwoływać się do walnego zgromadzenia. Ponadto wniosek o ogłoszenie upadłości może pochodzić od właściwego centralnego związku bądź też do osób, którym na mocy prawa upadłościowego prawo takie przysługuje; sąd może ogłosić o upadłości i wsząć odpowiednie postępowanie na wniosek wierzyciela nawet mimo uchwały walnego zgromadzenia o dalszym istnieniu spółdzielni.

Ponieważ według art. 94 ustawy z dnia 17.II.1961 r. w sprawach nie unormowanych tą ustawą stosuje się przepisy prawa upadłościowego (rozporządzenie

Prezydenta RP z dn. 24.X.1934 r. — prawo upadłościowe — Dz. U. Nr 93, poz. 834 z późn. zm.), należało określić w ustawie o spółdzielniach i ich związkach, jaką rolę w trakcie postępowania upadłościowego pełnią statutowe organy spółdzielni. Wyjaśnia to art. 91 ustawy z dn. 17.II.1961 r. stanowiąc, że przepisy o organach spółdzielni stosuje się także w toku tego postępowania, jeśli z prawa upadłościowego nie wynika inaczej. W związku z tym należy zauważyć, że prawo upadłościowe interesuje się likwidacją i zarządem majątku upadłego, wobec czego należy przyjąć, iż od momentu ogłoszenia o upadłości zarząd sprawami majątkowymi spółdzielni przechodzi w ręce syndyka, natomiast zagańczenia organizacyjno-spółdzielcze znajdują się dalej w kompetencji statutowych organów spółdzielni. Odmienne niż przy likwidacji — zgłoszenia wniosku o wykreślenie spółdzielni z rejestru sądowego dokonuje syndyk masy upadłości; przystępuje on do tego po zakończeniu upadłości (art. 93 ustawy z dn. 17.II.1961 r.).

Jak z powyższego wynika, członkostwo w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego objętej postępowaniem upadłościowym może trwać aż do momentu wykreślenia spółdzielni z rejestru sądowego, ale najpóźniej z tą chwilą wygasa.

III.

Z ustaniem członkostwa w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego wiąże się szereg doniosłych skutków. Skutki te można uszeregować według praw, których one dotyczą; są to mianowicie następujące skutki spowodowane ustaniem członkostwa:

- 1) w zakresie prawa do lokalu,
- 2) w zakresie udziału i wkładu,
- 3) w zakresie innych praw majątkowych,
- 4) w zakresie praw organizacyjnych,

przy czym należy zarazem uwzględnić podział na poszczególne typy spółdzielni.

1. Skutki ustania członkostwa w zakresie prawa do lokalu

A. Spółdzielnie mieszkaniowe

a) Prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a zajmowany przez członka lokal powinien być przez niego opuszczony najdalej w ciągu 3 miesięcy od tej daty, co wynika z § 30 statutu ramowego w związku z art. 144 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r. Zgodnie z art. 141 ustawy z dn. 17.II.1961 r. wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu wskutek wystąpienia, wykluczenia lub wykreślenia uprawnia spółdzielnię do eksmisji byłego członka i osób wywodzących od niego swe prawa, przy czym przepis ten podkreśla, że spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego. Jak z tego wynika, w wyżej wymienionych wypadkach wykonanie eksmisji przez organy kwatérunkowe (art. 77 prawa lokalowego) następuje do pomieszczenia zastępczego.

b) Można bronić poglądu, że w innych wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, a w szczególności wskutek sprzedaży budynku spółdzielni w wyniku egzekucji lub upadłości (art. 140 ustawy z dn. 17.II.1961 r.), członek może się domagać, żeby przekwaterowanie nastąpiło do lokalu zastępczego, a nie do pomieszczenia zastępczego. Jest to jednak zagadnienie dotyczące postępowania egzekucyjnego, a nie rozpoznawczego⁸.

⁸ Zdaniem komentatorów (M. Gersdorf i J. Ignatowicz: cyt. Komentarz, str. 212 — uwaga do art. 141) artykuł 141 ustawy stanowi *superfluum* ustawowe. Nawet w braku

c) W razie likwidacji spółdzielni mieszkaniowej następuje przejście nieruchomości przez radę narodową lub przez organizację społeczną wskazaną przez CZSBM, a spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w stosunek najmu (art. 146 § 1 i 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r.).

d) W razie ustania członkostwa małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, wspólnie zamieszkałym z byłym członkiem, przysługuje pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i przydziału konkretnego lokalu (art. 145 ustawy oraz § 32 statutu ramowego). Należy dodać, że o ile spółdzielcze prawo do lokalu objęte jest wspólnością ustawową (art. 138 ustawy z dn. 17.II.1961 r.), o tyle pierwszeństwo przyjęcia przysługuje również małżonkowi, który wspólnie nie mieszkał w lokalu spółdzielczym z b. członkiem. Mimo że art. 145 mówi o „ustaniu członkostwa z jakichkolwiek przyczyn”, należy mieć na uwadze, że dotyczy to jedynie skutków ustania, a mianowicie wystąpienia, wykluczenia lub wykreślenia, ale nie upadłości czy likwidacji spółdzielni. Ponadto statut ramowy w § 32 ust. 3 wprowadza dodatkowe ograniczenie stwierdzając, że zarząd spółdzielni może odmówić przyjęcia osoby, której przysługuje pierwszeństwo po byłym członku, jeżeli powstało ono wskutek wykluczenia członka, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, odnoszą się również do tej osoby. Będzie to mieć miejsce np. w sytuacji, gdy wykluczono członka za niemoralne prowadzenie się jego i jego rodziny albo za nieplacenie czynszu.

tego przepisu utrata praw do lokalu uzasadnia, zdaniem komentatorów, eksmisję członka bez obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego.

Jak słusznie twierdzą ci komentatorzy, żaden przepis nie wkłada takiego obowiązku na osobę uprawnioną do dania eksmisji, sprawa zaś dostarczenia lokalu zastępczego jest rzeczą władzy egzekucyjnej.

Nie należy jednak zwać zagadnienia jedynie do postępowania rozpoznawczego, lecz rozpatryć to zagadnienie od strony egzekucji. Prawo lokalowe, które ustala zasady wykonywania orzeczeń o opróżnieniu lokali, rozgranicza wyraźnie „lokal zastępczy”, zdefiniowany w art. 51 ust. 2 prawa lokalowego, od „pomieszczenia zastępczego”. Ckreślenie pomieszczenia zastępczego zawarte jest w § 2 ust. 2 pkt 3 uchwały Rady Ministrów nr 228 z dn. 1.VI.1959 r. w sprawie pomieszczeń zastępczych dla osób usuwanych z lokali mieszkalnych na podstawie prawomocnych orzeczeń (Mon. Pol. Nr 58, poz. 280).

O ile lokal zastępczy musi odpowiadać wymaganiom technicznym, użytkowym, normom zaludnienia i lokalizacji, o tyle pomieszczenie zastępcze ma zapewnić osobie eksmitowanej zaspokojenie jedynie elementarnych potrzeb, jak dachu nad głową, ogrzewania i oświetlenia (typowym przykładem pomieszczenia zastępczego jest barak na peryferiach). Przyjęto przy tym w art. 48 prawa lokalowego, że decyzja o opróżnieniu lokalu powinna wskazywać miejsce, do którego przekwaterowanie ma nastąpić: będzie to lokal zastępczy, jeżeli lokal taki przysługuje danej osobie, bądź też (w pozostałych wypadkach) pomieszczenie zastępcze.

Wytworzona od lat praktyka ustawodawcza, poza określeniem praw do zajmowania lokalu, określa z reguły również skutki ich wygaśnięcia wskazując wyraźnie, czy uprawnionemu przysługuje lokal zastępczy, czy tylko pomieszczenie i od jakich okoliczności to zależy. Dla przykładu warto tu wskazać: art. 33 ust. 3 zdanie drugie prawa lokalowego, dotyczący dozorców domowych, § 6 ust. 1 oraz § 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 25.II.1959 r. w sprawie warunków, przydziału i opróżniania lokali służbowych (...) (Dz. U. Nr 24, poz. 152) oraz art. 9 ustawy wyłączeniowej z dn. 28.V.1957 r. (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228).

W sytuacji, gdy ustawa o spółdzielniach i ich związkach stwierdza wyraźnie, że nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego w taksatywnie wymienionych wypadkach (wykluczenie, wykreślenie i wystąpienie) — można dopuścić a *contrario* argument, iż w innych wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje członkowi lokal zastępczy, a nie tylko pomieszczenie. Należy się jednak zastrzec, że obowiązek dostarczenia takiego lokalu w żadnym wypadku nie dotyczy spółdzielni. Wydaje się przy tym, że gdyby intencje ustawodawcy były odmienne, to redakcja art. 141 ustawy z dn. 17.II.1961 r. ograniczałaby się do ogólnego stwierdzenia, iż wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu stanowi podstawę do eksmisji bez praw do lokalu zastępczego.

Ceniając sprawę w ramach słuszności i porównawczo, należy dodać, że trudno byłoby wytłumaczyć, dlaczego członek spółdzielni, który utracił prawa do lokalu wskutek egzeku-

Cmawiana instytucja „pierwszeństwa” wprowadzona została w spółdzielniach mieszkaniowych jako konsekwencja zasady niezbywalności prawa do lokalu, które jest prawem osobistym i nie podlegającym egzekucji.

B. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe

a) Z chwilą ustania członkostwa wygasa spółdzielcze prawo do lokalu, przy czym w razie wykluczenia, wykreślenia lub wystąpienia może ono przejść na osobę trzecią (art. 149 i art. 150 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Należy podkreślić, że cytowane przepisy wprowadzają konstrukcję przejściowego istnienia prawa do lokalu mimo ustania członkostwa⁹.

b) W razie wygaśnięcia prawa do lokalu lub zbycia go na rzecz osoby trzeciej,

co do zasady lub uprzedzieli prowadzonej przeciwko spółdzielni (a więc z przyczyn, na które on bezpośrednio nie ma wpływu), miałby znaleźć się w takiej samej sytuacji jak np. dozorca-piłak zwolniony z pracy czy najemca zalegający od lat z opłatami lub naruszający swym zachowaniem się zasady współżycia domowego.

Jeżeli jest rzeczą konieczną usunięcie członka z jego mieszkania, to wydaje się, że należy mu zapewnić normalne warunki przy przekwaterowaniu, te zaś spełnia tylko lokal zastępczy.

Nie należy zapominać, że jeżeli sprawa dotyczy osób usuwanych z mieszkań spółdzielczych lub domków jednorodzinnych w trybie art. 9 ustawy wyłączeniowej z dn. 28.V.1957 r., to ustawodawca szczegółowo określił warunki, jakim ma odpowiadać lokal zastępczy (art. 9 ust. 4 i 5 ustawy z 28.V.1957 r.), mimo iż w wielu wypadkach osoby te zajęły takie lokale w sposób niezgodny z przepisami prawa. Trudno wręcz byłoby zrozumieć, dlaczego wobec tej kategorii osób miałyby miejsce ochrona praw nabytych, a w drugim wypadku, bez żadnego racjonalnego uzasadnienia, miałyby się inne osoby pozbawiać praw do normalnych warunków mieszkaniowych.

Nie należy również zapominać, że członek spółdzielni, którego prawo do lokalu wygasło wskutek sprzedaży nieruchomości, traci praktycznie cały wkład, będący nieraz dorobkiem całego jego życia. Roszczenie bowiem o zwrot wkładu podlega zaspokojeniu po spłacie wszystkich innych wierzycieli, jako należność ostatniej kategorii wymagalności. Czy można zatem uznać za słuszne, żeby członek, który traci niejednokrotnie cały wkład, musiał się przenosić do baraków?

Z tych wszystkich względów należy moim zdaniem uznać, że ustawodawca, formułując art. 141 ustawy z dn. 17.II.1961 r., odmówił praw do lokalu zastępczego (w rozumieniu art. 52 ust. 2 prawa lokalowego) tylko tym osobom, wobec których prawo do lokalu wygasło z przyczyn, na które mogły mieć one wpływ. Przy wystąpieniu bowiem mamy oświadczenie woli, przy wykluczeniu — winę, a przy wykreśleniu — inne okoliczności, które czynią członkostwo bezprzedmiotowym, lecz są to okoliczności dotyczące indywidualnie danej osoby.

⁹ Art. 149 ustawy z dn. 17.II.1961 r. brzmi następująco: „W razie wystąpienia członka ze spółdzielni, jego wykluczenia lub wykreślenia, spółdzielcze prawo do lokalu wygasa, chyba że członek w terminie 6 miesięcy, licząc od daty ustania członkostwa, wskaże osobę, która przejmie jego prawa i przed upływem tego terminu zgłosi wniosek o przyjęcie w poczet członków. W tym ostatnim przypadku spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z chwilą, gdy odmowa przyjęcia tej osoby do spółdzielni stanie się ostateczna, a od daty ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy”.

Art. 150 ustawy z dn. 17.II.1961 r. brzmi następująco:

„§ 1. Prawo spadkobiercy członka do lokalu wygasa, jeżeli nie zgłosi on w terminie jednego roku, licząc od daty śmierci spadkodawcy, wniosku o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni albo jeśli odmowna decyzja przyjęcia zgłaszającego się spadkobiercy jest ostateczna. Jeżeli spadkobierców jest kilku, dla zachowania spółdzielczego prawa do lokalu konieczne jest dokonanie w powyższym terminie działań i zgłoszenie wniosku przez tego spadkobiercę, któremu w wyniku działań spółdzielcze prawo do lokalu przypadło. W razie wszczęcia w tym terminie postępowania sądowego o dział spadku, zgłoszenie wniosku do spółdzielni dla zachowania spółdzielczego prawa do lokalu nie jest konieczne.

§ 2. Przepisy niniejszego artykułu stosuje się odpowiednio do przypadków, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przypadło kilku osobom w drodze zapisu oraz w razie ustania wspólności ustawowej, w skład której prawo to wchodziło”.

którą przyjęto w poczet członków spółdzielni, były członek musi opróżnić lokal spółdzielczy. Statut ramowy w § 31 ust. 1 wyznacza dodatkowy 3-miesięczny termin do zajmowania lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.

c) Szczególne wypadki wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, unormowane w art. 140 ustawy z dn. 17.II.1961 r., wywołują skutki analogiczne do omówionych w pkt pod lit. b) przy spółdzielniach mieszkaniowych.

d) Zgodnie z art. 153 ustawy z dn. 17.II.1961 r. „z chwilą zakończenia likwidacji spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności, jeśli dotyczy domku jednorodzinnego lub lokalu w małym domu mieszkalnym; w innych przypadkach prawo wygasa”.

Należy dodać, że w wypadku domku jednorodzinnego będzie to własność w rozumieniu art. 140 i art. 133 § 1 k.c., a w wypadku lokalu w małym domu mieszkalnym — prawo odrębnej własności lokali uregulowane w art. 135 i nast. k.c. Przez mały dom mieszkalny należy rozumieć — zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy wyłączeniowej z dn. 28.V.1957 r. (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228) — dom składający się z 2—4 lokali, o powierzchni lokali nie przekraczającej 110 m².

Wygaśnięcie praw do lokalu dotyczy likwidacji spółdzielni posiadającej domy wielomieszkania. Ustawa nie mówi, co się dzieje po wygaśnięciu prawa do lokalu, należy jednak przyjąć, że likwidatorzy, zrywając lub nieodpłatnie przekazując domy spółdzielni, określają w umowie z nabywcą, czy dotychczasowe prawa członków przekształcają się w najem, czy też nabywca domu ma prawo przekwaterować ich do innych lokali. Należy mieć na uwadze, że w miejscowościach objętych publiczną gospodarką lokalami lokale w byłym domu spółdzielni budowlano-mieszkaniaowej przechodzą w gestię władz kwaterek lub innych dysponentów lokali wymienionych w art. 30 ust. 1 prawa lokalowego. Jeżeli umowa spraw tych nie reguluje, wydaje się, że *per analogiam* do art. 141 ustawy z dn. 17.II.1961 r. należy przyjąć odpuszczalność wykwaterowania do innych lokali, lecz, moim zdaniem, jedynie do odpowiadających wymoganiom art. 52 ust. 2 prawa lokalowego, a nie do pomieszczeń tymczasowych.

e) Członek spółdzielni budowlano-mieszkaniaowej traci prawo do swego lokalu również wskutek egzekucji prowadzonej z tego prawa przez jego wierzycieli.

Zgodnie z art. 152 ustawy z dn. 17.II.1961 r. egzekucja z prawa do lokalu odbywa się według zasad egzekucji z nieruchomości, przy czym przysądzenie własności na rzecz licytanta (art. 998 k.p.c.) może nastąpić jedynie wówczas, gdy spółdzielnia zobowiąże się przyjąć licytanta w poczet swych członków (ograniczenie to jest konsekwencją ogólnej zasady wyrażonej w zdaniu drugim art. 147 § 1 ustawy).

C. Spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych

a) W razie wykluczenia, wykreślenia lub wystąpienia prawo do lokalu wygasa bądź przechodzi na inną osobę według analogicznych zasad, jakie są przyjęte w spółdzielniach budowlano-mieszkaniaowych. Ponieważ ustawa z dn. 17.II.1961 r. nie wspomina o spółdzielczym prawie do lokalu w tym typie spółdzielni, przeto zasady powyższe zostały określone w statucie ramowym zrzeczenia (§ 29 i 30). Dotyczy to, rzecz jasna, jedynie okresu przejściowego, tj. od zajęcia domku do rozliczenia budowy i likwidacji spółdzielni.

b) Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek i osoby z nim zamieszkałe muszą opuścić lokal pod rygorem wszczęcia eksmisji sądowej, co wynika z § 31 ust. 1 pkt 1 i 3 statutu ramowego.

c) W razie sprzedaży nieruchomości spółdzielczej w trybie art. 140 ustawy z dn. 17.II.1961 r. następują skutki takie same jak opisane w pkt pod lit. b) przy spółdzielniach mieszkaniowych.

d) W razie likwidacji spółdzielni następuje przejście własności domu na członka oraz przejęcie praw do terenu, na którym dom zbudowano (art. 155 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. w związku z art. 71 § 1 ust. 1 tejże ustawy).

e) W wyniku egzekucji prowadzonej przeciwko członkowi może być przewłaszczony jedynie wkład budowlany, natomiast nie może mieć miejsca egzekucja do spółdzielczego prawa do lokalu, gdyż nie jest ono unormowane w ustawie i brak odpowiednika przepisu art. 152, który traktuje o egzekucji z prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. Jak z tego wynika, egzekucja przeciwko członkowi zrzeczenia może się ograniczać jedynie do wkładu.

2. Skutki ustania członkostwa w zakresie wkładu i udziałów

A. Spółdzielnie mieszkaniowe

a) Z chwilą ustania członkostwa powstaje roszczenie o zwrot wkładu i udziałów. Są to prawa zbywalne i podlegają egzekucji (art. 144 § 2 i art. 24 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r.).

b) Byłemu członkowi bądź jego spadkobiercom (następcy prawnemu członka-osoby prawnej) przysługuje zwrot udziałów i wkładów pod następującymi warunkami wynikającymi z § 31 statutu ramowego:

1) potrąca się należności przypadające spółdzielni, choćby nawet nie nadszedł jeszcze termin ich płatności (art. 23 § 2 oraz art. 143 ustawy z dn. 17.II.1961 r. w związku z § 31 ust. 1 statutu ramowego);

2) rozliczenie przeprowadza się:

aa) z tytułu udziałów — na koniec roku, w którym członek przestał należeć do spółdzielni,

bb) z tytułu wkładu — na dzień ustania członkostwa;

3) za podstawę do rozliczenia z tytułu wkładów przyjmuje się wysokość wniesionego wkładu z odpowiednim uwzględnieniem wzrostu lub zniżki kosztów budowy w stosunku do kosztów w okresie objęcia przez członka lokalu w używanie;

4) wypłata należności wynikających z rozliczenia powinna być dokonana:

aa) z tytułu udziałów — w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia bilansu za ten rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni,

bb) z tytułu wkładu — w ciągu 6 miesięcy od ustania członkostwa;

5) wypłata należności uzależniona jest od opróżnienia lokalu.

c) Zgodnie z art. 25 ustawy, nawet mimo dokonania rozliczeń i wypłaty równowartości udziałów, spółdzielni przysługuje prawo domagania się od byłego członka zwrotu uiszczonych kwot, jeżeli zostanie otwarta likwidacja spółdzielni lub ogłoszona jej upadłość; przepis ten wkłada obowiązek uczestniczenia w stratach spółdzielni (art. 16 § 2 ustawy) nawet mimo ustania członkostwa, z tym jednak ograniczeniem, że likwidacja musi być otwarta najdalej w ciągu 6 miesięcy od ustania członkostwa, a upadłość wszczęta w ciągu roku, licząc od tejże daty.

d) Z chwilą ustania członkostwa, w której zgodnie z art. 144 § 2 i § 4 ustawy z dn. 17.II.1961 r. wygasa spółdzielcze prawo do lokalu i powstaje roszczenie

o zwrot wkładu, może być wykonana kara przepadku majątku orzeczona w postępowaniu karnym, obejmująca wkład w spółdzielni mieszkaniowej¹⁰. Do tego momentu zarówno wykonanie kary przepadku majątku, jak i realizacja jakiegokolwiek egzekucji sądowej czy administracyjnej ogranicza się do zajęcia roszczeń o zwrot wkładu na wypadek ustania członkostwa i wygaśnięcia spółdzielczego prawa do mieszkania. Zgodnie bowiem z art. 144 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. prawo do mieszkania w tym typie spółdzielni jest prawem niezbywalnym i nie podlegającym egzekucji (odmiennie niż w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej).

W stosunku do wierzycieli członka bądź organów administracyjnych czy sądowych, realizujących prawomocne orzeczenia zapadłe przeciwko byłemu członkowi spółdzielni, obowiązują te same warunki dotyczące rozliczeń, potrąceń i wypłaty wkładu, jakie omówiono wyżej w pkt pod lit. b). W szczególności spółdzielnia przysługuje prawo wstrzymania wypłaty do czasu opróżnienia lokalu przez byłego członka oraz przez osoby wywodzące od niego swe prawa, chyba że z tytułu pierwszeństwa przyznano członkostwo i prawo do lokalu członkowi rodziny, wspólnie zamieszkałemu z byłym członkiem (art. 145 ustawy i § 32 statutu), a osoba ta pokryła pełny wkład przypadający na to mieszkanie.

e) Nie ma praktycznie roszczenia o zwrot wkładu i udziałów w sytuacji, gdy spółdzielnia upadła, a nieruchomości została sprzedana. Wynika to z art. 140 ustawy z dn. 17.II.1961 r. stanowiącego, że w wypadku takim roszczenia o zwrot wkładów podlegają zaspokojeniu w ostatniej kolejności, po spłaceniu wszystkich innych wierzycieli.

f) W razie likwidacji spółdzielni i przekazania nieruchomości na rzecz rady narodowej lub organizacji społecznej wskazanej przez CZSBM (art. 146 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r.) wkład członka przeznaczają się na pokrycie zobowiązań spółdzielni i spłatę kredytu, resztą zaś przelewa się na rachunek kaucji mieszkaniowej (art. 146 § 3 ustawy z dn. 17.II.1961 r.).

B. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe

a) Sytuacja w tym typie spółdzielni przedstawia się nieco odmiennie ze względu na to, że w niektórych wypadkach prawo do lokalu wygasa w pewien czas po ustaniu członkostwa: w ciągu 6 miesięcy od tej daty w razie zbycia praw na rzecz osoby trzeciej (art. 149 ustawy) bądź też w ciągu 12 miesięcy w razie spadkobrania, zapisu czy zniesienia wspólności ustawowej (art. 150 ustawy z dn. 17.II.1961 r.). Przed upływem tych terminów prawo do wkładu nie może być realizowane, gdyż zgodnie z art. 147 § 3 ustawy z dn. 17.II.1961 r. zbycie spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również wkład budowlany, a dopóki prawo do lokalu nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest niedopuszczalne.

W razie przejścia praw do lokalu na osobę trzecią — co, jak wiadomo, możliwe jest tylko po uzyskaniu przez nią członkostwa — sprawa zwrotu wkładów staje się bezprzedmiotowa, rozliczenie zaś dokonywane jest między zbywcą a nabywcą prawa według zasad określonych umową.

b) Jeżeli ustanie członkostwa następuje przed zamieszkaniem w lokalu spółdzielczym, to byłby członek lub jego następcy prawni otrzymują — zgodnie z art. 151

¹⁰ W razie egzekucji z wkładu, egzekucja ta dotyczy jedynie tzw. wkładu własnego członka, to jest sum przez niego wypłaconych. Dotacje bezzwrotne zakładów pracy podlegają zwrotowi. Co się tyczy przepadku majątku, to dotyczy on jedynie połowy wkładu osoby pozostającej w związku małżeńskim, jeżeli prawo to powstało w czasie trwania małżeństwa.

§ 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r. — jedynie zwrot sum wypłaconych jako zaliczka na wkład budowlany oraz zwrot udziałów. Co do udziału, ma zastosowanie omówiony już wyżej przepis art. 25 ustawy z dn. 17.II.1961 r.

c) W razie wygaśnięcia członkostwa już po zamieszkaniu w lokalu oraz gdy prawo do lokalu nie przeszło na inną osobę — uprawnionemu do rozliczenia ze spółdzielnią przysługuje roszczenie o zapłatę ekwiwalentu za wygasie prawo do lokalu. Równowartość tego prawa zgodnie z art. 151 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. oblicza się według zasad podanych w statucie i po potrąceniu należnej spłaty kredytu bankowego. Ponadto należy się zwrot udziałów. Praktycznie, zasady te są takie same, jak omówione wyżej w pkt pod lit. b).

d) W razie sprzedaży nieruchomości spółdzielczej, o której mowa w art. 140 ustawy z dn. 17.II.1961 r., roszczenie członków spółdzielni o zwrot wkładów podlega zaspokojeniu w ostatniej kolejności, już po spłaceniu wszystkich innych długów.

e) W razie sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu w drodze egzekucji, prowadzonej z tego prawa przeciwko członkowi, nie może być mowy o zwrocie wkładu, gdyż — jak już zaznaczono — art. 147 § 3 ustawy przewiduje zbycie prawa do lokalu łącznie z wkładem, czyli że przejście prawa do lokalu przez licytanta obejmuje również wkład budowlany.

f) Przy likwidacji spółdzielni budowlano-mieszkaniowej rozróżniamy dwie sytuacje:

- 1) gdy spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności (domku lub lokalu w małym domu mieszkalnym), o czym jest mowa w zdaniu pierwszym art. 153 ustawy z dn. 17.II.1961 r., nie może być roszczenia o zwrot wkładu, a jedynie roszczenie o zwrot udziału według zasad ogólnych (art. 82 § 3 ustawy z dn. 17.II.1961 r.);
- 2) gdy likwidacja dotyczy lokali w domu wielomieszkaniowym (art. 153 zdanie drugie ustawy), spółdzielcze prawo do lokalu wygasa, a roszczenie o zwrot wkładu zależy od formy likwidacji. Jeżeli będzie to sprzedaż nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, członkowi przysługuje prawo do stosownego udziału w sumie uzyskanej z likwidacji, pozostałej po uregulowaniu innych należności, które korzystają z ustawowego pierwszeństwa. Jak wynika z art. 82 § 1 pkt 4 ustawy, należności z tego tytułu podlegają zaspokojeniu w czwartej kolejności jako tzw. „inne zobowiązania”. Roszczenie o zwrot udziałów, zgodnie z art. 82 § 3 ustawy, może być zaspokojone po zapłacie wszystkich należności spółdzielni, i to nie wcześniej niż po 6 miesiącach od chwili ogłoszenia wezwania do wierzycieli.

C. Spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych

Zasady dotyczące zwrotu udziałów i wkładów są dla tego typu spółdzielni analogiczne do zasad w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych, z uwzględnieniem jednak, że likwidacja spółdzielni kończy się przeniesieniem własności domów (i praw do działki, na której dom jest zbudowany) na poszczególnych członków (art. 155 w związku z art. 72 § 1 pkt 1 oraz art. 157 ustawy z dnia 17.II.1961 r.).

3. Skutki ustania członkostwa w zakresie innych praw majątkowych

Inne prawa majątkowe związane z członkostwem w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, a więc prawo do korzystania ze wspólnych urządzeń gospodarczo-kulturalnych oraz do świadczeń w zakresie używania mieszkania (dostawa ciepłej

wody, ogrzewania itp.), wygasają wraz z ustaniem spółdzielczego prawa do lokalu. Jedyne wyjątkowo statuty ramowe przewidują, że byłym członkom przysługuje prawo zajmowania lokali spółdzielczych w dodatkowym 3-miesięcznym terminie po wygaśnięciu tego prawa; należy tym samym przyjąć że w tym okresie członkom i ich rodzinom przysługują również prawa do wszelkich świadczeń ze strony spółdzielni. Praktycznie, trudno sobie po prostu wyobrazić, żeby po upływie tego 3-miesięcznego terminu spółdzielnia pozbawiła osoby zajmujące lokal (mimo wygaśnięcia tytułu prawnego) takich świadczeń związanych bezpośrednio z lokalem, jak ogrzewanie, ciepła woda, klimatyzacja itp., gdyż byłoby to nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego.

Jeśli chodzi o roszczenia majątkowe związane z udziałem we wspólnym majątku spółdzielni, o czym mogłaby być ewentualnie mowa w wypadku likwidacji spółdzielni, stwierdzić należy, że roszczenia takie członkom nie przysługują, gdyż:

- a) w spółdzielni mieszkaniowej likwidacja połączona jest z przejęciem majątku przez radę narodową lub organizację społeczną (art. 146 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r., stanowiący *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad likwidacji spółdzielni),
- b) w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, w razie przekształcenia się prawa do lokalu w odrębną własność, urządzenia ogólnego użytku przechodzą na wspólną własność właścicieli domków lub właścicieli lokali (art. 136 § 1 k.c.),
- c) podobnie jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, tak samo przedstawia się sprawa w razie likwidacji zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych. Art. 156 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r. przewiduje możliwość kontynuowania działalności również po zakończeniu budowy, co w szczególności dotyczyć ma sposobu zarządzania wspólnymi urządzeniami osiedli. Należy dodać, że w tym wypadku może być utworzona osobna spółdzielnia administrująca tego rodzaju urządzeniami, gdyż ustawa z dn. 17.II.1961 r. przewiduje w art. 135 § 5 możliwość zakładania innych typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, a praktyka zna już od lat spółdzielnie, które ograniczają się tylko do czynności zarządu i administracji budynków;
- d) ewentualny inny majątek likwidowanej spółdzielni podlega przekazaniu na cele spółdzielcze lub społeczne zgodnie z art. 83 § 5 ustawy z dn. 17.II.1961 r.

4. Skutki ustania członkostwa w zakresie praw organizacyjnych

Z chwilą ustania członkostwa wygasają wszelkie prawa organizacyjno-spółdzielcze. Wyjątkowo na mocy art. 21 § 3 i § 4 ustawy z dn. 17.II.1961 r. członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu przysługuje prawo odwołania się do walnego zgromadzenia, a następnie na podstawie art. 38 § 2 i § 5 tejże ustawy — prawo skargi sądowej o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, zatwierdzającej decyzję rady o wykluczeniu lub wykreśleniu.

Uprawnienie to stanowi wyjątek od zasady, że w zebraniach członków spółdzielni uczestniczą tylko jej aktualni członkowie, a — jak wiadomo — członkostwo ustaje z chwilą doręczenia decyzji rady w tym względzie. W ramach wymienionych wyżej uprawnień należy więc wyodrębnić:

- a) prawo do wniesienia odwołania,
- b) prawo do zawiadomienia o walnym zgromadzeniu,

- c) prawo do uczestnictwa w tej części walnego zgromadzenia, która dotyczy wykluczenia lub wykreślenia danego członka,
- d) prawo osobistego popierania odwołania przed walnym zgromadzeniem,
- e) prawo do wniesienia (w 6-tygodniowym terminie od daty powzięcia uchwały walnego zgromadzenia) powództwa do sądu wojewódzkiego o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, a potem ewentualnie rewizji do Sądu Najwyższego.

W razie uwzględnienia odwołania przez walne zgromadzenie lub uchylenia negatywnej dla członka uchwały walnego zgromadzenia w postępowaniu sądowym, następuje restytucja praw członkowskich.

Wyrok sądowy uchylający uchwałę walnego zgromadzenia ma w zasadzie charakter konstytutywny i jest skuteczny wobec wszystkich członków spółdzielni, działając z reguły *ex nunc*¹¹.

EMIL MERZ

O okolicznościach obciążających

I. NULLA POENA SINE LEGE

O ile kwestia istoty przestępstwa i jego cech ustawowych od dawna znajduje się w centrum uwagi teoretyków prawa karnego jako podstawowe zagadnienie zabezpieczenia wolności człowieka (*nullum crimen sine lege*), o tyle w kwestii kary — przeważnie również pod kątem widzenia zabezpieczenia wolności człowieka (*nulla poena sine lege*) — zajmuje się raczej głównie określeniem rodzajów i granic sankcji karnych. Natomiast zagadnieniu wymiaru kary w granicach sankcji karnej poświęca się znacznie mniej uwagi (chlubny wyjątek pod tym względem stanowi znana przedwojenna praca prof. Witolda Świdy o sędziowskim wymiarze kary). A szkoda, bo kwestia wymiaru kary — w legalnych granicach szerokiej często sankcji karnej — jest przecież dla oskarżonego najistotniejsza. Zarzut naruszenia zasady *nulla poena sine lege* należy w praktyce do rzadkości, natomiast zarzut rażącej niewspółmierności kary — to chleb codzienny praktyki. Wymiar zaś kary zależy od okoliczności łagodzących i obciążających.

Równorzędne traktowanie tych okoliczności byłoby jednak błędne. Sprawa nabiera szczególnej aktualności zwłaszcza wtedy, gdy ustawodawca uważa za potrzebne wyliczać w ustawie jedne i drugie, nie ograniczając się jedynie do ogólnych wskazówek dotyczących wymiaru kary. Wymienienie okoliczności obciążających staje się przepisem, który zobowiązuje sąd do tego, by brał on pod uwagę te okoliczności przy wymiarze kary.

Omawiając zagadnienie okoliczności łagodzących i obciążających, Liszt zwraca uwagę na związek tego zagadnienia z procesem rozwoju prawa karnego, które

¹¹ Por. Komentarz M. Gersdorfa i J. Ignatowicza: str. 71, uw. 12 do art. 39 ustawy z dn. 17.II.1931 r.; orzeczn. SN II CR 2072/54, opublikowane w OSN z r. 1956 zeszyt 1, poz. 22.