

# Lesław Myczkowski

---

## Członkostwo w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego

---

Palestra 10/3-4(99-100), 37-59

---

1966

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

1. Decyzja sądu zapada zawsze na wniosek skarżącego. Jest to słuszne, gdyż działalność sądu z urzędu nie znajduje tu uzasadnienia przede wszystkim dlatego, że kwestia restytucji musi być uzależniona od woli samej strony skarżącej, a następnie dlatego, że nie zawsze orzeczenie sądu — chociaż wykonalne — zostało już wykonane i nie zawsze orzekanie o restytucji w każdym wypadku mogłoby być niecelowe i bezpodstawne.
2. Decyzja sądu może objąć jedynie zwrot wykonanego dobrowolnie lub wyegzekwowanego świadczenia lub przywrócenie stanu poprzedniego, dochodzenie zaś szkody może nastąpić jedynie w odrębnym postępowaniu (art. 338 § 2, art. 415 zd. 2 k.p.c.)<sup>10</sup>. Ograniczenie to jest w pełni uzasadnione, gdyż badanie wysokości szkody wymaga prowadzenia osobnego postępowania dowodowego i spowodowałoby znaczne przedłużenie postępowania, co jest niepożądane zarówno w postępowaniu rewizyjnym, jak i w postępowaniu wznowionym.

Reasumując, podkreślić należy, że instytucja wznowienia postępowania w polskim procesie cywilnym — mimo znacznych podobieństw — uległa dużym zmianom w porównaniu z unormowaniem dawnego prawa procesowego cywilnego. Zmiany te należy ogólnie uznać za korzystne, gdyż stanowią duży krok naprzód w ewolucji polskiego prawa procesowego cywilnego jako prawa regulującego proces typu socjalistycznego. Praktyka dopiero pozwoli na wykrycie i wyjaśnienie ewentualnych trudności interpretacyjnych, jakie zawsze musi powodować nowa zupełnie ustawa.

<sup>10</sup> Jan K r a j e w s k i: Rewizja według nowego k.p.c., „Nowe Prawo” nr 3/1965, str. 224—225.

LESŁAW MYCZKOWSKI

## Członkostwo w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego

### I. CZĘŚĆ WSTĘPNA

Zarejestrowany statut spółdzielni stanowi bezpośrednią prawną i organizacyjną podstawę jej działalności.

W każdym statucie rozróżniamy tzw. treść konieczną, tzn. postanowienia dotyczące spraw szczegółowo wymienionych w art. 3 § 1 ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61)\*, oraz „inne postanowienia”, które zawierają treść zależną od woli członków danej spółdzielni (art. 3 § 2 ustawy).

Postanowienia statutu muszą być zgodne z obligatoryjnymi przepisami ustawy, a nadto muszą uwzględniać tzw. zasady statutowe, tj. zasady, którym powinny odpowiadać statuty spółdzielni zrzeszonych w określonym związku (art. 3 § 3 oraz art. 162 ustawy).

\* Zwanej dalej w skrócie: „ustawa”.

Centralne związki spółdzielcze mają w ręku skuteczne narzędzie kontroli zgodności statutów z uchwalonymi „zasadami”, gdyż wydają one tzw. oświadczenia o celowości, wymaganą zarówno przy założeniu spółdzielni (art. 4 § 3 ustawy), jak i przy zmianie już zarejestrowanego statutu (art. 53 § 2 ustawy). Bez złożenia oświadczenia o celowości nie zostanie dokonana rejestracja sądowa, warunkująca nabycie osobowości prawnej przez nowo założoną spółdzielnię (art. 8 § 1 ustawy), jak również nie będzie wpisana do rejestru zmiana statutu spółdzielni, z którą ustawa wiąże jej skuteczność (art. 53 § 4 ustawy).

Należy dodać, że aczkolwiek zasady statutowe mają doniosły wpływ na kształtowanie praw i obowiązków członków poszczególnych spółdzielni, to jednak działają one wobec tych członków jedynie pośrednio, poprzez konkretne postanowienia statutu.

Sprawy dotyczące oświadczeń o celowości i rejestru spółdzielni, nie uregulowane w samej ustawie, normuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 lipca 1961 r. w sprawie wydawania oświadczeń o celowości założenia spółdzielni i ich związków oraz o rejestrze spółdzielni i ich związków (Dz. U. Nr 36, poz. 184).

Rozporządzenie to stanowi w § 12, że rejestr spółdzielni prowadzony jest przez sądy powiatowe, których właściwość określa się według siedziby spółdzielni (§ 14 rozporządzenia). W postępowaniu rejestrowym stosuje się przepisy rozporządzenia z dnia 26.VII.1961 r., a w sprawach odmiennie nie uregulowanych — ogólne zasady postępowania niespornego (obecnie nieprocesowego), o czym mówi § 13 tego rozporządzenia.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 26.VII.1961 r. przewiduje udział właściwego centralnego związku spółdzielczego w każdej fazie postępowania rejestrowego, przy czym przed I instancją udział ten jest zależny od uznania związku (§ 22), a w II instancji jest on obligatoryjny (§ 33).

Kontrola statutu dokonywana przez sąd rejestrowy ogranicza się do badania, czy jego postanowienia są zgodne z przepisami prawa (art. 6 § 1 ustawy); sąd rejestrowy nie bada zgodności statutu z uchwalonymi przez związek zasadami<sup>1</sup>.

Pierwsze zasady statutowe dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego uchwalone zostały przez Radę i Zarząd Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych w dn. 19.IX.1961 r. i obowiązywały do końca 1965 r. (Związek ten z dn. 1.I.1962 r. przekształcony został w Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, zwany w skrócie CZSBM). Tą samą uchwałą Związku zalecono zrzeszonym spółdzielniom, aby przy układaniu swoich statutów opierały się na

<sup>1</sup> W orzeczeniu z dn. 25.I.1964 r. II CR 14/63, opublikowanym w OSpIKA z r. 1965 nr 5, poz. C—95 (również w OSNCP z r. 1961 nr 13, poz. 266) Sąd Najwyższy wyraził następujący pogląd: „Okoliczność, że zmiany statutu spółdzielni nastąpiły w wyniku uchwały centralnego związku spółdzielczego, nie zwalnia sądu rozpatrującego sprawę na podstawie art. 38 ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach od obowiązku zbadania, czy zmiany te nie są sprzeczne z ustawą o spółdzielniach. W razie stwierdzenia takiej sprzeczności uchwała walnego zgromadzenia obejmująca odpowiednie zmiany statutu powinna być uchylona”.

W glosie do tego orzeczenia M. Gersdorf, aprobuując cyt. tezę, pisze: „Trudno (...) nie zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że »jeśli zasada statutu ustalona przez centralny związek spółdzielczy będzie wyjątkowo niezgodna z ustawą, to nie może ona mieć charakteru wiążącego«. Wprawdzie sąd nie może uchylić uchwały związku zawierającej takie zasady, gdyż takiego uprawnienia nie przewiduje żaden przepis ustawy, jednakże sąd obowiązany jest zgodnie z art. 6 ustawy odmówić zarejestrowania statutu, którego postanowienia są sprzeczne z ustawą, nawet gdyby były one zgodne z zasadami, których zresztą sąd rejestrowy w ogóle nie bada. Jeśli mimo tej sprzeczności sąd rejestruje statut, jego postanowienia naruszające przepisy prawa nie będą obowiązywać, a w ich miejsce należy stosować zasady ustawowe”.

projektach statutów ramowych, opracowanych przez Związek odrębnie dla każdego typu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Jak wiadomo, istnieją obecnie 3 typy spółdzielni: mieszkaniowe (tzw. lokatorskie), mieszkaniowo-budowlane (tzw. własnościowe) i spółdzielcze zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych. Większość spółdzielni uchwaliła wówczas statuty bez żadnych zmian w stosunku do projektów Związku.

Statuty te obowiązują formalnie do dnia dzisiejszego, mimo że szereg unormowanych w nich zagadnień uległo zmianie w wyniku uchwały nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 133), która m. i. wprowadziła nie znaną statutom instytucję „kandydata” na członka spółdzielni.

W celu dostosowania statutów do przepisów tejże uchwały RM została podjęta w dniu 29 grudnia 1965 r. uchwała nr 40 Rady CZSBM w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Uchwała Rady CZSBM zobowiązuje spółdzielnie prowadzące działalność inwestycyjną, żeby w terminie do 31.XII.1966 r. dostosowały swoje statuty do nowych zasad, pozostałe zaś spółdzielnie mają tego dokonać w terminie do 31.XII.1968 r. Ponadto Zarząd CZSBM zobowiązany został do opracowania nowych projektów statutów ramowych.

Ponieważ projekty statutów ramowych nie zostały jeszcze opublikowane, w części szczegółowej opierać się będą na zasadach statutowych uchwalonych przez Radę CZSBM w dn. 29.XII.1965 r.<sup>2</sup>

Działalność prawotwórcza centralnych związków spółdzielczych, w tym także Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, nie ogranicza się do uchwalania zasad statutowych. Wyraża się ona również w podejmowaniu uchwał wiążących wszystkie spółdzielnie, a zatem wywierających pośrednio wpływ na kształtowanie praw i obowiązków członków tych spółdzielni. Upoważnienie do podejmowania tego rodzaju uchwał zawiera art. 175 § 1 ustawy<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Tekst uchwały nr 40 CZSBM z dn. 29.XII.1965 r. w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, ogłoszonej w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1966 r. Nr 1, poz. 2, podano na końcu niniejszego artykułu w załączniku nr 1.

<sup>3</sup> Art. 175 § 1 ustawy z dn. 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach stwierdza, że „uchwały organów związku obowiązują wszystkie zrzeszone organizacje spółdzielcze, których uchwała dotyczy”. Na tle tego przepisu, który akcentuje wiążącą moc uchwał związku jedynie wobec spółdzielni, a nie jej członków, warto przytoczyć następujące 2 orzeczenia Sądu Najwyższego:

a) wyrok SN z 28.XI.1963 I CR 514/63 (OSNCP z r. 1964 nr 12, poz. 262):

„Niedopuszczalność uchylecia przez sąd uchwały zarządu (lub innego organu) centralnego związku spółdzielczego wcale nie oznacza, że uchwały te nigdy i w żadnym zakresie nie podlegają kontroli sądowej. Jeżeli bowiem uchwała centralnego związku spółdzielni dotyczy praw cywilnych członków spółdzielni i jest niezgodna z prawem, to zainteresowany członek może dochodzić swych praw, tak jakby uchwały tej nie było, żaden bowiem przepis prawa spółdzielczego nie upoważnia centralnych związków spółdzielni do rozstrzygania sporów cywilnych między członkiem a spółdzielnią. Centralny związek jest organizacją spółdzielczą i jako taki został przez ustawę upoważniony do wiążącego spółdzielnię i jej członków rozstrzygania o sprawach organizacyjno-społdzielczych”;

b) wyrok SN z dn. 28.XI.1963 r., I CR 447/63 (OSNCP z r. 1964 nr 11, poz. 229):

„1. Uchwały centralnych związków spółdzielni podlegają w pewnym zakresie kontroli sądowej. Sąd nie może wprowadzić uchylić uchwały centralnego związku, gdyż żaden przepis nie przyznaje mu takiego uprawnienia, jednakże gdy uchwała centralnego związku narusza cywilne prawa członka spółdzielni, to może on dochodzić swych praw, tak jakby

Do najważniejszych wewnętrznych aktów prawnych spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego zaliczyć wypada:

- a) uchyloną obecnie częściowo uchwałę Rady i Zarządu CZSBM w sprawie zasad przyjmowania członków oraz zasad programowania, projektowania i zasiedlania mieszkań w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego („Informacje i Komunikaty ZSMiB” z r. 1961 Nr 9, poz. 427). Uchwała ta obowiązywała w pełni od września 1961 r. do dnia 8.VI.1965 r., obecnie zaś normuje jedynie zagadnienia programowania i projektowania mieszkań;
- b) opublikowane w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z r. 1965 Nr 4, pod pozycjami 40 i 41:
  - 1) uchwałę nr 18 Rady i Zarządu CZSBM z dnia 8 czerwca 1965 r. w sprawie zasad rejestracji kandydatów i przyjmowania członków w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego,
  - 2) uchwałę nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dnia 8 czerwca 1965 r. w sprawie zasad rozdziału i zasiedlania mieszkań w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego.

## II. NABYCIE CZŁONKOSTWA

Aczkolwiek ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach w art. 1 określa spółdzielnię jako zrzeszenie o nieograniczonej liczbie członków, to jednak nie oznacza to, aby istniał obowiązek przyjęcia do spółdzielni każdego, kto się o to ubiega, oraz by nie istniały jakieś w tym zakresie ograniczenia.

Przede wszystkim trzeba tu wskazać na ograniczenia wypływające z przyczyn natury gospodarczej. W spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego będą to ograniczenia możliwości inwestycyjnych, uzależnione od wielkości kredytów, rozmiaru posiadanych terenów, zaopatrzenia materiałowego i mocy produkcyjnej wykonawstwa.

Współzależność liczby członków od możliwości ekonomicznych spółdzielni wyrażona jest w § 6 dotychczasowych statutów wszystkich spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, który stanowi, że liczba członków nie może przekraczać liczby samodzielnych lokali przewidzianych w planie rozwojowym spółdzielni.

Poza tym istnieją również dalsze ograniczenia o charakterze podmiotowym, do których trzeba zaliczyć:

- przeszkody wynikające z ustawy bądź z innych przepisów prawa,
- wymagania określone statutem (tzw. kwalifikacje członkowskie), zwięzające krąg osób mogących ubiegać się o członkostwo.

Ustawową przeszkodę do uzyskania członkostwa w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego stanowi członkostwo w innej spółdzielni tego samego rodzaju (art. 136 § 1 ustawy). Ponadto — ze względu na cel spółdzielni określony w art. 134 ustawy — przeszkodą do przyjęcia do spółdzielni może być fakt posiadania własnego domku jednorodzinnego i zamieszkiwania w nim, chyba że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające mimo to przyjęcie do spółdzielni.

Do przeszkód wynikających z aktów prawnych o charakterze szczególnym zali-

uchwała centralnego związku nie została powzięta, żaden bowiem przepis nie przekazuje orzekania w sprawach cywilnych członków spółdzielni centralnym związkowi „spółdzielni.

2. Przepis art. 38 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 17 lutego 1961 r. ogranicza, jako przepis prawa spółdzielczego, jedynie dochodzenie praw organizacyjno-spółdzielczych członków wynikających z samego stosunku członkostwa, natomiast nie dotyczy praw majątkowych”.

czyć wypada ograniczenia meldunkowe wprowadzone w niektórych miejscowościach. Nabywanie członkostwa przez osobę, która nie ma stałego meldunku lub tzw. promesy meldunkowej, jest w tych miejscowościach niemożliwe (§ 19 ust. 1 pkt 5 cyt. uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r.).

Prawo do ograniczenia kręgu potencjalnych członków w drodze statutowej wynika z art. 12 § 1 ustawy, który stanowi, że członkiem spółdzielni może zostać osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, odpowiadająca wymaganiom określonym w statucie. Członkostwo osób prawnych jest dopuszczalne, jeżeli statut nie stanowi inaczej (art. 12 § 2 ustawy). Wyjątkowo dopuszcza ustawa członkostwo osób małoletnich i ograniczonych w zdolności do czynności prawnych w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, zastrzegając jedynie, że wypadki, w których jest to dopuszczalne, określi właściwy centralny związek spółdzielczy (art. 137).

Wobec tego, że celem spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jest przede wszystkim zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych (art. 134 ustawy), statuty tych spółdzielni nie wymagają szczególnych kwalifikacji od osób ubiegających się o członkostwo (odmiennie jest np. w specjalistycznych spółdzielniach pracy).

Uwzględniając więc najnowsze zasady statutowe z dnia 29 grudnia 1965 r., stwierdzić należy, że członkiem spółdzielni budownictwa mieszkaniowego może zostać:

- A. każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która podpisała deklarację członkowską, wypełniła wniosek o przydział mieszkania oraz spełnia jeden z niżej wymienionych warunków:
- 1) jeżeli zgromadziła wkład mieszkaniowy (zaliczkę na wkład budowlany) i wpisana jest do rejestru kandydatów jednej ze spółdzielni budownictwa mieszkaniowego; w miastach, w których wprowadzono tzw. staż kandydacki, ubiegający się o przyjęcie powinien się nadto wykazać odbyciem określonego stażu kandydackiego,
  - 2) jeżeli zgromadziła wkład mieszkaniowy (budowlany) i ubiega się o członkostwo w związku z zamianą mieszkania,
  - 3) jeżeli ubiega się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 145, 147 § 1 lub art. 149 ustawy (tzw. pierwszeństwo — w spółdzielniach mieszkaniowych; cesja, spadkobranie, zapis, ustanie wspólności ustawowej — w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i zrzeszeniach budowy domków),
  - 4) jeżeli małżonek jej jest członkiem spółdzielni i przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu;
- B. osoba małoletnia oraz osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych, jeżeli uzyskanie członkostwa następuje:
- 1) w spółdzielniach mieszkaniowych — w ramach pierwszeństwa przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku spółdzielni (art. 145 ustawy);
  - 2) w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych — w związku ze spadkobranie bądź przeniesieniem prawa do lokalu przez rodziców, o ile stanowiło ono przedmiot ich wspólnego majątku a wspólność ustawowa ustała.

Wyjątkowo w tzw. spółdzielniach zakładowych lub międzyzakładowych krąg osób mogących nabyć członkostwo ograniczony został do pracowników danego zakładu pracy bądź do grupy zakładów pracy; ograniczenie to znajduje wyraz

w sformułowaniu kwalifikacji członkowskich dla tego wariantu spółdzielni mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 17.II.1961 r. nie określa, jaki organ spółdzielni decyduje o przyjęciu w poczet członków, zostawiając tę sprawę statutowi (art. 14 § 4). Zgodnie z § 3 zasad statutowych z dn. 29.XII.1965 r. (analogicznie było dotychczas), o przyjęciu na członka spółdzielni decyduje zarząd. Od odmownej decyzji zarządu przysługuje odwołanie do rady spółdzielni.

Po otrzymaniu zawiadomienia o przyjęciu do spółdzielni członek obowiązany jest:

- 1) postawić do dyspozycji spółdzielni zgromadzony wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany (bądź też określoną zaliczkę na wkład budowlany) — w terminie wskazanym przez zarząd spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i pierwszy zadeklarowany udział w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu do spółdzielni; jeżeli statut przewiduje wniesienie większej liczby udziałów (dotyczy to w praktyce osób prawnych-członków spółdzielni), powinien zawierać postanowienie określające termin wniesienia dalszych udziałów,
- 3) wnieść inne opłaty pobierane przy przyjmowaniu do spółdzielni, jeśli obowiązują one w danej spółdzielni (w praktyce pobiera się na ogół opłatę rzędu 200 zł na cele kulturalno-oświatowe).

Z wyjątkiem założycieli, którzy stają się członkami spółdzielni z chwilą zarejestrowania jej przez sąd powiatowy, członkostwo w spółdzielni nawiązuje się z chwilą przyjęcia. Decyzja zarządu spółdzielni o przyjęciu w poczet członków podejmowana jest kolegialnie, przy czym konieczne jest złożenie na deklaracji członkowskiej podpisów co najmniej 2 członków zarządu z podaniem daty przyjęcia członka (art. 14 § 2 oraz art. 47 § 1 ustawy).

Zgodnie z art. 14 § 3 ustawy decyzja o przyjęciu do spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 2 miesięcy od daty złożenia deklaracji.

O odmowie przyjęcia do spółdzielni należy poinformować kandydata w formie pisemnej w terminie 2 tygodni od daty powzięcia decyzji (art. 14 § 3 ustawy). Zawiadomienie takie powinno zawierać pouczenie o prawie odwołania się do rady spółdzielni w ciągu 2 tygodni od daty doręczenia zawiadomienia. Według dotychczasowych statutów odwołanie takie powinno być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy.

W związku z przedstawionymi zasadami uzyskiwania członkostwa konieczne jest bliższe omówienie instytucji kandydatów i prawa pierwszeństwa, jako specyficznych dla spółdzielni budownictwa mieszkaniowego.

1. Instytucja kandydata na członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego wprowadzona została po raz pierwszy w § 18 cytowanej uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r. jako obligatoryjna, a potem została włączona do nowych zasad statutowych CZSBM z dnia 29.XII.1965 r. oraz do innych aktów normatywnych Związku.

Kandydatem może być każda osoba fizyczna, która zgłosi wniosek o wpisanie jej do rejestru kandydatów którejkolwiek ze spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w Polsce, prowadzącej działalność inwestycyjną (spółdzielnie nie rozwijające się rejestracji takiej nie prowadzą). Warunkiem wpisania do rejestru kandydatów jest posiadanie książeczki mieszkaniowej PKO z wkładem co najmniej 100-złotowym oraz podpisanie wniosku o wpis, który można złożyć indywidualnie w spółdzielni lub za pośrednictwem zakładu pracy. W wypadku ubiegania się o mieszkanie z tzw. spółdzielczego budownictwa zakładowego czy resortowego, wniosek

o wpis do rejestru kandydatów zgłosić można jedynie przez zakład pracy. W razie przeniesienia rejestracji do innej spółdzielni — zalicza się dotychczasowy staż na podstawie zaświadczenia wydanego przez spółdzielnię, w której kandydat był do tej pory zarejestrowany. Zarejestrowany kandydat ma obowiązek gromadzenia wkładu na ksiąteczce mieszkaniowej PKO, a w razie niedopełnienia tego obowiązku może być skreślony z rejestru (§ 6 cyt. uchwały nr 18 Rady i Zarządu CZSBM). Przy rejestracji kandydat wpłaca do kasy spółdzielni stałą opłatę, która obecnie wynosi 200 zł; rejestracja zostaje potwierdzona w ksiąteczce PKO. Przyjmowanie kandydatów nie podlega żadnym ograniczeniom. Mogą być również rejestrowani małoletni, ale o członkostwo mogą się oni ubiegać dopiero po dojściu do pełnoletności.

Ze względu na ograniczone możliwości gospodarcze spółdzielni — jeżeli liczba kandydatów przekracza planowaną na najbliższe pięciolecie liczbę mieszkań ze spółdzielczego budownictwa powszechnego — dyrektor wojewódzkiego oddziału CZSBM w porozumieniu z prezydium właściwej rady narodowej może ustalić minimalny okres stażu kandydackiego wymaganego przy przyjęciu do spółdzielni (§ 19 ust. 4 uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22 maja 1965 r.). Ustalony przez CZSBM maksymalny staż kandydacki wynosi obecnie 3 lata (§ 12 ust. 2 uchwały nr 18 Rady i Zarządu CZSBM z 8. VI.1965 r.). Jak do tej pory, stażu kandydackiego nie wprowadzono w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i w spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych; w Warszawie obowiązuje on we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych.

Niektóre osoby mogą być zwolnione od odbycia stażu kandydackiego bądź też warunek ten w ogóle ich nie dotyczy. Tak więc:

- A.** zgodnie z § 10 ust. 3 uchwały nr 18 Rady i Zarządu CZSBM z 8.VI.1965 r. od rejestracji kandydackiej (a zatem i od stażu) mogą być zwolnione osoby
- skierowane przez zakład pracy na mieszkanie ze spółdzielczego budownictwa resortowego lub zakładowego,
  - skierowane przez komisje do spraw koordynacji rozdziału mieszkań w ramach tzw. rezerwy mieszkań na szczególnie pilne potrzeby,
  - skierowane do dn. 31.XII.1965 r. przez komisje do spraw koordynacji rozdziału mieszkań w trybie § 19 ust. 5 pkt 5 uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r.,
  - pokrywające pełny koszt mieszkania w zagranicznych środkach płatniczych za pośrednictwem Banku PKO,
  - dokonujące zmiany mieszkań;
- B.** obowiązek odbycia stażu kandydackiego nie dotyczy:
- osób, które na mocy postanowień statutu korzystają z pierwszeństwa przyjęcia do spółdzielni mieszkaniowej i do uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu (art. 145 ustawy oraz § 1 ust. 3 w związku z § 22 zasad statutowych z 29.XII.1965 r.),
  - osób, które ubiegają się o przyjęcie i uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 147 § 1 lub art. 149 ustawy (§ 1 ust. 3 zasad statutowych),
  - małżonka członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo (§ 1 ust. 4 zasad statutowych z 29.XII.1965 r.),
  - założycieli spółdzielni (§ 10 ust. 2 uchwały nr 18 Rady i Zarządu CZSBM z 8.VI.1965 r.).

Kandydaci na członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego mają następujące określone prawa i obowiązki:



- prawo do określenia przez spółdzielnię — jednocześnie z rejestracją — wysokości wkładu mieszkaniowego (§ 4 uchwały nr 18 CZSBM),
- prawo przeniesienia rejestracji do innej spółdzielni z zaliczeniem dotychczasowego stażu (§ 3 ust. 2 i 3 uchwały nr 18 CZSBM),
- prawo do premii za systematyczne oszczędzanie przez 4 lata:
  - a) od PKO — na podstawie odrębnych przepisów, w postaci pieniężnej,
  - b) ze strony spółdzielni — w postaci przyjęcia na członka w pierwszej kolejności (§ 11 uchwały nr 18 CZSBM z 8.VI.1965 r.),
- prawo uczestniczenia w zebraniach kandydatów, organizowanych przez spółdzielnię (§ 6 uchwały CZSBM nr 18 z 8.VI.1965 r.),
- prawo ubiegania się o pomoc finansową z Zakładowego Funduszu Mieszkaniowego lub Banku Inwestycyjnego (§ 18 ust. 4 uchwały nr 122 Rady Ministrów z 22.V.1965 r.),
- prawo domagania się przyjęcia w poczet członków po odbyciu stażu, zgromadzeniu wkładu i dopełnieniu innych wymagań statutu (§ 2 ust. 2 zasad statutowych),
- obowiązek systematycznego gromadzenia wkładu na książeczce mieszkaniowej PKO i niewycofywania go (§ 5 i 7 uchwały nr 18 CZSBM),
- obowiązek odbycia stażu kandydackiego (§ 19 ust. 4 uchwały nr 122 RM z 22.V.1965 r.),
- obowiązek informowania spółdzielni o zmianie adresu, potrzeb mieszkaniowych i miejsca pracy (§ 5 uchwały nr 18 CZSBM),
- obowiązki: a) niedziałania na szkodę spółdzielni,
  - b) niewykraczania przeciwko zasadom współżycia społecznego,
  - c) podania prawdziwych i rzetelnych danych we wniosku o przyjęcie lub zamianę mieszkania (§ 2 ust. 2 w związku z § 10 pkt 3 i 4 zasad statutowych),
- w stosunku do osób nie mieszkających w miejscowościach objętych szczególnymi przepisami meldunkowymi — obowiązek wyjednanie zgody właściwej rady narodowej na stałe zameldowanie (§ 19 ust. 1 pkt 5 uchwały nr 122 RM z 22.V.1965 r.).

2. Prawo pierwszeństwa — jako uprawnienie wynikające z ustawy — występuje jedynie w spółdzielniach mieszkaniowych (tzw. lokatorskich). Mówi na ten temat art. 145 ustawy, którego treść jest następująca: „W razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku przysługuje jego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, o ile zamieszkiwali z nim razem, a gdy chodzi o małżonka — także wówczas, gdy prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, wybór należy do spółdzielni”.

Jak z tego wynika, na prawo pierwszeństwa składają się 2 roszczenia:

- a) o przyjęcie na członka spółdzielni,
- b) o przydzielenie lokalu mieszkalnego, warunkujące uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu.

Zważywszy, że według art. 144 § 1 i 2 ustawy spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej jest niezbywalne i wygasa z chwilą ustania członkostwa, celowość wydania przepisu art. 145 ustawy jest oczywista: chodziło o zabezpieczenie praw rodziny członka, która w braku takiego uprawnienia mogłaby (teoretycznie) stanąć w obliczu konieczności zwolnienia lokalu spółdzielczego.

W spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych (tzw. własnościowych) nie zachodziła potrzeba ustawowego uregulowania dodatkowych uprawnień dla rodziny członka, a to wobec obowiązującej w tym typie spółdzielni zasady zbywalności spółdzielczego prawa do lokalu, wyrażonej w art. 147 § 1, art. 149 i art. 150 ustawy.

Zasady statutowe CZSBM z dn. 29.XII.1965 r. również zajmują się sprawą pierwszeństwa, przy czym — co należy podkreślić — wprowadzają je nie tylko w spółdzielniach mieszkaniowych, lecz również w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych i spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych.

O pierwszeństwie w spółdzielniach mieszkaniowych mówi § 22 zasad statutowych, który normuje to zagadnienie nieco odmiennie niż art. 145 ustawy:

- a) w ust. 1 zasady statutowe powtarzają treść art. 145 ustawy,
- b) w ust. 2 stwierdza się, że pierwszeństwo to przysługuje również w razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydział lokalu, lecz tylko tym osobom, które czynią zadość wymaganiom ustawowym i zostały umieszczone we wniosku o przydział lokalu, co z kolei sugeruje, że pierwszeństwo, o którym mowa w ustępie 1 § 22 zasad statutowych, dotyczy jedynie osób już zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
- c) w ust. 3 wprowadza się dodatkowe, nie przewidziane przez ustawę pierwszeństwo dla osób spadkobierców członka spółdzielni, który do chwili śmierci mieszkał samotnie w lokalu spółdzielczym,
- d) ustęp 4 zasad statutowych precyzuje, że „zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, której służy prawo pierwszeństwa po byłym członku, jeżeli odpowiada ona wymogom statutu, chyba że prawo pierwszeństwa powstało w związku z wykluczeniem członka ze spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą również i tej osoby”. Sformułowanie ust. 4 wskazuje, na to, że honorowanie prawa pierwszeństwa jest obligatoryjne i że osoby uprawnione mogą swych praw dochodzić również w drodze sądowej.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> a) W powołanym (w przypisie 1) orzeczeniu SN z dn. 25.I.1964 r. II CR 144/63 (OSPİKA z r. 1965 nr 5, poz. C-95) Sąd Najwyższy zajmuje się również zagadnieniem roszczenia o przyjęcie do spółdzielni. W uzasadnieniu tego orzeczenia SN wyraził pogląd następujący:

„(...) należy przede wszystkim zauważyć, że ustawa o spółdzielniach w żadnym ze swoich przepisów nie przyznaje kandydatowi na członka podmiotowego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni. Statut mógłby to zagadnienie normować inaczej i mógłby np. przewidywać, że osoba odpowiadająca określonym kwalifikacjom (pozytywnym i negatywnym) musi być przyjęta na członka. W braku jednak tego rodzaju szczególnych postanowień statutu trzeba przyjąć, że kandydat na członka nie miałby roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i nie mógłby z takim roszczeniem wystąpić na drogę sądową.”

W innym miejscu tegoż orzeczenia SN stwierdza:

„Kryterium dopuszczalności drogi sądowej nie leży w tym, czy postępowanie wewnątrzspółdzielcze zakończyło się decyzją rady czy uchwałą walnego zgromadzenia, lecz w rodzaju roszczeń członka spółdzielni. Jeżeli roszczenie to wynika ze stosunku członkostwa, można ich dochodzić w ramach przewidzianych w art. 29 ustawy, jeżeli zaś są to inne roszczenia majątkowe, członek może ich dochodzić nawet bez wyczerpania drogi wewnątrzspółdzielczej. Jeśli wreszcie chodzi o decyzję o charakterze organizacyjnym (podkreślenie moje — L. M.), drogą sądową w zasadzie nie przysługuje, niezależnie od tego, czy decyzje te zostały podjęte przez zarząd, radę czy walne zgromadzenie.” Również i ta teza SN została zaaprobowana w głosie M. Gersdorfa, zamieszczonej w tymże numerze OSPİKA (pkt V str. 202—203), jednakże glosator zastrzega, że „dotyczy ona takich uchwał »organizacyjnych«, które nie wpływają na zmiany w sferze cywilnoprawnego działania spółdzielni.” Należy w końcu zaznaczyć, że użyte przez SN określenie „kandydat na członka” nie jest równoznaczne z przyjętym obecnie pojęciem

Jak już wspomniałem, uchwalone w dn. 29.XII.1965 r. zasady statutowe CZSBM przewidują prawo pierwszeństwa również w pozostałych typach spółdzielni, co stanowi *novum* nie znane ustawie ani zasadom statutowym z września 1961 r. Pierwszeństwo to dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy ustanie członkostwa nastąpiło przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu spółdzielczym. Sprawę tę normuje § 28 zasad statutowych z 29.XII.1965 r. w sposób następujący: „W przypadku ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka przysługuje pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku, o ile osoby te zamieszkiwały z nim razem, umieszczone zostały we wniosku o przydział mieszkania i zgromadzą wkład budowlany (załączkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości) co najmniej na 1 miesiąc przed planowanym terminem postawienia lokalu do dyspozycji, a nie później niż w okresie 3 miesięcy od daty ustania członkostwa”.

Należy dodać, że wprowadzenie spółdzielcze prawo do lokalu powstaje z chwilą wydania przydziału (art. 135 § 3 ustawy) i z tą chwilą staje się w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej (art. 147 § 2 ustawy) — przy czym prawo to w tym typie spółdzielni jest zbywalne — jednakże nabycie tego prawa uzależnione jest od uzyskania członkostwa. Z tego względu, do chwili ukazania się nowych zasad statutowych (przyjmując, że muszą one być uwzględnione w statutach zrzeszonych spółdzielni), istniała zawsze teoretyczna możliwość odmowy przyjęcia do spółdzielni rodziny byłego członka, pozbawiająca ją w ten sposób możliwości zrealizowania prawa do mieszkania. W świetle obecnego unormowania tej sprawy uprawniony, któremu spółdzielnia odmówi przyjęcia w poczet członków, może skutecznie dochodzić swych praw z powołaniem się na postanowienia statutu.

„kandydata”, wprowadzonym uchwałą nr 122 Rady Ministrów z dn. 1965 r. w sensie instytucjonalnym.

- b) W orzeczeniu z dn. 11.V.1963 r. I CR 262/62, opublikowanym w OSNCP z r. 1964 nr 11, poz. 222 (sprostowanie w r. 1964: OSNCP nr 12) Sąd Najwyższy wyraził pogląd następujący: „Członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może rozporządzać tym lokalem na rzecz osoby, która zostanie przyjęta na członka spółdzielni. Spółdzielnia obowiązana jest przyjąć wskazanego przez członka nabywcę lokalu na członka spółdzielni, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu danej spółdzielni. Jeżeli statut przewiduje obowiązek przyjęcia nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu na członka, to nabywcy, który odpowiada wymaganiom statutu danej spółdzielni i przeciwko któremu spółdzielnia żadnych zastrzeżeń nie wnosi, przysługuje cywilnoprawne roszczenie o przyjęcie go na członka spółdzielni; roszczenia tego nie może on dochodzić w drodze sądowej.”
- c) Z kolei, w postanowieniu z dn. 6.XII.1963 r. I CR 997/62 Sąd Najwyższy stwierdza (OSNCP z r. 1965 nr 4, poz. 57), co następuje:  
 „W świetle przepisów ustawy z 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (...) o przyjęciu nowego członka — zgodnie z zasadą samorządności spółdzielni — decydują wyłącznie jej organy. Inaczej mówiąc, osobie zgłaszającej się nie przysługuje prawo podmiotowe, którego treścią byłoby uprawnienie domagania się, żeby została ona przyjęta na członka (...). Inaczej jest jednak, gdy prawo domagania się, żeby określona osoba (np. osoba, na rzecz której członek spółdzielni bud.-mieszkaniowej pragnie zbyć swoje spółdzielcze prawo do lokalu) została przyjęta do spółdzielni, jest przewidziane przez statut danej spółdzielni lub przez ustawę szczególną. Wówczas osobie takiej (lub ustępującemu członkowi) przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i jeżeli jej żądanie o realizację tego uprawnienia zostanie przez organy spółdzielni załatwione odmownie, to osoba ta może skutecznie zaskarżyć odmowę do sądu. Spór taki miałby bowiem charakter sprawy cywilnej w rozumieniu art. 2 k.p.c., gdyż żaden przepis szczególny nie przewiduje przekazania go — do rozpoznania — sądom szczególnym lub organom administracji.”

Zasada wyrażona w § 28 zasad statutowych z 29.XII.1965 r. odnosi się również do spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych, albowiem w § 30 tych zasad (cz. IV dotycząca zrzeszeń) mowa jest o odpowiednim stosowaniu zasad określonych w części III (spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe).

W związku z użytym w art. 145 ustawy i w zasadach statutowych określeniem „osoba bliska”, wymaga wyjaśnienia pojęcie takiej osoby.

Ustawa z dn. 17.II.1961 r. nie daje, niestety, definicji w tym zakresie; brak jej również w przepisach prawa cywilnego. Jedynie art. 163 § 2 k.z., a obecnie art. 446 § 2 zd. drugie k.c. używają tego określenia, mówiąc o osobach uprawnionych do uzyskania zadośćuczynienia za cierpienia fizyczne i krzywdę moralną.<sup>5</sup>

W świetle całokształtu postanowień dotychczasowych statutów ramowych spółdzielni mieszkaniowych — za osobę „bliską” można uważać nie tylko osoby związane z członkiem więzami krwi czy powinowactwa, lecz również osoby pozabawione tej więzi a będące domownikami członka, z którymi łączy je stosunek szczególnej zażyłości. Najbardziej typowy będzie tu przykład konkubiny, którą w tym kontekście uznać należy za osobę bliską. Warto przy tym zwrócić uwagę na orzeczenie Sądu Najwyższego z dn. 10.IV.1964 r. III CR 39/64 (OSNCP z 1965 r. nr 5, poz. 75), które na tle art. 6 § 1 ustawy z dn. 28.I.1958 r. o wzmożeniu ochrony mienia społecznego zajmuje się problemem bliskości. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że nie ma jednoznacznej definicji pojęcia bliskości i że decyduje zawsze ocena konkretnego wypadku. Stanowisko to wydaje się być w pełni przydatne również dla stosunków spółdzielczych, przy czym ocena należec będzie przede wszystkim do organów spółdzielni.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

Biorąc najbardziej ogólnie, prawa i obowiązki członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego można podzielić na 2 grupy:

- A. prawa i obowiązki charakteru organizacyjnego, które wynikają z samego faktu przystąpienia do spółdzielni,
- B. prawa i obowiązki charakteru majątkowego, które wprawdzie nabywa się w związku z członkostwem, ale dopiero na skutek dodatkowych zdarzeń poza przystąpieniem do spółdzielni<sup>6</sup>.

#### A. Prawa i obowiązki charakteru organizacyjnego

Według Romana Sożewskiego<sup>7</sup> do najważniejszych praw i obowiązków o charakterze organizacyjno-spółdzielczym zaliczamy:

- uczestnictwo w organach samorządu spółdzielczego<sup>8</sup>,
- bierne i czynne prawo wyborcze,

<sup>5</sup> Patrz orzeczenie SN z okresu przedwojennego dotyczące wykładni pojęcia „osoby bliskiej” a wydane na tle art. 161 § 3 k.z. (powołane w komentarzu J. Namitkiewicza pt.: Kodeks zobowiązań tom I, str. 275).

<sup>6</sup> M. Gersdorf i J. Ignatowicz: Ustawa o spółdzielniach i ich związkach oraz rozporządzenie wykonawcze — Komentarz, 1963, str. 52 (art. 30, uw. 2), str. 65 (art. 38, uw. 1) i str. 198 (art. 135, uw. 3). Patrz też wyrok SN z dn. 4.I.1964 r. III CO 69/63, OSNCP z r. 1964 nr 11, poz. 219.

<sup>7</sup> R. Sożewski: Ustawa o spółdzielniach i ich związkach w praktyce spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, Warszawa 1963, str. 53 i nast.

<sup>8</sup> Zgodnie z art. 131 § 1 ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach organami spółdzielni są:

- obowiązek stosowania się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni,
- obowiązek brania czynnego udziału w życiu spółdzielni,
- prawo wystąpienia ze spółdzielni,
- prawo zaskarżania decyzji organów spółdzielni.

Wobec tego że prawa te nie wykazują istotnych odrębności w stosunku do spółdzielni innego rodzaju oraz wobec istnienia dość obszernej literatury w tym zakresie — zajmie się omówieniem jedynie praw majątkowych.

### B. Prawa i obowiązki charakteru majątkowego

Ta kategoria praw, wykraczając poza stosunek członkostwa, nie podlega ograniczeniom wynikającym z art. 30 ustawy. Znaczy to, że o dopuszczalności drogi sądowej nie przesądza uprzednie wyczerpanie postępowania wewnątrzspółdzielczego, roszczenie zaś członka może być realizowane również po upływie 6-tygodniowego terminu określonego w art. 38 § 2 tejże ustawy.<sup>9</sup>

Do majątkowych praw i obowiązków członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego zaliczamy:

- 1) udziały,
- 2) wkłady,
- 3) spółdzielcze prawo do lokalu,
- 4) korzystanie ze wspólnych urządzeń gospodarczo-kulturalnych,
- 5) opłaty za używanie lokalu.

#### 1. Udziały

Obowiązek wniesienia zadeklarowanych udziałów jest podstawowym obowiązkiem charakteru majątkowego, jaki dotyczy członka każdej spółdzielni, w tym również członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Obowiązek ten wynika z art. 16 § 1 ustawy.

Członek uczestniczy w stratach spółdzielni jedynie do wysokości zadeklarowanych udziałów, lecz nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania (art. 16 § 2 i 3 ustawy). Należy jednak stwierdzić, że w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego przepisy specjalne zawarte w części II tytułu II ustawy rozszerzają tę odpowiedzialność praktycznie również na wkłady. Zgodnie bowiem z art. 139 tej ustawy członkowie spółdzielni budownictwa mieszkaniowego obowiązani są uczestniczyć w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę i w innych zobowiązaniach spółdzielni, a z art. 140 tejże ustawy wynika, że z chwilą sprzedaży nieruchomości spółdzielczej w drodze egzekucji lub w toku postępowania upadłościowego wygasa prawo do lokalu, roszczenia zaś członków o zwrot wkładów podlegają zaspokojeniu w ostatniej kolejności.

- 
- a) walne zgromadzenie członków spółdzielni, które — w określonych warunkach — może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli członków,
  - b) rada spółdzielni (zwana dawniej „radą nadzorczą”),
  - c) zarząd spółdzielni,
  - d) inne organy, jeżeli są przewidziane w statucie.

Należy dodać, że w spółdzielniach mieszkaniowych statuty przewidują funkcjonowanie tzw. rad osiedlowych, reprezentujących samorząd mieszkańców osiedla, o ograniczonym zakresie kompetencji.

<sup>9</sup> Patrz cytowany komentarz M. Gersdorfa i J. Ignatowicza, str. 65—66 (uw. 1 do art. 38), str. 52 (uw. 2 do art. 30) i str. 197—198 (uw. 3 do art. 135). Patrz też orzeczenie Sądu Najwyższego z dn. 23.XI.1963 r. I CR 447/63 (przytoczone w przypisie 2).

Podobnie przedstawia się sprawa przy likwidacji spółdzielni mieszkaniowej, w którym to wypadku ustawa przewiduje zaliczenie wkładów na pokrycie spłat kredytu bankowego i innych zobowiązań długoterminowych zaciągniętych przez zlikwidowaną spółdzielnię na sfinansowanie budowy nieruchomości (art. 146 § 2 i 4 ustawy).

Z chwilą ustania członkostwa były członek może się ubiegać o zwrot udziałów, które będą mu wypłacone, jeżeli bilans za rok obrachunkowy, w którym członkostwo ustało, nie wykaże strat i nie zajdzie potrzeba sięgnięcia do funduszu udziałów. W razie przejścia do innej spółdzielni członek uczestniczy w stratach jedynie wówczas, gdy wystąpił w drugiej połowie roku (art. 20 § 2 ustawy). Udziały — odmiennie niż w spółdzielniach pracy — nie odgrywają istotnej roli w działalności spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, a spory na tym tle należą praktycznie do rzadkości, co tłumaczy się ich wysokością (400—600 zł) przy wielokrotnie wyższej wartości wkładów (od 10 000 zł w górę).

## 2. Wkłady

Z instytucją wkładów spotykamy się w ustawie zarówno w części ogólnej (art. 7 § 1 pkt 5 oraz art. 26), jak i w części szczegółowej; traktują o nich w tej części przepisy dotyczące rolniczych spółdzielni produkcyjnych (art. 97, 106) oraz przepisy o spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego (art. 135, 143, 144, 148 i 156). Ponadto w statutach niektórych spółdzielni pracy spotyka się pojęcie wkładu przeważnie rzeczowego.

Wkładem członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego są jego świadczenia majątkowe przeznaczone na pokrycie kosztów budowy mieszkania (domku), jakie zostanie mu przydzielone.

Wkład wnosi się w zasadzie w gotówce, jednakże może być również zaliczona na wkład wartość pracy członka i jego rodziny oraz dostarczonych przez nich materiałów budowlanych (§ 28 ust. 4 uchwały nr 122 RM z 22.V.1965 r.).

Wkłady w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego mogą mieć charakter:

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

**Ad a)** Wkłady mieszkaniowe. Wkład mieszkaniowy jest równowartością części kosztów budowy lokalu, którą obowiązany jest wnieść kandydat na członka spółdzielni przed przyjęciem go w poczet członków (art. 144 § 3 ustawy oraz § 19 ust. 1 pkt 2 w związku z § 27 ust. 1 uchwały nr 122 RM z 22.V.1965 r.). Do dnia 1 czerwca 1965 r., to jest do chwili wejścia w życie cyt. uchwały nr 122, termin do wniesienia wkładu określony był jedynie w statucie.

Przez koszt budowy lokalu rozumieć należy zarówno udział w finansowaniu samego budynku, w którym lokal ten jest położony, jak i proporcjonalny udział w ponoszeniu kosztów budowy urządzeń towarzyszących i urządzeń o charakterze wspólnego użytku.

Należy zaakcentować, że odmiennie niż w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych (własnościowych) — w których na wkład zalicza się tak przedpłatę (zaliczkę wnoszoną przed przyjęciem do spółdzielni), jak i ratalne spłaty pozostałej części wkładu — w spółdzielniach mieszkaniowych (lokatorskich) wkładem są jedynie te kwoty, które wnosi się przed przyjęciem do spółdzielni.

Opłaty ponoszone przez członka spółdzielni mieszkaniowej tytułem jego udziału w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię (art. 139 ustawy) nie są dopi-

sywane do konta jego wkładu, lecz zaliczane na dobro spółdzielni. Należy przy tym dodać, że udział w kosztach eksploatacji, remontów i spłaty zobowiązań długoterminowych spółdzielni określa się w tego typu spółdzielni mianem „opłacania czynszu” (art. 144 § 3 ustawy).

Ani ustawa, ani statuty nie precyzują wysokości wkładów mieszkaniowych, co tłumaczy się potrzebą elastyczności w określaniu procentu kosztów budowy mieszkania, jaki ma wnieść osoba zainteresowana. Wysokość wkładów ustalana jest zależnie od rozmiaru pomocy kredytowej Państwa: od roku 1957 kryteria wysokości kredytu bankowego zmieniały się kilkakrotnie, a tym samym zmieniała się wielkość obowiązującego wkładu mieszkaniowego.

Obecnie obowiązujące przepisy uchwały nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r., która w § 28 ust. 1 określiła wysokość wkładu mieszkaniowego jako 15, 18 lub 21 procent kosztów budowy mieszkania — zależnie od standardu wyposażenia i lokalizacji budynku.

Wkład mieszkaniowy członka spółdzielni mieszkaniowej może być wnoszony w postaci:

- 1) wkładu własnego, stanowiącego środki zgromadzone bezpośrednio przez zainteresowanego, w wysokości nie mniejszej niż 1/3 obowiązującego wkładu mieszkaniowego,
- 2) pomocy ze strony zakładu pracy bądź zastępczego kredytu bankowego, która nie może przekroczyć 2/3 wkładu.

Zakłady pracy, które dysponują tzw. zakładowym funduszem mieszkaniowym, mogą udzielać z tego funduszu pomocy zwrotnej lub bezzwrotnej swym pracownikom, którzy przystępują lub należą już do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Obecnie, zgodnie z § 3 ust. 2 uchwały nr 124 Rady Ministrów z dn. 22.V. 1965 r. w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych, pomoc kredytowa na uzupełnienie wkładu może być udzielona również rencistom (byłym pracownikom) oraz tym pracownikom, których małżonkowie należą do spółdzielni.

Osoby zatrudnione w instytucjach, które nie posiadają funduszu zakładowego, mogą obecnie uzyskać specjalny kredyt bankowy na uzupełnienie wkładu własnego.

Zamiejscowi absolwenci szkół wyższych, którzy podjęli pracę na warunkach określonych ustawą z dn. 25.II.1964 r. o zatrudnianiu absolwentów szkół wyższych (Dz. U. Nr 8, poz. 48), otrzymują jeszcze bardziej wydatną pomoc finansową z zakładu pracy. Sprawy te reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 czerwca 1964 r. w sprawie zatrudniania absolwentów szkół wyższych oraz orzekania o obowiązku zwrotu kosztów wykształcenia (Dz. U. Nr 22, poz. 146), które w § 25 i § 26 stanowi, że jeżeli zakład pracy posiada fundusz zakładowy, to udziela absolwentowi pożyczki ze środków tego funduszu, w pozostałych zaś wypadkach zakład pracy przystępuje do wyjednanego specjalnego kredytu bankowego dla przyjętego absolwenta; wysokość pożyczek dla absolwentów wynosi od 66% do 80% wysokości wkładu własnego obowiązującego w danej miejscowości w spółdzielniach mieszkaniowych przy budowie mieszkań o standardzie podstawowym.

Pomoc udzielana pracownikom z zakładowego funduszu mieszkaniowego może mieć charakter zwrotny lub bezzwrotny. Uchwała nr 124 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r. o zakładowych funduszach mieszkaniowych wprowadziła w § 5 ust. 5 i 6 warunki spłaty pożyczek i ich umarzania. Spłata następuje w ratach miesięcznych w okresie nie dłuższym niż 5 lat, począwszy od czwartego miesiąca licząc od daty udzielenia pomocy, przy czym spłata może być zawieszona na lat 5 pod warunkiem przepracowania tego okresu w danym zakładzie pracy; po upływie

5 lat pożyczka może być w części lub całkowicie umorzona. Rozwiązanie umowy o pracę przez zakład pracy bez winy pracownika nie przerywa zawieszenia spłaty.

Również kredyt bankowy, zaciągnięty na uzupełnienie wkładu, może być umorzony całkowicie lub częściowo, jednakże kryteria umorzenia są tu odmienne, gdyż decydują o tym warunki materialne pożyczkobiorcy. Zgodnie z § 5 ust. 1 zarządzenia Ministra Finansów z dn. 29.V.1965 r., jeżeli dochody rodziny wynoszą mniej niż 1 000 zł na członka rodziny, to pożyczka może być przez Bank Inwestycyjny umorzona całkowicie, przy dochodach poniżej 1 500 zł na członka rodziny istnieje możliwość umorzenia 50% pożyczki, a gdy dochód na członka rodziny nie przekracza 2 500 zł, to można umorzyć do 25% pożyczki.

Bank Inwestycyjny podejmuje decyzje o umorzeniu pożyczki na podstawie wniosków osób zainteresowanych, zaopiniowanych przez zakład pracy i zakwalifikowanych do pozytywnego załatwienia przez komisję do spraw koordynacji rozdziału mieszkań przy prezydium właściwej rady narodowej.

Należy dodać, że o ile regułą jest, iż pomoc finansowa Państwa nie może przekraczać 2/3 wysokości wkładu mieszkaniowego, o tyle uchwała nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r. w § 29 ust. 2 dopuszcza wyjątki, w których pomoc ta może być udzielona w pełnej wysokości wkładu. Dotyczy to w szczególności osób przekwaterowywanych z budynków podlegających wyburzeniu oraz przenoszonych służbowo z innej miejscowości (§ 5 ust. 1 uchwały nr 124 Rady Ministrów o zakładowych funduszach mieszkaniowych oraz § 3 ust. 2 zarządzenia Ministra Finansów z dnia 29.V.1965 r.).

W razie wystąpienia członka ze spółdzielni i wycofania wkładu mieszkaniowego zarząd spółdzielni obowiązany jest potrącić z tego wkładu nie spłaconą część pożyczki bankowej lub pożyczki z zakładowego funduszu mieszkaniowego albo udzieloną z tego funduszu pomoc bezzwrotną i przekazać potrącone kwoty pożyczkodawcy (§ 5 ust. 7 uchwały nr 124 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r. w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych oraz § 8 zarządzenia Ministra Finansów z dn. 29.V.1965 r.).<sup>10</sup>

Zwrot wkładu mieszkaniowego uzależniony jest od spełnienia warunków określonych w statucie.

<sup>10</sup> A. Co do wysokości kredytów bankowych i wkładów — patrz następujące uchwały i rozporządzenia:

w okresie do 31 maja 1965 r.:

- a) uchwała nr 81 Rady Ministrów z dnia 15.III.1957 r. w sprawie pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych ludności (Mon. Pol.: z r. 1957 Nr 22, poz. 157; z r. 1962 Nr 84, poz. 391; z r. 1963 Nr 3, poz. 5 i Nr 13, poz. 69),
- b) uchwała nr 59 Rady Ministrów z dnia 15.III.1958 r. w sprawie dodatkowej pomocy państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol.: z r. 1958 Nr 22, poz. 133 i z r. 1959 Nr 57, poz. 276),
- c) uchwała nr 345 Rady Ministrów z dn. 29.VII.1959 r. w sprawie rozszerzenia pomocy państwa dla budownictwa mieszkaniowego spółdzielczego na niektórych terenach Ziemi Zachodnich (...) (Mon. Pol.: z r. 1959 Nr 74, poz. 393; z r. 1962 Nr 74, poz. 345 i Nr 84, poz. 391),
- d) uchwała nr 243 Rady Ministrów z dnia 21.VII.1960 r. w sprawie dodatkowej pomocy państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (nie publikowana w Monitorze Polskim, ogłoszona w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z r. 1960 Nr 9, poz. 273),
- e) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 31.VII.1957 r. w sprawie zasad ustalania ceny domów mieszkalnych i gruntów budowlanych sprzedawanych przez państwo (...) — § 14 a (Dz. U. z r. 1957 Nr 44, poz. 204; z r. 1958 Nr 29, poz. 85 i Nr 25, poz. 157; z r. 1960 Nr 46, poz. 275).



**Ad b) Wkład budowlany.** Definicja wkładu budowlanego zawarta jest w art. 148 § 1 ustawy, który określa, że jest to całość kosztów budowy domu spółdzielni przypadających na danego członka. Przepis art. 148 § 1, mimo że dotyczy spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, ma również — poprzez art. 156 ustawy — pełne zastosowanie do członków spółdzielczych zrzeseń budowy domów jednorodzinnych.

Wkład budowlany można wnieść jednorazowo albo — co jest najczęściej praktykowane — częściowo w formie zaliczki na wkład, a resztę w ratach. Przez spłacanie rat członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej uczestniczy w spłacie kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę domu (art. 139 ustawy). Zaliczka na wkład musi odpowiadać różnicy kosztów budowy, na którą nie ma pokrycia w kredycie bankowym. Według obecnie obowiązujących przepisów (§ 28 ust. 2 i 3 cytowanej uchwały nr 122 Rady Ministrów z dnia 22.V.1965 r.) wysokość zaliczki na wkład budowlany wynosi:

**1) w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych:**

- przy standardzie podstawowym mieszkania — nie mniej niż 40% kosztów,
- przy standardzie wyższym — nie mniej niż 50% kosztów budowy;

**2) w spółdzielczych zrzeseściach budowy domów jednor.:**

- na ziemiach Zachodnich i Północnych — co najmniej 20% kosztów budowy,
- na pozostałych terenach w miastach do 100 000 mieszkańców — co najmniej 20% kosztów budowy,
- w miastach powyżej 100 000 mieszkańców — co najmniej 25% kosztów budowy.

Począwszy od dnia 1 czerwca 1965 r., tj. od daty wejścia w życie uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r., zgromadzenie pełnej zaliczki na wkład budowlany warunkuje przyjęcie kandydata w poczet członków spółdzielni (poprzednio należało zgromadzić zaliczkę na wkład przed zatwierdzeniem planu rzeczowo-finansowego, działalności inwestycyjnej spółdzielni, a w razie potrzeby uzupełnić zaliczkę do wysokości różnicy pomiędzy kosztem budowy a uzyskanym kredytem bankowym).

Analogicznie jak w spółdzielniach mieszkaniowych — koszt budowy domu obej-

w okresie po 1 czerwca 1965 r.:

- f) uchwałą nr 122 Rady Ministrów z dnia 22.V.1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 135).
- B. Co do warunków udzielania pożyczek i pomocy bezzwrotnej — patrz następujące uchwały i zarządzenia:
- a) uchwałą nr 60 Rady Ministrów z dnia 15.III.1958 r. w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych (Mon. Pol. Nr 26, poz. 153) oraz zarządzenie Min. Finansów z dnia 12.VII.1958 r. w sprawie zasad lokowania środków zakładowych funduszy mieszkaniowych na rachunkach bankowych oraz zasad i trybu udzielania pożyczek ze środków funduszu (Mon. Pol.: z r. 1958 Nr 55, poz. 313 i z r. 1959 Nr 14, poz. 55),
  - b) uchwałą nr 124 Rady Ministrów z dnia 22.V.1965 r. w sprawie zakładowych funduszy mieszkaniowych (Mon. Pol. Nr 27, poz. 135),
  - c) zarządzenie Ministra Finansów z dnia 29.V.1965 r. w sprawie zasad udzielania pomocy kredytowej na uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 143),
  - d) zarządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 29.V.1965 r. w sprawie organizacji i trybu działania komisji do spraw koordynacji rozdziału mieszkań (Mon. Pol. Nr 27, poz. 149).

muje również koszty urządzeń pomocniczo-gospodarczych i kulturalnych służących do wspólnego użytku.

W razie ustania członkostwa przed wprowadzeniem się do przydzielonego lokalu członek otrzymuje zwrot sum wpłaconych na wkład budowlany (art. 151 § 2 ustawy), natomiast w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielnia — zgodnie z art. 151 § 1 te same ustawy — obowiązana jest wypłacić byłemu członkowi równowartość tego prawa według zasad określonych w statucie.

Zasady statutowe z dn. 29.XII.1965 r. (§ 27) za podstawę rozliczenia biorą wysokość wkładu b. członka przy uwzględnieniu:

- 1) zniżki lub zwwyżki kosztów budowy,
- 2) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku,
- 3) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie i innych okoliczności mających wpływ na obniżenie wartości lokalu.

Zbycie samego wkładu jest nieważne (art. 147 § 3 ustawy). Może ono mieć miejsce jedynie łącznie ze spółdzielczym prawem do lokalu. Natomiast zbycie spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również wkład budowlany członka.

Do wkładów budowlanych mają również zastosowanie przepisy o pomocy Państwa dla budownictwa spółdzielczego oraz przepisy dotyczące uzupełnienia wkładu własnego ze środków zakładowego funduszu mieszkaniowego bądź specjalnego kredytu bankowego, o czym była już mowa przy omawianiu wkładu mieszkaniowego. Jednakże zakres pomocy kredytowej na uzupełnienie wkładu jest tu mniejszy, bo tłumaczy się bardziej „własnościową” treścią praw członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowych i spółdzielczych zrzeseń budowy domów jednorodzinnych. W szczególności, o ile członek spółdzielni mieszkaniowej może z reguły otrzymać pomoc na uzupełnienie wkładu w wysokości do 2/3 wartości wkładu mieszkaniowego (a w wyjątkowych wypadkach nawet na całość tego wkładu), o tyle członkowie pozostałych typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego mogą otrzymać uzupełnienie wkładu jedynie do 10% wartości wkładu (kosztów budowy), i to pod warunkiem zgromadzenia przez zainteresowanego członka reszty obowiązującej zaliczki na wkład (będzie to 30% bądź 40% kosztów budowy mieszkania w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej albo 10—15% kosztów budowy domu w spółdzielczym zrzesczeniu budowy domów jednorodzinnych).

Pożyczki na wkład budowlany nie mogą być umarżane. Podlegają one spłacie w okresie 5-letnim, przy czym spłata pożyczki rozpoczyna się po upływie 3 miesięcy od jej udzielenia (§ 5 ust. 5 uchwały nr 124 RM z 22.V.1965 r. oraz § 7 ust. 1 i ust. 3 zarządzenia Min. Finansów z dn. 29.V.1965 r.).

### **Załącznik**

do artykułu

#### **UCHWAŁA Nr 40**

#### **RADY CENTRALNEGO ZWIĄZKU SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

z dnia 29 grudnia 1965 r.

w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,

W celu przystosowania zasad, którym powinny odpowiadać statuty, do nowych zasad spółdzielczości mieszkaniowej, w związku z uchwałą nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa miesz-

kaniowego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 133) i uchwałami IV Krajowego Zjazdu Delegatów CZSBM — Rada Związku na podstawie art. 162 pkt 3 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61) uchwała, co następuje:

#### § 1.

Postanowienia statutów spółdzielni mieszkaniowych, spółdzielni budowlano-mieszkaniowych i spółdzielczych zrzeseń budowy domów jednorodzinnych powinny być zgodne z zasadami określonymi w załączniku do uchwały.

#### § 2.

Wydanie oświadczenia o celowości powołania spółdzielni budownictwa mieszkaniowego innego typu niż wymienione w § 1 ust. 1 lub zmiana statutu takiej spółdzielni wymaga zatwierdzenia przez Radę Związku.

#### § 3.

Zobowiązuje się Zarząd Związku do wydania ramowych projektów statutów dla spółdzielni mieszkaniowych, spółdzielni budowlano-mieszkaniowych i spółdzielczych zrzeseń budowy domów jednorodzinnych.

#### § 4.

1. Zobowiązuje się spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, prowadzące działalność inwestycyjną, do dostosowania statutów do zasad ustalonych niniejszą uchwałą w terminie do dnia 31 grudnia 1966 r.
2. Zobowiązuje się pozostałe spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego do dostosowania statutów do zasad ustalonych niniejszą uchwałą przy najbliższej zmianie statutu, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 1968 r.

#### § 5.

Tracą moc:

- 1) uchwała Rady i Zarządu Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dnia 19 września 1961 r. w sprawie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego („Informacje i Komunikaty” Nr 9 z r. 1961, poz. 430),
- 2) uchwała Prezydium Rady Związku Spółdzielni Mieszkaniowych i Budowlanych z dnia 18 października 1961 r. w sprawie ramowych statutów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego („Informacje i Komunikaty” Nr 12 z 1961 r., poz. 455).

#### § 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

#### Załącznik

do uchwały nr 40 Rady CZSBM z dnia 29 grudnia 1965 r.

#### ZASADY

którym powinny odpowiadać statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego \*

#### I. Zasady ogólne

##### § 1.

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Osoba fizyczna może być przyjęta na członka spółdzielni, jeżeli posiada pełną zdolność do czynności prawnych oraz spełnia jeden z następujących warunków:
  - 1) zgromadziła wkład mieszkaniowy bądź wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości) i wpisana jest do rejestru kandydatów jednej ze spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,

\* Opublikowane w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1966 r. Nr 1, poz. 2.

- 2) zgromadziła wkład mieszkaniowy bądź wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości) i ubiega się o członkostwo w spółdzielni w związku z zamianą mieszkania,
  - 3) ubiega się o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu na podstawie art. 145, art. 147 § 1 lub art. 149 ustawy o spółdzielniach i ich związkach,
  - 4) małżonek jej jest członkiem spółdzielni i przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu.
3. Zarząd Spółdzielni może zwolnić z obowiązku zarejestrowania się w rejestrze kandydatów, jeżeli:
- 1) przyjęcie na członka spółdzielni następuje w związku ze skierowaniem przez zakład pracy w ramach spółdzielczego budownictwa resortowego lub zakładowego,
  - 2) zachodzą inne warunki określone uchwałami organów Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego.
4. Członkiem spółdzielni może być również osoba małoletnia oraz osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli uzyskanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej następuje na warunkach określonych w § 22, a w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej oraz spółdzielczym zrzeczeniu budowy domów jednorodzinnych w związku ze spadkobranie bądź też przeniesieniem spółdzielczego prawa do lokalu przez rodziców, gdy stanowiło ono przedmiot ich wspólnego majątku, a wspólność ustawowa ustała.

#### § 2.

1. Spółdzielnia w okresie działalności inwestycyjnej prowadzi rejestr kandydatów, w którym wpisywane są osoby ubiegające się o spółdzielczy lokal mieszkalny, jeżeli wykażą się posiadaniem książeczki mieszkaniowej Powszechnej Kasy Oszczędności.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia na członka kandydata, który złożył deklarację na piśmie o przystąpieniu do spółdzielni i odpowiada wymaganiom statutu, chyba że zachodzą okoliczności przewidziane w § 10 pkt 1, 2 i 4.

#### § 3.

O przyjęciu na członka spółdzielni decyduje zarząd spółdzielni. Od odmownej decyzji zarządu przysługuje odwołanie do rady spółdzielni.

#### § 4.

Po otrzymaniu zawiadomienia o przyjęciu do spółdzielni członek jest obowiązany postawić do dyspozycji spółdzielni zgromadzony wkład mieszkaniowy bądź wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości w terminie wskazanym przez zarząd spółdzielni.

#### § 5.

Członek spółdzielni obowiązany jest wnieść wpisowe i pierwszy zadeklarowany udział w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o przyjęciu do spółdzielni. Jeżeli statut przewiduje obowiązek wniesienia przez członka większej liczby udziałów, to powinien określić również termin wniesienia dalszych udziałów.

#### § 6.

1. Członek uzyskuje spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie pisemnego przydziału dokonanego przez zarząd spółdzielni z warunkiem objęcia tego lokalu przed upływem 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o postawieniu go do dyspozycji. Zwłoka w objęciu lokalu powoduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Zarząd spółdzielni w uzasadnionych wypadkach, na wniosek zainteresowanego członka, może przesunąć termin objęcia lokalu.

#### § 7.

Przekazanie członkowi przydzielonego mu lokalu mieszkalnego jest uzależnione od przedstawienia zaświadczenia właściwego organu lokalowego o uregulowaniu stosunku do poprzednio zajmowanego lokalu. Członek nie może zajmować jednocześnie dwóch lokali mieszkalnych.

## § 8.

1. Przydzielony członkowi lokal mieszkalny powinien być używany na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego i osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.
2. Członek, który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym, może uzyskać zezwolenie zarządu spółdzielni na oddanie w używanie lub najem części lub całości lokalu.
3. Zarząd spółdzielni udziela zezwolenia na oddanie w używanie bądź w najem całości lokalu mieszkalnego w następujących wypadkach:
  - 1) wyjazdu służbowego za granicę,
  - 2) odbywania służby wojskowej,
  - 3) wyjazdu na studia do innej miejscowości,
  - 4) delegacji służbowej do innej miejscowości lub odbywanie kuracji połączonej z przebywaniem poza miejscem zamieszkania przez okres dłuższy niż 6 miesięcy.
4. Zezwolenie na oddanie w używanie bądź najem całości lokalu mieszkalnego w innych ważnych okolicznościach wymaga zgody Związku.

## § 9.

Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym zarządowi spółdzielni. Okres wypowiedzenia nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

## § 10.

Członek może być wykluczony ze spółdzielni w wypadku:

- 1) świadomego działania na jej szkodę,
- 2) poważnego wykroczenia przeciwko ogólnym zasadom współzycia społecznego,
- 3) uporczywego naruszania przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni, a w szczególności niewykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni,
- 4) świadomego wprowadzania w błąd organów spółdzielni przez podanie niezgodnych z prawdą informacji we wniosku o przydział lub zamianę lokalu mieszkalnego.

## § 11.

Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, jak np. wskutek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza spółdzielnią, wyjazdu na stałe za granicę, stałego pobytu w zakładzie zamkniętym, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

## § 12.

Decyzje o wykluczeniu członka lub wykreśleniu z rejestru członków podejmuje rada spółdzielni. Osobie zainteresowanej przysługuje prawo odwołania się do najbliższego walnego zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu.

## § 13.

1. Rozliczenie z byłym członkiem bądź ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:
  - 1) z tytułu udziałów — na koniec tego roku, w którym członek przestał należeć do spółdzielni, na podstawie zatwierdzonego bilansu za ten rok.
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego — na dzień ustania stosunku członkostwa.
2. Wypłata kwot wynikających z rozliczenia należności byłego członka lub jego spadkobierców powinna być dokonana:
  - 1) z tytułu udziałów — w ciągu trzech miesięcy od zatwierdzenia bilansu za ten rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni,
  - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu) — nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od daty wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, przy czym osoba uprawniona nie może się domagać wypłaty należności przed upływem trzech miesięcy od daty opróżnienia lokalu zajmowanego przez byłego członka i osoby jego prawa reprezentujące.
3. W razie ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu zwrot kwot wypłaconych przez byłego członka na wkład mieszkaniowy lub budowlany powinien nastąpić w ciągu trzech miesięcy od daty ustania członkostwa.

## § 14.

Walne zgromadzenie członków jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.

## § 15.

1. Jeżeli liczba członków spółdzielni przekroczy 250 osób, a w spółdzielniach powiatowych (działających na terenie kilku miejscowości w powiecie) 100 osób, walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli.
2. Przedstawiciele, o których mowa w ust. 1, wybierają członkowie spółdzielni ze swego grona na zebraniach grup członkowskich na okres nie dłuższy niż 2 lata.
3. Liczba przedstawicieli powinna być określona w statucie w granicach od 80 do 250 osób, a w spółdzielniach powiatowych od 40 do 100 osób.
4. Zasady podziału ogółu członków na grupy członkowskie ustala rada spółdzielni w regulaminie zebrań grup członkowskich.
5. Zebrania grup członkowskich powinny być zwoływane przynajmniej raz w roku w celu omówienia spraw związanych z działalnością spółdzielni.

## § 16.

1. Rada spółdzielni powinna składać się co najmniej z sześciu osób.
2. Członkowie rady spółdzielni są wybierani na okres trzech lat.
3. Posiedzenia rady odbywają się co najmniej raz na kwartał.

## § 17.

Zasady ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe uchwała rada spółdzielni.

## § 18.

1. W spółdzielniach prowadzących działalność inwestycyjną rada spółdzielni powołuje spośród członków spółdzielni społeczną komisję mieszkaniową. Do zakresu działania tej komisji należy:
  - 1) wydawanie opinii w sprawie przydziału lokali mieszkalnych,
  - 2) opiniowanie odwołań i zastrzeżeń od ustaleń zawartych w projektach list przydziału lokali mieszkalnych,
  - 3) przeprowadzanie kontroli prawidłowości zasiedlenia lokali mieszkalnych w domach spółdzielni.
2. Skład i tryb działania społecznej komisji mieszkaniowej określa regulamin, który uchwała rada spółdzielni.

## § 19.

1. Spółdzielnie administrujące osiedlami (zespołami budynków mieszkalnych) powołują rady osiedli jako organy samorządu spółdzielczego.
2. Rada osiedla zajmuje się gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz innymi sprawami związanymi z zaspokojeniem potrzeb gospodarczych, kulturalnych i socjalnych mieszkańców, które wynikają z zamieszkiwania we wspólnym osiedlu.
3. Kompetencje rady osiedla w realizowaniu zadań wymienionych w ust. 2 oraz jej organizację, skład osobowy i sposób powoływania powinien określać statut spółdzielni i regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

## II. Zasady dotyczące spółdzielni mieszkaniowych (lokatorskich)

## § 20.

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych określa rada spółdzielni.

## § 21.

1. Powierzchnię lokalu mieszkalnego odpowiadającą stanowi rodzinnemu członka ustala się przy przydziale lokalu zgodnie z przepisami o zasiedlaniu lokali mieszkalnych w domach spółdzielczych.
2. Przy ustalaniu powierzchni lokalu mieszkalnego należy brać pod uwagę uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej przyznane na podstawie przepisów obowiązujących

- w publicznej gospodarce lokalami. Ponadto statut może przewidywać dostarczenie członkom dodatkowej powierzchni mieszkalnej na wykonywanie zawodu.
3. Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości powinna dokonać na wniosek członka zamiany przydzielonego mu lokalu mieszkalnego, jeżeli warunki określające potrzeby mieszkaniowe członka i jego rodziny uległy zmianie.

#### § 22.

1. W razie ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku przysługuje jego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, jeżeli zamieszkiwali z nim razem, a gdy chodzi o małżonka — także wówczas, gdy prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, wybór należy do spółdzielni.
2. Pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje również w razie ustania członkostwa w okresie czekania na przydział lokalu. Z pierwszeństwa tego mogą korzystać osoby, które spełniają wymagania określone w ust. 1 oraz umieszczone zostały we wniosku o przydział lokalu mieszkalnego.
3. W razie śmierci członka, który mieszkał samotnie w przydzielonym mu lokalu spółdzielczym, prawo pierwszeństwa przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu przysługuje jego spadkobiercom ustawowym.
4. Zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, której przysługuje prawo pierwszeństwa po byłym członku, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu, chyba że prawo pierwszeństwa powstało w związku z wykluczeniem członka ze spółdzielni, a przyczyny, które spowodowały wykluczenie, dotyczą również i tej osoby.

### III. Zasady dotyczące spółdzielni budowlano-mieszkaniowych własnościowych

#### § 23.

Zasady rozliczania kosztów budowy i zasady ustalania wysokości wkładów budowlanych uchwała walne zgromadzenie przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego.

#### § 24.

1. Wysokość wkładu budowlanego i termin wpłaty ustala zarząd spółdzielni:
  - 1) wstępnie na podstawie zbiorowego zestawienia kosztów bądź wskaźników kosztów wynikających z wieloletniego programu inwestycyjnego spółdzielni,
  - 2) ostatecznie — na podstawie rozliczenia zadania inwestycyjnego.
2. W razie uzyskania przez spółdzielnię kredytu bankowego lub innych środków na sfinansowanie kosztów budowy wpłata części wkładu budowlanego może być rozłożona na raty.
3. W razie zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust. 2, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przechodzi na spadkobierców bądź też w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych, małżonka oraz krewnych i powinowatych do drugiego stopnia włącznie.

#### § 25.

1. Powierzchnię lokalu mieszkalnego ustala się przy przydziale lokalu, biorąc pod uwagę potrzeby członka i jego rodziny, określone na podstawie przepisów dotyczących zasiedlania lokali w domach spółdzielni budowlano-mieszkaniowych, oraz wysokość wkładu budowlanego.
2. Przy ustalaniu powierzchni mieszkalnej należy brać pod uwagę uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej przyznane na podstawie przepisów obowiązujących w publicznej gospodarce lokalami oraz potrzeby członka i jego rodziny w zakresie dodatkowej powierzchni mieszkalnej na wykonywanie zawodu.

#### § 26.

Zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, która ma uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie art. 147 § 1, art. 149 lub art. 150 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu.

## § 27.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, za podstawę rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu) przyjmuje się wysokość wkładu byłego członka przy uwzględnieniu:
  - 1) zniżki lub zwwyżki kosztów budowy,
  - 2) przypadającej na dany lokal wartości zużycia budynku bądź budynków,
  - 3) zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie i innych okoliczności mających wpływ na obniżenie wartości lokalu.
2. Należność z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu obliczona zgodnie z postanowieniami ust. 1 nie może być wyższa od kwoty uzyskanej przez spółdzielnię w wyniku przydzielenia innej osobie lokalu po członku, którego spółdzielcze prawo do lokalu wygasło.

## § 28.

W razie ustania członkostwa przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka przysługuje pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku, jeżeli osoby te zamieszkiwały z nim razem, umieszczone zostały we wniosku o przydział mieszkania i zgromadzą wkład budowlany (zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości) co najpóźniej na 1 miesiąc przed planowanym terminem postawienia lokalu do dyspozycji, a nie później niż w okresie 3 miesięcy od daty ustania członkostwa.

#### IV. Zasady dotyczące spółdzielczych zrzeczeń budowy domów jednorodzinnych

## § 29.

1. Po zakończeniu realizacji określonego zadania inwestycyjnego, objęciu domów w używanie przez członków i przejęciu przez członków za zgodą pożyczkodawcy przypadających na nich zobowiązań spółdzielni spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych może przenieść na poszczególnych członków własność domów wraz z działkami zajęтыми pod ich budowę.
2. Spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych przechodzi w stan likwidacji po zrealizowaniu programu budowy i dokonaniu rozliczeń z członkami spółdzielni oraz uzyskaniu zgody pożyczkodawcy na przepisanie na członków stosownej części nie spłaconych zobowiązań z tytułu kosztów budowy obciążających zrzeczenie.
3. Przepis ust. 2 nie ma zastosowania, jeżeli statut spółdzielczego zrzeczenia budowy domów jednorodzinnych przewiduje jego działalność po zakończeniu okresu budowy (art. 155 § 2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach).

## § 30.

Zasady określone w cz. III stosuje się odpowiednio z wyjątkiem postanowień § 25.

*(dokończenie artykułu  
w następnym numerze)*

ZBIGNIEW CZERSKI

## Z problematyki adwokatury radzieckiej

W numerze 10 miesięcznika „Sowietskoje Gosudarstwo i Prawo” z 1965 r. ukazały się dwa artykuły poświęcone problemom adwokatury radzieckiej: jeden — W. D. Goldinera pt. „Znaczenie etyki w działalności adwokata”, poświęcony etyce zawodowej obrońcy w procesie karnym, oraz drugi — G. M. Szafira pt.