

# Lesław Myczkowski

---

## Członkostwo w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego

---

Palestra 10/5(101), 25-41

---

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.

## Członkostwo w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego

(dokończenie)\*

### 3. Spółdzielcze prawo do lokalu

Spółdzielcze prawo do lokalu jest instytucją nową, wprowadzoną dopiero przez ustawę z dn. 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Wprawdzie jeszcze przed uchwaleniem tej ustawy znane było w praktyce uprawnienie członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do używania przydzielonego mu mieszkania, jednakże prawo to wynikało jedynie ze statutu i nie było określone w sposób jednoznaczny.

Wymieniona ustawa przez jedną wspólną nazwę „spółdzielcze prawo do lokalu” rozumie jednak dwa następujące różne uprawnienia, których zakres zależy od typu spółdzielni:

1 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). Przez „inne kryteria” należy rozumieć prawo do dodatkowej powierzchni mieszkalnej lub powierzchni niezbędnej do wykonywania zawodu;

2) w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych zakres prawa do lokalu jest obszerniejszy, gdyż obejmuje on również rozporządzalność tym prawem. Zgodnie z art. 135 § 3 oraz art. 147 § 1 ustawy spółdzielcze prawo do lokalu w tym typie spółdzielni jest prawem używania przydzielonego członkowi mieszkania w domu stanowiącym własność spółdzielni, przy czym jest to prawo zbywalne, przechodzące na spadkobierców i podlegające egzekucji; ustawa określa je jako „ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielczej”. O powierzchni lokalu decyduje potem inne kryterium określone w statucie. Przez „inne kryteria” rozumieć należy stan rodzinny, prawo do dodatkowej powierzchni mieszkalnej lub powierzchni niezbędnej do wykonywania zawodu. Należy jednak stwierdzić, że w chwili obecnej — wskutek ograniczeń pozaustawowych — również i w tym typie spółdzielni stan rodzinny odgrywa decydującą rolę w zakresie wielkości mieszkania, a tylko normy zaludnienia są wyższe niż w spółdzielniach mieszkaniowych. Zbywalność spółdzielczego prawa do lokalu ograniczona jest warunkiem przyjęcia nabywcy praw w poczet członków spółdzielni (art. 147 § 1 zdanie drugie ustawy).

Ustawa nie wspomina o istnieniu spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielczych zrzeczeniach budowy domów jednorodzinnych, gdyż celem tego typu

\* Dokończenie artykułu, którego poprzednia część została opublikowana w nrze 3-4 „Palestry” br. (Red).

spółdzielni jest budowa domów i dostarczanie ich na własność członków po likwidacji spółdzielni (art. 135 § 4 oraz art. 157 ustawy). Jednakże w okresie między zamieszkaniem członka w przydzielonym mu domku a zakończeniem budowy całego osiedla i jego rozliczeniem oraz przeniesieniem własności na poszczególne osoby zachodziła potrzeba uregulowania w sposób przejściowy praw i obowiązków członka, wynikających z faktu zajmowania tego domku. Zagadnienie to reguluje statut zrzeczenia.

Dotychczasowy statut 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 przejścia na własność przydzielonego lokalu — prawo używania go na zasadach określonych statutem (spółdzielcze prawo do lokalu)”. W dalszych postanowieniach statut ramowy określa, że członek może zbyć to prawo, że podlega ono egzekucji, dziedziczeniu itd., wprowadzając w ten sposób wszystkie te elementy, które składają się na pojęcie spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

I. Spółdzielnie mieszkaniowe. Członek-osoba fizyczna może uzyskać tylko jeden lokal mieszkalny odpowiadający aktualnym potrzebom uprawnionego i jego rodziny, które to potrzeby określa się według obowiązujących norm projektowania. Zgodnie z § 21 ust. 2 zasad statutowych z dn. 29.XII.1965 r., przy określaniu potrzeb mieszkaniowych należy brać pod uwagę również uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej, przyznawane na zasadach ustalonych obowiązującymi przepisami; statut może ponadto przewidywać uprawnienia do otrzymania dodatkowej powierzchni na wykonywanie zawodu.

Aczkolwiek ustawa nie mówi tego *expressis verbis* (tak jak czyni to w art. 148 § 2 przy spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych), należy przyjąć, że jeżeli spełnione są przesłanki uzasadniające przyznanie członkowi określonego lokalu, to przysługuje mu roszczenie o wydanie przydziału. Roszczenia tego członek może dochodzić w drodze sądowej bez żadnych ograniczeń, jako że dochodzenie wszelkich roszczeń majątkowych wobec spółdzielni nie wymaga uprzedniego wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.

Należy dodać, że obecnie, po wejściu w życie uchwał nr 122 i 123 Rady Ministrów z dnia 22.V.1965 r., warunkiem wydania przydziału jest umieszczenie uprawnionego na liście przydziałów, która podlega zatwierdzeniu przez komisję do spraw koordynacji rozdziału mieszkań przy prezydium miejskiej bądź osiedlowej rady narodowej. Zgodnie z § 21 ust. 1 uchwały nr 123 RM z dnia 22.V.1965 r. przydział mieszkania na rzecz osoby nie umieszczonej na zatwierdzonej liście jest nieważny.

Z kolei, warunkiem przekazania w używanie przydzielonego mieszkania jest przedstawienie tzw. rozliczenia z zajmowanego poprzednio lokalu; jeżeli członkowie rodziny sprowadzają się do mieszkania spółdzielczego z odrębnych lokali, każdy z nich musi przedstawić odrębne rozliczenie (zasady statutowe w § 7 określają to jako „zaświadczenie właściwego organu lokalowego o uregulowaniu stosunku do poprzednio zajmowanego lokalu”).

Normatywy projektowania określone zostały jako normy zaludnienia mieszkań spółdzielczych dopiero od września 1961 r.<sup>11</sup> Normatyw ten różni się w sposób

<sup>11</sup> Mieszkania przydziela się według następujących kategorii:

M-1 = mieszkanie jednoosobowe	o pow. użytkowej od 17—20 m <sup>2</sup>
M-2 = „ „ dwuosobowe	„ „ „ „ 24—30 „
M-3 = „ „ trzyosobowe	„ „ „ „ 33—38 „

korzystny od norm zaludnienia obowiązujących w lokalach kwaterekowych, gdyż normy te, wprowadzone uchwałą nr 240 Rady Ministrów z dn. 4.VII.1961 r. w sprawie zasad przydziału mieszkań w m. st. Warszawie w latach 1961—1965 (Mon. Pol. Nr 52, poz. 227) oraz zarządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 9.VIII.1961 r. (Mon. Pol. Nr 64, poz. 278), przewidują tylko 5—7 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę uprawnioną.

Przyznawanie dodatkowej powierzchni mieszkalnej następuje przez organy wymienione w uchwale nr 583 Rady Ministrów z dn. 9.VII.1952 r. w sprawie dodatkowej powierzchni mieszkalnej (Mon. Pol. Nr A-83, poz. 1326) oraz w zarządzeniu Min. Zdrowia z dn. 18.IV.1953 r. w sprawie przyznawania uprawnień do dodatkowej powierzchni mieszkalnej ze względu na stan zdrowia (Mon. Pol. Nr A-38, poz. 476). Jeśli chodzi o powierzchnię dodatkową na wykonywanie zawodu, to stwierdzić należy, że pojęcie to określone jest w cytowanej uchwale nr 583 Rady Ministrów z dn. 9.VII.1952 r. jako „część mieszkania na wykonywanie zawodu”, przy czym — zgodnie z § 20 tej uchwały — do określenia osób, którym powierzchnia taka może być przyznana, upoważniony jest Minister Gospodarki Komunalnej.<sup>12</sup>

Ponieważ statut może określić zasady przyznawania powierzchni na wykonywanie zawodu (bądź przekazać ich ustalenie walnemu zgromadzeniu lub radzie spółdzielni) — nie jest wykluczone przyjęcie w spółdzielniach mieszkaniowych innych kryteriów niż ustalone przez Ministra Gospodarki Komunalnej.

Należy dodać, że CZSBM pismem okólnym nr 17 z dn. 16.IX.1964 r. określił wytyczne w sprawie przyznawania dodatkowej powierzchni na wykonywanie zawodu („Informacje i Komunikaty CZSBM” z r. 1965 Nr 1, poz. 8), do których dostosowano przepisy wewnętrzne podległych Związkowi spółdzielni. Wytyczne CZSBM określają prawo do powierzchni na wykonywanie zawodu jako prawo do uzyskania nie więcej niż 1 izby, przysługujące osobom wykonującym zajęcie jedynie w domu i legitymującym się odpowiednim dowodem jego wykonywania, jak koncesja, uprawnienia zawodowe itp. Warunkiem przydziału jest nadto, żeby zajęcie to nie kolidowało z normalnym korzystaniem z mieszkań przez innych członków spółdzielni (chodzi o hałasy, gazy, wstrząsy itp.).

Do dnia 1 czerwca 1965 r. imienne listy przydziału mieszkań opracowane przez zarządy spółdzielni podlegały kontroli i zatwierdzeniu przez oddziały wojewódzkie CZSBM, które odpisy list przesyłały do wiadomości właściwym wydziałom kwaterekowym. Nieco odmiennie uregulowane były jedynie przydziały mieszkań z tzw. wykupu od rad narodowych (domy wznoszone z funduszy i przez służbę inwestycyjną rad narodowych, sprzedawane w określonej liczbie niektórym spółdzielniom).

M-4 =	„	czterooosobowe	„	„	„	„	42—48 „
M-5 =	„	pięcioosobowe	„	„	„	„	51—57 „
M-6 =	„	sześcioosobowe	„	„	„	„	59—65 „
M-7 =	„	siedmioosobowe	„	„	„	„	67—71 „

<sup>12</sup> Jak do tej pory Minister Gospodarki Komunalnej wydał jedynie 3 pisma okólne, nie publikowane ani w Dzienniku Ustaw, ani w Monitorze Polskim, których teksty znaleźć można w pracy J. Prokopczuka pt. Prawo lokalowe (Wyd. Prawnicze, Warszawa 1963, s. 230—233), a mianowicie:

- 1) okólnik nr 15 z dnia 14.II.1954 r. w sprawie lokali mieszkalnych adwokatów należących do zespołów,
- 2) okólnik nr 43 z dnia 5.V.1954 r. w sprawie uprawnień lekarzy weterynarii do zajmowania części mieszkania na warsztat pracy,
- 3) zarządzenie nr 96 z dnia 19.V.1954 r. w sprawie przyznawania części mieszkania na warsztat pracy dla rzemieślników wykonujących pracę w domu.

Obecnie po dniu 1 czerwca 1965 r., to jest po wejściu w życie powoływanej już uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r., wprowadzono odmienny tryb przydziału mieszkań, a w szczególności zmieniono kryteria kolejności przydziału oraz powołano nowe organy doradcze i zatwierdzające (społeczne komisje mieszkaniowe działające w spółdzielniach oraz komisje do spraw koordynacji rozdziału mieszkań przy prezydium rad narodowych).<sup>13</sup>

Społeczna komisja mieszkaniowa przewidziana jest w § 20 ust. 1 cytowanej uchwały nr 122 RM z dn. 22.V.1965 r., a jej zakres działania określono w § 20 ust. 2 tejże uchwały. Uwzględniając powoływaną już poprzednio uchwałę nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dn. 8.VI.1965 r., zakres czynności komisji jest następujący:

- a) kwalifikowanie i opracowywanie wniosków w sprawie wstępnego terminu przydziału mieszkań oraz ich standardu.
- b) rozpatrywanie imiennych rocznych projektów list przydziałów mieszkań,
- c) rozpatrywanie uwag i zastrzeżeń wniesionych przez członków i osoby trzecie po publicznym wywieszeniu projektów list przydziałów na rok następny,
- d) przeprowadzanie kontroli prawidłowości zasiedlania mieszkań oraz zbieranie informacji o kandydacie, niezbędnych dla prawidłowego opracowania wniosków o przydział lokalu.

Komisja do spraw koordynacji rozdziału mieszkań działa przy prezydium rady narodowej miast lub osiedla. Skład i zakres działania komisji wynika z § 14 i § 15 uchwały Rady Ministrów nr 123 z dn. 22 maja 1965 r. w sprawie zasad przydziału mieszkań na lata 1966—1970 (Mon. Pol. Nr 27, poz. 184), a organizacja i tryb działania komisji zostały uregulowane w zarządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 29 maja 1965 r., ogłoszonym w Monitorze Polskim Nr 27, poz. 149 (komisja do spraw koordynacji rozdziału mieszkań zastąpiła poprzedni organ prezydium, powołany do życia uchwałą nr 240 Rady Ministrów z dn. 4.VII.1961 r., a mianowicie „komisję przydziału mieszkań”).

W skład komisji do spraw koordynacji rozdziału mieszkań wchodzi:

- a) przewodniczący prezydium rady narodowej miasta lub osiedla bądź jego zastępca — jako przewodniczący komisji,
- b) przedstawiciele instancji partyjnych, wojewódzkich komisji związków zawodowych i oddziału Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego.

Zadania komisji są następujące:

- a) kwalifikowanie osób, ustalanie kolejności przydziału oraz zatwierdzanie planów list przydziału mieszkań będących do dyspozycji rady narodowej,
- b) zatwierdzanie list przydziału mieszkań w domach zakładowych,
- c) zatwierdzanie list przydziału mieszkań dla członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,
- d) kwalifikowanie wniosków o przydział kredytu bankowego na uzupełnienie wkładu, określanie ich wysokości i warunków przyznania kredytu,

<sup>13</sup> Społeczna komisja mieszkaniowa jest obecnie powoływana przez radę (§ 17 ust. 1 i 2 projektu zasad statutowych z dnia 21.X.1965 r.).

- e) kierowanie do dn. 31.XII.1965 r. osób, które otrzymały na piśmie przed 1.VI.1965 r. zapewnienie przydziału mieszkań kwaterunkowych, a w wyniku weryfikacji według nowych zasad kwalifikują się do otrzymania mieszkań spółdzielczych (§ 19 ust. 5 pkt 4 uchwały nr 122 RM z dn. 22.V.1965 r.) — do poszczególnych spółdzielni budownictwa mieszkaniowego,
- f) wyrażanie zgody na zwolnienie od kandydowania i stażu osób przenoszonych służbowo do miejscowości będącej siedzibą spółdzielni (§ 19 ust. 5 pkt 3 uchwały nr 122 RM z dn. 22.V.1965 r.),
- g) podejmowania decyzji w sprawie przyznania mieszkań spółdzielczych — na dotychczasowych warunkach — w stosunku do członków spółdzielni, którzy do dnia 31.XII.1965 r. nie wnieśli pełnego wkładu (§ 33 ust. 3 uchwały nr 122 RM z dn. 22.V.1965 r.),
- h) kierowanie do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego osób uprawnionych do otrzymania mieszkań z rezerwy (§ 26 uchwały nr 122 RM z dn. 22.V.1965 r. oraz § 17 ust. 1 uchwały nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dn. 8.VI.1965 r.).

Zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały nr 123 RM z dn. 22.V.1965 r. ustalenia komisji do spraw koordynacji rozdziału mieszkań są ostateczne, a według § 21 ust. 1 te same uchwały przydział mieszkań (kwaterunkowych, zakładowych i spółdzielczych) na rzecz osób nie umieszczonych na zatwierdzonych listach jest nieważny.

Wymieniona wyżej uchwała nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dnia 8.VI.1965 r. w sprawie zasad rozdziału i zasiedlenia mieszkań w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego („Informacje i Komunikaty CZSBM” z r. 1965 Nr 4, poz. 41) normuje działalność komisji społecznych w spółdzielniach, technikę przygotowywania list przydziału oraz kryteria kolejności rozdziału mieszkań spółdzielczych. Uchwała ta opiera się wprawdzie na przepisach uchwały nr 122 RM z dn. 22.V.1965 r., ale zarazem je rozszerza i dostosowuje do specyfiki spółdzielczej oraz zasad wynikających z ustawy i statutów, które te aspekty nie zawsze zostały prawidłowo uregulowane w uchwale nr 122 Rady Ministrów.

Kandydat ubiegający się o przyjęcie do spółdzielni powinien, jak wiadomo, złożyć wniosek o przydział mieszkania według obowiązującego wzoru. Wniosek ten jest rozpatrywany przez społeczną komisję mieszkaniową spółdzielni, która po zbadaniu warunków mieszkaniowych zainteresowanego i zasięgnięciu opinii o jego postawie społecznej i przydatności zawodowej przedstawia zarządowi spółdzielni wstępne wnioski, po czym zarząd określa nowo przyjętemu członkowi planowany termin przydziału, wielkość i lokalizację mieszkania oraz przybliżoną wysokość wkładu.

Jeśli chodzi o członków przyjętych na podstawie umów z zakładami pracy, to decyzja zarządu opiera się zarówno na wnioskach społecznej komisji mieszkaniowej, jak i na zawartych z zakładem pracy porozumieniach.

Każdy zainteresowany otrzymuje pisemne wstępne porozumienie, które określa warunki przydziału i jego planowany termin. Porozumienie takie powinno być zawarte najdalej w ciągu 3 miesięcy od daty przyjęcia kandydata w poczet członków spółdzielni.

Projekt imiennej listy przydziału mieszkań zarząd spółdzielni sporządza w terminie do 31 października roku poprzedzającego oddanie mieszkań do użytku. Listy te sporządza się na podstawie:

- a) wniosków społecznej komisji mieszkaniowej — w zakresie powszechnego budownictwa spółdzielczego,

b) wniosków zakładów pracy, zaopiniowanych przez komisję mieszkaniową spółdzielni — w zakresie budownictwa resortowego i zakładowego.

Projekt listy powinien zawierać również listę rezerwową członków, którzy będą mogli otrzymać mieszkania w razie rezygnacji lub nieobjęcia mieszkania przez osoby umieszczone na liście zasadniczej.

Projekty list przydziału podaje się do publicznej wiadomości, najpóźniej w listopadzie, przez wywieszenie ich na okres 2 tygodni. Zarówno kandydaci, jak i inne osoby mogą zgłaszać zastrzeżenia i uwagi do projektu list przydziału, które wstępnie są rozpatrywane przez społeczną komisję mieszkaniową. O wywieszeniu listy przydziałów należy dać ogłoszenie w prasie co najmniej na 2 dni przed wywieszeniem.

Zastrzeżenia i uwagi po wstępnym rozpatrzeniu przez komisję mieszkaniową rozpatruje ostatecznie rada spółdzielni lub jej prezydium. Brane są pod uwagę jedynie te zastrzeżenia, które zgłoszono w ciągu 2 tygodni od wywieszenia listy.

Projekt listy przydziałów z nie uwzględnionymi zastrzeżeniami przekazuje się do komisji do spraw koordynacji rozdziału mieszkań w terminie do 31 grudnia. Komisja obowiązana jest rozpatrzyć i zatwierdzić projekty list w ciągu jednego miesiąca (§ 13 ust. 3 cytowanego zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 29.V.1965 r.). Zatwierdzone listy podlegają wywieszeniu w siedzibie prezydium rady narodowej (dla budownictwa powszechnego) bądź też w siedzibie zakładu pracy (budownictwa resortowego i zakładowego).

Przydziału mieszkań dokonuje zarząd spółdzielni, który opiera się na zatwierdzonych listach przydziału.

Poza normalnymi listami przydziałowymi (zasadniczymi i rezerwowymi) istnieje jeszcze tzw. rezerwa mieszkań, która nie podlega imiennemu rozdysponowaniu przed początkiem danego roku. O rezerwie tej wspomina § 26 cytowanej uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22 maja 1965 r. Zasady trybu tworzenia rezerwy określają Minister Gospodarki Komunalnej i Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Rezerwę ustala się w stosunku procentowym do liczby mieszkań stojących do dyspozycji w danym roku. Przydział mieszkań z tej rezerwy może być dokonany wyłącznie na podstawie skierowań komisji do spraw koordynacji rozdziału mieszkań, która wydaje te skierowania w szczególnie uzasadnionych wypadkach, jak np. w razie przeniesienia służbowego z innej miejscowości, przekwaterowania z domu grożącego zawaleniem itp.

Kryteria kolejności przydziału mieszkań członkom są następujące:

- 1) członkowie zajmujący mieszkania w budynkach podlegających wyburzeniu,
- 2) członkowie zajmujący lokale nie nadające się do zamieszkania,
- 3) członkowie zajmujący mieszkania państwowe w dobrym stanie technicznym, które po objęciu mieszkania spółdzielczego zostaną całkowicie zwolnione,
- 4) członkowie zajmujący mieszkania zagęszczone poniżej 5 m<sup>2</sup> na osobę,
- 5) członkowie zajmujący mieszkania zamieszkałe przez więcej niż jedną rodzinę,
- 6) pozostali członkowie.

Przydziały mieszkań ze spółdzielczego budownictwa resortowego i zakładowego powinny być dokonywane według kolejności ustalonej we wnioskach zakładu pracy finansującego to budownictwo, ale z uwzględnieniem zasad ogólnych. Oznacza to, że w ramach określonej puli mieszkań przeznaczonych dla pracowników zakładu pracy należy przestrzegać wymienionej wyżej kolejności, a więc trzeba przydziałać mieszkania najpierw pracownikom kwalifikującym się do grupy 1, potem 2 itd.

Warto podkreślić, że przepisy końcowe uchwały nr 122 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r. wprowadziły w § 33 ust. 1—3 pewien okres „ulgowy” dla niektórych kategorii członków, a mianowicie:

- a) członkowie przyjęci przed dniem 1.VI.1965 r., którzy do dnia 31.XII.1965 r. wniosą wkład w pełnej wysokości według dotychczasowych wymagań (15% wartości mieszkania, z czego minimum 5% wkładu własnego), zachowują prawo do otrzymania mieszkań na dotychczasowych warunkach,
- b) pozostali członkowie, którzy nie zgromadzą do 31.XII.1965 r. pełnego wkładu, nie tracą kolejności wstępnie ustalonej przez zarząd spółdzielni przed dniem 1 czerwca 1965 r., jeżeli do dnia 31.XII.1966 r. wniosą pełny wkład, lecz już w nowej wysokości. W indywidualnych wypadkach komisja do spraw koordynacji rozdziału mieszkań może przyznać ulgi w postaci określenia wkładu w wysokości dotychczasowej.

Sprawa zamiany lokali w spółdzielniach mieszkaniowych nie jest uregulowana w ustawie (odmiennie jest w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych, których dotyczy art. 148 § 3), wobec czego rozwiązanie tej doniosłej kwestii opiera się wyłącznie na postanowieniach statutu.

Dotychczasowe statuty przewidują, że podstawą zamiany lokalu na inny odpowiadający aktualnym potrzebom członka i jego rodziny jest zmiana warunków rodzinnych i innych określonych w statucie (mowa tu o powierzchni dodatkowej i o powierzchni na wykonywanie zawodu), przy czym może ona mieć miejsce z inicjatywy albo członka, albo zarządu spółdzielni — w miarę istniejących możliwości.

Obecnie zasady statutowe z dn. 29.XII.1965 r. w § 21 ust. 3 stwierdzają, co następuje: „Spółdzielnia w ramach posiadanych możliwości powinna dokonać na wniosek członka zamiany przydzielonego mu lokalu mieszkalnego, o ile warunki określające potrzeby członka i jego rodziny uległy zmianie”.

Jak więc wynika z treści wymienionych wyżej postanowień, mowa tu o zamianie lokalu w ramach tej samej spółdzielni. Istnieje jednak możliwość wymiany lokali pomiędzy członkami różnych spółdzielni, a nawet między członkami spółdzielni, a osobami zajmującymi lokale kwaterunkowe, pod warunkiem wszakże wyrażenia zgody na taką zamianę przez zarządy obu spółdzielni (lub przez władzę kwaterunkową).<sup>14</sup>

W wypadku gdy członek zajmuje zbyt wielki lokal, ale mimo propozycji spółdzielni nie chce zgodzić się na przyjęcie innego, spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową o eksmisję pod warunkiem dostarczenia lokalu dostosowanego do aktualnych potrzeb członka i jego rodziny.

Zasady używania lokali nie zostały uregulowane w ustawie z wyjątkiem sprawy zajmowania mieszkania jeszcze przez pewien czas po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu (art. 144 § 2), przy czym statut powinien bliżej określić ten okres.

Zasady statutowe mówią w sposób ogólny (§ 8 ust. 1) o tym, że członek powinien używać przydzielonego mu lokalu na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeb osób wspólnie z nim zamieszkałych, przy czym (co stanowi *novum* w spółdzielniach mieszkaniowych) po zamieszkaniu w lokalu może go częściowo lub w całości oddać w używanie czy najem, lecz tylko za zezwo-

<sup>14</sup> W wykonaniu uchwały III Krajowego Zjazdu Delegatów ZSMiB Rada i Zarząd CZSBM uchwałą nr 38 z dnia 27.XII.1963 r. uchwaliły „wytyczne w sprawie zamiany mieszkań w spółdzielczości mieszkaniowej” („Informacje i Komunikaty CZSBM” z 1964 r. Nr 1, poz. 12).



leniem zarządu spółdzielni. Najem całości lokalu jest dopuszczalny jedynie w ściśle określonych wypadkach, a mianowicie w razie:

- 1) wyjazdu służbowego za granicę,
- 2) odbywania służby wojskowej,
- 3) wyjazdu na studia do innej miejscowości,
- 4) delegacji służbowej lub kuracji połączonej z przeszło 6-miesięczną nieobecnością.

Członek powinien objąć przydzielony mu lokal w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o oddaniu lokalu do dyspozycji (§ 6 ust. 1 zasad statutowych). Zwłoka w objęciu lokalu powoduje wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, chyba że zarząd w uzasadnionych wypadkach przesunie członkowi termin objęcia lokalu.

Bardziej szczegółowe zasady dotyczące używania lokali zawierają regulaminy uchwalane przez walne zgromadzenie. Regulaminy takie są bardzo zbliżone do przyjętych w domach kwaterek, regulują one zasady porządku domowego, utrzymania czystości higieny, bezpieczeństwa przeciwpożarowego itp. Ponadto w regulaminie normuje się zakres napraw obciążających członka oraz określa się okresy, po upływie których powinien on odświeżyć lokal.

Przyjęty w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego termin do opróżnienia lokalu (po wygaśnięciu praw do niego) wynosi trzy miesiące. Termin ten liczyć należy:

- a) przy wystąpieniu — od dnia następnego po upływie okresu wypowiedzenia (art. 19 § 1 ustawy),
- b) przy wykluczeniu bądź wykreśleniu — od dnia następnego po dacie doręczenia pisma z zawiadomieniem (art. 21 § 3 ustawy).

Niezgodne z regulaminem używanie mieszkania może być podstawą wykluczenia ze spółdzielni (§ 10 pkt 3 zasad statutowych), a następnie eksmisji z lokalu.

II. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe. Jak już wspomniałem, kryteria stanu rodzinnego — aczkolwiek nie wyeksponowane w samej ustawie — odgrywają również i w tym typie spółdzielni decydującą obecnie rolę przy określaniu powierzchni mieszkania. W szczególności wskazuje na to uchwała nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dn. 8.VI.1965 r., która stwierdza, że członkowi spółdzielni budowlano-mieszkaniowej przysługuje prawo do takiej powierzchni, jaka wynika z norm ogólnopolskich obowiązujących przed dniem 1 lipca 1961 r., jednakże nie mniej, niżby to wynikało z normatywu projektowania.<sup>15</sup>

Analogicznie traktuje o powierzchni mieszkania w tym typie spółdzielni § 25 zasad statutowych z dn. 29 grudnia 1965 r. Szczególnie więc przy mniejszych mieszkaniach zacierą się różnica między powierzchnią, jaką otrzymuje członek spółdzielni mieszkaniowej, a powierzchnią mieszkania przydzielonego członkowi spółdzielni budowlano-mieszkaniowej — przy jednoczesnej poważnej różnicy w koszcie ponoszonych opłat i wielkości wnoszonych wkładów (zaliczki na wkład budowlany i na wkład mieszkaniowy). Z tych właśnie przyczyn obserwuje się wyraźne zmniejszenie liczby kandydatów do spółdzielni „własnościowych”, co było m.i. powodem niewprowadzenia stażu kandydackiego w tym typie spółdzielni.

<sup>15</sup> Do czasu wejścia w życie uchwał nr 239 i 240 Rady Ministrów z dnia 4.VII.1961 r., które wprowadziły przejściowe oszczędne normy, obowiązywały zasady ustalone w zarządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 13.IV.1958 r. w sprawie zasad ustalania norm zaludnienia mieszkań (Mon. Pol. Nr 26, poz. 158). Normy te wynosiły od 7 do 9 m<sup>2</sup> pow. mieszkalnej na osobę, nie miały jednak zastosowania do mieszkań jednoizbowych lub do zajmowanych przez co najmniej 2 osoby mieszkań 2-izbowych.

Należy dodać, że § 25 zasad statutowych z 29.XII.1965 r. poleca uwzględniać — przy określaniu potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny — przysługujące im uprawnienia do dodatkowej powierzchni mieszkalnej i powierzchni na wykonywanie zawodu.

Zasady przydziału, kryteria kolejności, zatwierdzanie list przez komisję do spraw koordynacji rozdziału mieszkań itp. są takie same jak w spółdzielniach mieszkaniowych.<sup>16</sup>

Istotne (w stosunku do ustawy) ograniczenia praw członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowych w zakresie powierzchni mieszkalnej należy traktować jako przejściowe, mianowicie do czasu zrealizowania postulowanego rozgęszczenia mieszkań przeludnionych i wyprowadzenia ludzi z pomieszczeń niemieszkalnych do nowych bloków, które — jak można sądzić z intytulacji uchwały nr 123 Rady Ministrów z dn. 22 maja 1965 r. — Rząd ma nadzieję przeprowadzić do końca 1970 r.

Art. 148 § 2 ustawy z dn. 17.II.1961 r. stwierdza, że członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej nabywa roszczenie o przydział lokalu z chwilą, gdy wypełnił swe zobowiązania z tytułu wkładu, a zajęcie lokalu jest możliwe ze względu na stan robót budowlanych. Zdanie drugie tegoż paragrafu zastrzega jednak, że statut może uzależnić przydział lokalu jeszcze od innych okoliczności. Rozpatrując to zagadnienie od strony obecnie obowiązujących kryteriów liczby osób i uprawnień do dodatkowej powierzchni, stwierdzić należy, że jeżeli w okresie między sprecyzowaniem potrzeb mieszkaniowych członka (wielkości lokalu) a datą, w której możliwe będzie zajęcie lokalu ze względu na stan robót, zmieni się stan rodzinny członka lub utraci on prawa do dodatkowej powierzchni — to nie będzie on mógł skutecznie dochodzić roszczenia o wydanie mu przydziału na ten właśnie lokal i będzie musiał czekać na inne mieszkanie, odpowiednie do jego aktualnych potrzeb.

Zmiana lokalu może nastąpić tylko za zgodą członka (art. 148 § 3 ustawy). W razie konieczności dokonania zmiany lokalu, która wynika ze wspólnych potrzeb członków, zgodę członka może zastąpić uchwała walnego zgromadzenia pod warunkiem przydzielenia lokalu zastępczego odpowiadającego dotychczasowym prawom. Uregulowanie w samej ustawie sprawy zamiany lokalu jest konsekwencją zasady, że spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej jest rzeczowym prawem ograniczonym (art. 147 § 2) oraz że prawo to dotyczy określonego lokalu. Należy dodać, że członek może — bez żadnych ograniczeń (tzn. nawet po upływie terminu przewidzianego w art. 38 § 2 ustawy) — zaskarżyć taką uchwałę walnego zgromadzenia do sądu powszechnego.

Zasady używania lokali w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych są analogiczne jak w spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozporządzenie prawem do lokalu uregulowane jest w art. 147 § 1, 3, 4 i 5, w art. 149 i w art. 150 ustawy.

Rozporządzalność ta powstaje jednak dopiero od chwili zamieszkania w lokalu (art. 147 § 5 ustawy), mimo że spółdzielcze prawo do lokalu nabywa się wcześniej, bo z chwilą przydziału (art. 135 § 3 cyt. ustawy).<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Uchwała nr 122 Rady Ministrów z dnia 22.V.1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 133) oraz uchwała nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dnia 8.V.1965 r. w sprawie zasad rozdziału i zasiedlania mieszkań w spółdzielniach bud. mieszkaniowego („Informacje i Komunikaty CZSBM” Nr 4, poz. 41).

<sup>17</sup> Patrz cytowany komentarz M. Gersdorfa i J. Ignatowicza, s. 202. (uw. 11, zd. trzecie — do art. 135).

Pewne ograniczenie zbywalności prawa do lokalu wynika ze zdania drugiego art. 147 ustawy, który zastrzega, że prawo to może przejść na inną osobę tylko wówczas, gdy zostanie ona przyjęta w poczet członków. Obecne zasady statutowe z dn. 29.XII.1965 r. stwierdzają przy tym w § 26, że „zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia do spółdzielni osoby, która ma uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie art. 147 § 1, art. 149 oraz art. 150 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu” — co stanowi istotne *novum* w stosunku do unormowania w dotychczasowych statutach (por. orzeczenie SN z 6.XII.1963 r. I CR 997/62, powołane w przypisie 4 pkt 3).

Odmienne niż w poprzednich zasadach statutowych uregulowana została obecnie również sprawa spłacenia wkładu budowlanego. Dotychczasowe sformułowania zastrzegały, że przeniesienie prawa do lokalu przed spłatą obciążającego członka kredytu jest niedopuszczalne, co stało się m.i. przedmiotem krytyki SN (orzeczenie SN z 15.I.1964 r. II CR 144/63, ogłoszone w OSNCP z r. 1964 nr 12 poz. 266). Obecne sformułowanie warunków wnoszenia wkładu zawarte w § 24 zasad statutowych z 29.XII.1965 r. [„w przypadku uzyskania przez spółdzielnię kredytu (...) wpłata części wkładu może być rozłożona na raty” oraz „w razie zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty (...) stają się natychmiast wymagalne (...)”] prowadzi do tego samego celu, nie uchybiając zasadzie zbywalności prawa do lokalu.

Należy zaznaczyć, że prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych może przez pewien czas istnieć mimo ustania członkostwa. Okres ten wynosi w zasadzie 6 miesięcy bądź rok (art. 149 i art. 150 ustawy).<sup>18</sup>

#### 4. Korzystanie ze wspólnych urządzeń gospodarczo-kulturalnych

Prawo członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do korzystania ze wspólnych urządzeń gospodarczych i kulturalnych wynika z art. 134 § 1 ustawy. Nie wspomina się w niej o dostarczaniu członkom-osobom fizycznym lokali użytkowych (co stwierdza się w art. 134 § 2 pkt 2 w stosunku do członków-osób prawnych), mimo że w praktyce niejednokrotnie zachodzi tego potrzeba. Chodzi

<sup>18</sup> Treść powołanych przepisów ustawy z dn. 17.II.1961 r. jest następująca:

„Art. 149. W razie wystąpienia członka ze spółdzielni, jego wykluczenia lub wykreślenia spółdzielcze prawo do lokalu wygasa, chyba że członek w terminie sześciu 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 § 1. Prawo spadkobiercy członka do lokalu wygasa, jeśli nie zgłosi on w terminie jednego roku, licząc od daty śmierci spadkodawcy, wniosku o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni albo jeśli odmowna decyzja co do przyjęcia zgłaszającego się spadkobiercy jest ostateczna. Jeżeli spadkobierców jest kilku, to 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 wchodziło to prawo.”

tu przede wszystkim o garaże i pomieszczenia gospodarcze (komórki, składziki itp., niezbędne zwłaszcza w mniejszych miejscowościach).

W związku z tym wydana została w dn. 17.IV.1963 r. specjalna uchwała nr 75 zarządu CZSBM w sprawie zasad finansowania budowy, przydziału i użytkowania garaży w spółdzielniach mieszkaniowych i budowlano-mieszkaniowych, która wprowadziła szczegółową instrukcję na ten temat („Informacje i Komunikaty CZSBM” z r. 1963 Nr 4, poz. 48).

Pierwszą naczelną zasadą tej uchwały było stwierdzenie, że garaże stanowią własność spółdzielni bez względu na to, z czyich środków je wybudowano, oraz niezależnie od tego, czy są one wbudowane czy wolno stojące. Garaże mogą być finansowane wyłącznie ze środków przyszłych użytkowników (członków spółdzielni); na budowę ich ani bank, ani zakład pracy kredytu nie przydziela. W praktyce od pokrycia z góry pełnego kosztu budowy garażu przez zainteresowanych członków zależy nie tylko wydanie przydziału, ale częstokroć rozpoczęcie budowy.

Sumy wpłacone przez członków — przyszłych użytkowników wnosi się na odrębne konto (a więc nie na konto wkładu); podlegają one umorzeniu w ciągu 20—30 lat, zależnie od konstrukcji garażu (amortyzacja). W razie cofnięcia przydziału członek otrzymuje zwrot sumy nie zamortyzowanej (nie umorzonych).

O przydział garażu może się ubiegać członek wyłącznie wtedy, gdy posiada pojazd mechaniczny, bądź gdy ktoś z jego najbliższej rodziny, wspólnie z nim zamieszkały, pojazd taki posiada. Opłaty za używanie garażu określane są według kosztów własnych, tj. na tych samych warunkach co opłaty za mieszkanie — z doliczeniem podatków.

Prawa członków i ich rodzin do korzystania ze wspólnych urządzeń kulturalno-gospodarczych<sup>19</sup> uregulowane zostały również w dotychczasowych statutach. Postanowienia statutowe określają obowiązki spółdzielni w tym zakresie jako:

- budowę koniecznych urządzeń pomocniczo-gospodarczych, urządzeń i lokali na potrzeby socjalne, kulturalne i usługowe,
- w miarę potrzeb i możliwości — organizowanie i prowadzenie osiedlowych warsztatów naprawczych, pralni, kąpielisk, świetlic, klubów bibliotek, miejsc zabaw i wypoczynku dla dzieci itp.

Należy dodać, że za niektóre usługi członek spółdzielni lub jego rodzina obowiązani są ponosić opłaty, które powinny być kształtowane na poziomie kosztów własnych, jeżeli prowadzone są przez spółdzielnię we własnym zakresie.

Obowiązek świadczenia dóbr o charakterze kulturalno-socjalnym wynika z art. 134 § 1 ustawy oraz z art. 1 teje ustawy, który ma zastosowanie do wszystkich w ogóle spółdzielni. Obowiązki spółdzielni w tym zakresie realizowane są zarówno siłami własnymi, jak i w drodze współpracy z instytucjami społecznymi (TPD, Liga Kobiet, PCK, PTTK, TKKF i inne). Organizuje się kursy kroju, fotografii, nauki pływania, tworzy kluby książki i prasy, buduje domy kultury i świetlice na użytek mieszkańców. Spółdzielnie wyjednają specjalne dotacje od zakładów pracy, które są zainteresowane w uzyskaniu mieszkań

<sup>19</sup> Zasady planowania i finansowania urządzeń, o których mowa, są uregulowane:

- a) do dn. 31.XII.1965 r. — w uchwale nr 363 Rady Ministrów z dn. 13.IX.1963 r. w sprawie zasad opracowania szczegółowych planów miejskiego budownictwa mieszkaniowego oraz zasad planowania i finansowania tego budownictwa i urządzeń towarzyszących na okres lat 1961—1965 (Mon. Pol. Nr 78, poz. 325),
- b) po 1.I.1966 r. — w uchwale nr 128 Rady Ministrów z dn. 22.V.1965 r. w sprawie planowania, finansowania i realizowania urządzeń towarzyszących w uspołecznionym budownictwie mieszkaniowym typu miejskiego (Mon. Pol. Nr 27, poz. 139).

dla swych pracowników, oraz gromadzą środki z przeznaczeniem ich na działalność kulturalno-socjalną z wszelkich możliwych źródeł.

Ponadto spółdzielnie prowadzą (aczkolwiek w ograniczonym zakresie) udzielanie pomocy społecznej dla członków i ich rodzin. W szczególności jest to opieka i pomoc materialna dla osób znajdujących się w przejściowych trudnościach, ograniczanie pracy chałupniczej dla umożliwienia rodzinom członków uzyskania dodatkowych zarobków itp. Niejednokrotnie spółdzielnia stosuje ulgi lub częściowe umorzenia opłat za mieszkanie za określony czas, czerpiąc na to środki głównie z kar za zwłokę w opłacaniu „czynszów”. Środki na ten cel są jednak b. skromne, co limituje zakres pomocy.<sup>20</sup>

### 5. Opłaty za używanie lokalu

Używanie lokalu spółdzielczego wiąże się z obowiązkiem ponoszenia kosztów eksploatacji i remontów (tzw. koszty gospodarki mieszkaniowej) oraz uczestniczenia w spłacie kredytu bankowego i w innych zobowiązaniach spółdzielni (art. 139 ustawy).

Nieco odmiennie określa ustawa obowiązki członka spółdzielni mieszkaniowej, mówiąc w art. 144 § 3 o obowiązku „płacenia czynszu”. Należy przez to rozumieć, że wszystkie świadczenia wymienione w art. 139 ustawy skomasowane są w jednej stawce czynszowej pobieranej przez spółdzielnię, a tzw. spłata kredytu bankowego (uczestniczenia członka w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię) stanowi jedynie składnik opłaty czynszowej, nie podlegając zaliczeniu na wkład.

Zarówno opłaty czynszowe w spółdzielniach mieszkaniowych, jak i koszty gospodarki mieszkaniowej w pozostałych typach spółdzielni obliczane są według planowanego, rocznego kosztu własnego gospodarki mieszkaniowej spółdzielni. Jeżeli wyniki działalności rocznej wykażą nadwyżki, to walne zgromadzenie decyduje, na co je przeznaczyć, a gdy powstanie niedobór, muszą go pokryć członkowie.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> W czerwcu 1965 r. ukazały się „wytyczne do regulaminu funduszu społeczno-wychowawczego spółdzielni budownictwa mieszkaniowego”, stanowiące załącznik do uchwały nr 13 Rady i Zarządu CZSBM z dn. 23.IV.1965 r., opublikowane w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z r. 1965 Nr 4, poz. 39. Wytyczne podają źródła, z których tworzy się fundusz oraz jego przeznaczenie. Sumy funduszu pokrywają wydatki rzeczowe, jak wyposażenie w sprzęt, urządzenia placów zabaw, prenumeratę czasopism, nabycie budynków socjalno-kulturalnych itp., oraz wynagrodzenia personelu. Z wpływów uzyskiwanych z dobrowolnych opłat członkowskich oraz z egzekwowanych od członków kar za zwłokę w regulowaniu opłat za mieszkanie (5% miesięcznie) można finansować tzw. samopomoc członkowską, tj. udzielanie pożyczek, zapomóg, umorzeń w opłatach itp., jednakże szczegółowe zasady udzielania tej pomocy muszą być określone w osobnym regulaminie.

<sup>21</sup> a) Zasady obliczania wysokości opłat czynszowych oraz kosztów gospodarki mieszkaniowej w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych podane są w § 14–21 „zasad organizacji i gospodarki finansowej spółdzielczości mieszkaniowej”, opublikowanych w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z r. 1962 Nr 5, poz. 46. Obecnie od 1.I.1966 r. zasady te uległy pewnym zmianom.

b) Wydatki na eksploatację i remonty nieruchomości są analogiczne do wymienionych w § 1 i § 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 5.VIII.1965 r. w sprawie zasad określenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów oraz drobnych napraw obciążających najemcę, zasad odnawiania lokali i wykonywania przez najemców koniecznych napraw (Dz. U. Nr. 35, poz. 227), przy czym obejmują one również koszt remontów kapitalnych. Członek spółdzielni wykonuje przy tym we własnym zakresie i na własny koszt drobne naprawy lokalu oraz jego odnowienie, praktycznie — według tych samych zasad co najemcy; obowiązek napraw i odnawiania lokalu regulują regulaminy uchwalane przez walne zgromadzenie.

Oplaty związane z użytkowaniem lokali są z reguły niższe w spółdzielniach mieszkaniowych, co jest wynikiem świadomego preferowania tego typu spółdzielni przez państwo, m. in. w zakresie stawek za użytkowanie terenów, okresu spłat kredytu i jego umorzeń itp. Te różnice w wysokościach opłat stanowią rekompensatę: wliczania tzw. spłat kredytu w stawki czynszowe, ograniczeń powierzchniowych większych niż w innych spółdzielniach oraz niemożności dysponowania prawem do lokalu.

Wynikające z planu rocznego opłaty miesięczne członek obowiązany jest wpłacać w terminach ustalonych, przez zarząd, w zasadzie między 1 a 10 każdego miesiąca.

Od nie zapłaconych w terminie należności spółdzielnia może pobierać kary za zwłokę w wysokości nie przekraczającej 1/20 należności za każdy miesiąc opóźnienia (5% miesięcznie). Pobieranie kar za zwłokę wymaga uchwały walnego zgromadzenia (§ 22 statutu ramowego spółdzielni mieszkaniowych; § 21 statutów spółdzielni budowlano-mieszkaniowej i zrzeszenia).

Obowiązek uiszczania czynszu bądź opłat z tytułu kosztów gospodarki mieszkaniowej rozpoczyna się z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu (§ 20 ust. 2 dotychczasowego statutu spółdzielni mieszkaniowej; § 19 ust. 2 dotychczasowych statutów pozostałych typów spółdzielni), kończy się zaś z ostatnim dniem miesiąca, w którym, członek lokal opuścił.

Co należy rozumieć przez „postawienie lokalu do dyspozycji członka”, rozstrzygają regulaminy lub ustalone praktyką zwyczaje poszczególnych spółdzielni. Dla uniknięcia sporów pożądane jest, aby data była określona w przydziale lokalu lub w innym piśmie kierowanym do członka.

Poza normalnymi opłatami za używanie lokalu spółdzielczego dotychczasowe statuty spółdzielni mieszkaniowej przewidują w § 20 ust. 3 pobieranie również tzw. opłat dodatkowych za korzystanie z powierzchni mieszkalnej przekraczającej normy zaludnienia obowiązujące w spółdzielni. Przepis ten ma na celu egzekwowanie prawidłowego zasiedlenia mieszkań, gdyż częste były w praktyce wypadki podawania we wniosek o przydział mieszkania osób następnie nie wprowadzonych.

Pobieranie dodatkowych opłat uzależnione jest od podjęcia specjalnej uchwały przez walne zgromadzenie, które określa zasady i wysokość tych opłat. Ze względu na niejednorodną praktykę w tym zakresie CZSBM uchwalał Rady i Zarządu nr 40 z dnia 17.XII.1963 r. określił zasady ustalania dodatkowych opłat za nadwyżkę powierzchni mieszkalnej („Informacje i Komunikaty CZSBM” z r. 1964 Nr 1, poz. 13).

Wytyczne Związku określają m. in., że opłaty za nadwyżkę powierzchni mogą być pobierane tylko wtedy, gdy:

- a) nadwyżka wynosi co najmniej jedną izbę — w mieszkaniach zasiedlonych przed wejściem w życie uchwały Rady i Zarządu ZSMiB z 19.IX.1961 r. (tj.

---

c) Przez „uczestniczenie w innych zobowiązaniach spółdzielni”, o którym mowa w art. 139 ustawy, rozumieć należy ponoszenie proporcjonalnej części następujących wydatków spółdzielni:

- a) podatków,
- b) składek na CZSBM,
- c) kosztów ogólnych utrzymania zarządu i biura spółdzielni,
- d) wydatków na działalność kulturalno-socjalną.

Płace personelu administracji osiedli lub domów spółdzielczych wchodzi w skład „opłaty czynszowej” bądź „kosztów gospodarki mieszkaniowej”.

wg norm zasiedlenia wynikających z zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dn. 12.IV.1958 r.),

- b) nadwyżka wynosi co najmniej jedną kategorię — w mieszkaniach zasiedlonych po roku 1961.

Ponadto ustalono, że opłaty dodatkowe należy stosować w każdym wypadku, gdy mieszkanie zostało zasiedlone przez członka niezgodnie z przydziałem (chodzi o tzw. martwe dusze).

Opłaty dodatkowe można stosować, gdy nadwyżka powstała już w okresie zamieszkiwania, a członek nie godzi się dobrowolnie na zamianę, przy czym nie należy stosować opłat dodatkowych w stosunku do mieszkań jedno- lub dwuizbowych bez względu na liczbę zamieszkałych tam osób.

Z chwilą wejścia w życie cytowanej uchwały nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego nie wolno pobierać opłat dodatkowych za dodatkową powierzchnię mieszkalną uzyskaną na zasadach ustalonych obowiązującymi przepisami (§ 25 ust. 3 uchwały nr 122). Opłaty dodatkowe za nadwyżkę powierzchni nie powinny przekraczać 9 zł od metra kwadratowego w stosunku miesięcznym, przy czym mogą być stosowane ulgi częściowe lub całkowite. Jak dotychczas nie wszystkie spółdzielnie wprowadziły opłaty dodatkowe za nadwyżkę powierzchni.

Należy dodać, że za niewykonywanie istotnych zobowiązań wobec spółdzielni zasady statutowe z 29.XII.1965 r. przewidują w § 10 możliwość wykluczenia ze spółdzielni.<sup>22</sup>

#### IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

Ustanie członkostwa w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego i wynikające z tego skutki zostały wyczerpująco omówione w artykule opublikowanym przez „Palestrę” w listopadzie 1965 r. (nr 11/65 z roku 1965), wobec czego w tym miejscu ograniczyć się tylko do przypomnienia najważniejszych kwestii. Wskażę przy tym kilka orzeczeń Sądu Najwyższego wydanych na tle przepisów o wykluczeniu ze spółdzielni, jako że jest to najbardziej w praktyce doniosła przyczyna ustania członkostwa.

Członkostwo w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego ustaje z przyczyn następujących:

- 1) przez wystąpienie członka ze spółdzielni,
- 2) przez wykluczenie członka ze spółdzielni,
- 3) przez wykreślenie członka z rejestru członków spółdzielni,
- 4) w wyniku likwidacji spółdzielni,
- 5) w wyniku upadłości spółdzielni.

Wystąpienie jest oświadczeniem woli członka, że rezygnuje on z dalszego uczestnictwa w spółdzielni. Oświadczenie to wymaga do swej skuteczności formy pisemnej. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia, który w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

<sup>22</sup> W uchwale z dnia 4.I.1964 r. III CO 69/63 (OSNCP z r. 1964 nr 11, poz. 219) Sąd Najwyższy udzielił następującej odpowiedzi:

„Roszczenie członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego z tytułu wydatków związanych z usunięciem usterek w przydzielonym mu mieszkaniu spółdzielczym może być przedstawione do potrącenia z roszczeniem spółdzielni z tytułu kosztów eksploatacji mieszkania, niezależnie od postępowania wewnątrzspółdzielczego.”

Wykluczenie i wykreślenie następuje na skutek decyzji rady spółdzielczej podjętej na wniosek zarządu. Różnica między „wykluczeniem” (art. 21 § 1 ustawy) a „wykreśleniem” (art. 21 § 2 ustawy) sprowadza się do kwestii winy. Wykluczenie bowiem może nastąpić tylko wówczas, gdy z winy członka dalsze jego pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu bądź normami współżycia społecznego.<sup>23</sup> Natomiast wykreślenie wchodzi w rachubę wówczas, gdy członek nie wykonuje swych obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych.

Bliższe określenie przyczyn wykluczenia bądź wykreślenia ustawa o spółdzielniach i ich związkach przekazała statutom poszczególnych spółdzielni, przy czym w § 10 zasad statutowych z dnia 29.XII.1966 r. wskazano następujące podstawy:

**A. wykluczenie:**

- a) świadome działanie na szkodę spółdzielni,
- b) wykroczenie przeciwko ogólnym zasadom współżycia społecznego,
- c) uporczywe naruszanie przepisów statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni, a w szczególności w razie niewykonywania istotnych zobowiązań wobec spółdzielni,<sup>23, 24</sup>
- d) świadome wprowadzenie w błąd władz spółdzielni przez podawanie niezgodnych z prawdą informacji i danych we wniosku o przydział lub zamianę mieszkania.

**B. wykreślenie:**

- a) śmierć członka — osoby fizycznej,

<sup>23</sup> W orzeczeniu z dn. 10.II.1964 r. II CR 228/63 (OSNCP z r. 1965 nr 1, poz. 10) Sąd Najwyższy wyraził następujący pogląd:

„Przepis statutu spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, który przewiduje możliwość wykluczenia ze spółdzielni członka w razie niewykonywania przez niego zobowiązań wobec spółdzielni, może stanowić podstawę takiego wykluczenia tylko wówczas, gdy niewykonanie zobowiązań jest przez członka zawinione (art. 21 § 1 ustawy o spółdzielniach i ich związkach).”

<sup>24</sup> a) W orzeczeniu SN z dn. 21.XII.1963 r. I CR 19/63 (OSNCP z r. 1965 nr 2, poz. 26) czytamy:

„Zarówno w świetle przepisów obowiązującej ustawy z dn. 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, jak i pod rządem ustawy o spółdzielniach z dnia 29 października 1920 r. członek spółdzielni budowlano-mieszkaniowej jest — i był — uprawniony do przeniesienia swoich praw majątkowych na inną osobę, a więc m. i. do sprzedaży tych praw, z tym jedynie ograniczeniem, że nabywcą jego praw może i poprzednio mogła być — tylko osoba, którą spółdzielnia przyjęła na członka. Przed uzyskaniem takiej decyzji odpowiedniego organu spółdzielni członek, który zamierza sprzedać swój udział, może to uczynić jedynie warunkowo; w razie bezwarunkowego zbycia udziału umowa nie wywrze żadnych skutków, jeżeli następnie spółdzielnia nie przyjmie nabywcy na członka. Fakt zatem sprzedaży mieszkania bez porozumienia się ze spółdzielnią nie może być — jako nie wywierający sam przez się żadnych ujemnych skutków dla spółdzielni — podstawą wykluczenia zbywcy ze spółdzielni.”

b) W innym orzeczeniu, a mianowicie w wyroku z dn. 28.XI.1964 r. I CR 466/64 (OSNCP z r. 1965 nr 9, poz. 151) Sąd Najwyższy stwierdził, co następuje:

„W sprawie o unieważnienie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni budownictwa mieszkaniowego wykluczającej członka spółdzielni z powodu jego uporczywego sprzeciwu co do spłaty kredytu, sąd powinien mieć na uwadze, że nie chodzi tu o sprawdzenie zasadności rozliczenia, lecz o to, czy członek, sprzeciwiając się spłacie kredytu, miał — przynajmniej w swoim przekonaniu — usprawiedliwione podstawy do zgłoszenia sprzeciwu. Ponadto sąd obowiązany jest do rozważenia, czy wykluczenie członka właśnie ze spółdzielni budownictwa mieszkaniowego nie jest środkiem zbyt surowym, jeśli się zważy, że spółdzielnia mogła wytoczyć powództwo o zasądzenie należnych rat, a wówczas sporna między stronami okoliczność co do wysokości zadłużenia zostałaby autorytatywnie i wiążąco wyjaśniona.”



- b) likwidacja członka — osoby prawnej,
- c) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członka poza spółdzielnią,
- d) wyjazd członka na stałe za granicę,
- e) stały pobyt członka w zakładzie zamkniętym.

Należy dodać, że wyliczenie przyczyn wykreślenia jest jedynie przykładowe, natomiast przyczyny wykluczenia podane są w statucie w sposób wyczerpujący.

O posiedzeniu rady, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia bądź wykreślenia, należy pisemnie powiadomić zainteresowanego. Również o decyzji rady należy zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem. Wykluczenie bądź wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia zawiadomienia; zawiadomienie zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu jest równoznaczne z doręczeniem.<sup>25</sup>

Od decyzji o wykluczeniu (bądź wykreśleniu) członek może w ciągu 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia odwołać się do walnego zgromadzenia. Ponadto były członek, który złożył odwołanie od decyzji rady, ma prawo być obecnym na tej części obrad, która dotyczy jego sprawy, i popierać ustnie swe odwołanie przed walnym zgromadzeniem; o terminie walnego zgromadzenia należy członka powiadomić.

Walne zgromadzenie powinno się zebrać w ciągu 6 miesięcy od wypłynięcia odwołania. Termin ten ustalony został jednakowo w statutach wszystkich typów spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Ma on zasadnicze znaczenie w świetle dyspozycji art. 30 ustawy, przewidującego otwarcie drogi sądowej w sprawach ze stosunku członkostwa po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w statucie do podjęcia decyzji przez organ odwoławczy.<sup>26</sup>

Negatywną dla członka uchwałę walnego zgromadzenia w sprawie wykluczenia bądź wykreślenia może on skarżyć do sądu wojewódzkiego w 6-tygodniowym terminie, licząc od daty walnego zgromadzenia (art. 38 § 2, 3 i 5 ustawy).<sup>27</sup>

Brak jest w ustawie i w statutach ramowych wskazówek, czy i komu przysługuje ewentualne prawo do przywrócenia b. członkowi uchybionego terminu

<sup>25</sup> W orzeczeniu z dn. 11.VIII.1964 r. II PR 367/64 (OSPİKA z r. 1965 nr 10, poz. C-209) Sąd Najwyższy stwierdził:

„Jeżeli według statutu danej spółdzielni do podejmowania uchwał w przedmiocie wykluczenia członka powołana jest rada spółdzielni, to jedynie treść uchwały rady stanowi o tym, jakie były przyczyny wykluczenia członka ze spółdzielni. Dalsze ewentualne zarzuty zamieszczone w piśmie przewodniczącego rady bądź zarządu spółdzielni, zawiadamiającym danego członka o jego wykluczeniu, nie mogą być uznane za stanowiące podstawę wykluczenia członka, skoro nie były one przedmiotem obrad całej rady spółdzielni.”

<sup>26</sup> „Okoliczność, że członek spółdzielni, którego wykluczenie ma być przedmiotem obrad walnego zgromadzenia spółdzielni, nie przybył na to posiedzenie z powodu choroby, nie uzasadnia jeszcze sama przez się konieczności odroczenia posiedzenia i nie powoduje niemożności powzięcia uchwały o wykluczeniu go lub wykreśleniu ze spółdzielni (art. 38 § 3 ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach) jest terminem zawitym prawa materialnego, nie podlega zatem przywróceniu w przeciwieństwie do terminów prawa procesowego. Termin ten liczy się od daty walnego zgromadzenia bez względu na to, kiedy osobie wykluczonej lub wykreślonej doręczono zawiadomienie o wykluczeniu bądź wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Przepis bowiem art. 38 § 3 powołanej ustawy, normujący zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia, jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 21 § 3 teźże ustawy, w myśl którego wykluczenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub o wykreśleniu wraz z uzasadnieniem”.

<sup>27</sup> a) W orzeczeniu z dn. 15.I.1964 r. II PR 793/63 (OSPİKA z r. 1965 nr 2, poz. 34 C) Sąd Najwyższy stwierdza: „Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia przez członka w trybie powództwa uchwały o wykluczeniu go lub wykreśleniu ze spółdzielni (art. 38 § 3 ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach) jest terminem zawitym prawa materialnego, nie podlega zatem przywróceniu w przeciwieństwie do terminów prawa procesowego. Termin ten liczy się od daty walnego zgromadzenia bez względu na to, kiedy osobie wykluczonej lub wykreślonej doręczono zawiadomienie o wykluczeniu bądź wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Przepis bowiem art. 38 § 3 powołanej ustawy, normujący zaskarżanie uchwał walnego zgromadzenia, jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 21 § 3 teźże ustawy, w myśl którego wykluczenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub o wykreśleniu wraz z uzasadnieniem”.

do odwołania bądź też czy spóźnione odwołanie może być rozpatrzone i kto o tym decyduje. W związku z tym warto zwrócić uwagę na wyrok SN z dn. 4.V.1965 r. I PR 804/63, który porusza to zagadnienie. Jest ono doniosłe zważywszy, że zgodnie z art. 30 § 1 ustawy niewyczerpanie postępowania wewnątrzspółdzielczego pozbawia członka drogi sądowej w sprawach ze stosunku członkostwa, a pozew wniesiony bez zachowania tego warunku zostanie oddalony, jako przedwczesny.<sup>28</sup>

Co się tyczy dalszych przyczyn ustania członkostwa, tj. likwidacji i upadłości spółdzielni, to stwierdzić należy, że członkostwa wygasa w tych wypadkach najpóźniej z chwilą wykreślenia spółdzielni z rejestru.

Jeśli chodzi o skutki likwidacji, będą one odmienne zależnie od typu spółdzielni budownictwa mieszkaniowego:

- w spółdzielniach mieszkaniowych, w razie przejścia w stan likwidacji, następuje przejście nieruchomości przez radę narodową lub przez wskazaną przez CZSBM organizację społeczną, która przejmuje nadto wszelkie prawa i obowiązki majątkowe likwidowanej spółdzielni (art. 146 § 1 ustawy); spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w najem,
- w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się w wyniku likwidacji w prawo odrębnej własności, jeśli dotyczy domu jednorodzinnego bądź lokalu w małym domu mieszkalnym; w innych wypadkach, tj. w domach wielomieszkaniowych, spółdzielcze prawo do lokalu wygasa (art. 153 ustawy),
- w spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych, w wyniku likwidacji (która następuje po zakończeniu programu budowy i dokonaniu rozliczeń — art. 155 § 1 w związku z art. 72 § 1 ust. 1 ustawy), następuje przeniesienie własności domów na poszczególnych członków wraz z prawami do działek zajętych pod ich budowę (art. 157 cytowanej ustawy).

Na zakończenie pragnę jeszcze wskazać na orzeczenie SN z dn. 9.X.1964 r. III CO 64/64 (OSNCP z r. 1965 nr 7—8, poz. 108), w którym stwierdzono, że „członkowi wykluczonemu ze spółdzielni budownictwa mieszkaniowego nie przysługuje prawo zatrzymania (art. 218 k.z.) zajmowanego lokalu tej spółdzielni do chwili zwrotu należnego mu od niej wkładu budowlanego”.

b) W innym zaś orzeczeniu z dnia 12.VIII.1964 r. I PR 283/64 (OSPİKA z r. 1965 nr 7/8, poz. C-164) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „powzięcie przez walne zgromadzenie spółdzielni, ponownie rozpatrujące sprawę wykluczenia członka, uchwały zgodnej z poprzednią uchwałą wykluczającą ma takie znaczenie, że czyni niebyłą poprzednią uchwałą w tej kwestii.”

<sup>28</sup> a) Patrz cytowany komentarz M. Gersdorfa i J. Ignatowicza s. 52 (uw. 2 zd. piąte — do art. 30).

b) W wyroku z dnia 4 maja 1965 r. I PR 804/63 (OSNCP z r. 1965 nr 10, poz. 178) Sąd Najwyższy wyraził następujące poglądy:

„1. Ustalenie, czy spóźnione jest odwołanie wykluczonego członka spółdzielni od decyzji o wykluczeniu, należy do organu powołanego do rozpatrzenia odwołania, a więc do walnego zgromadzenia, a nie do osoby, która przewodniczy na walnym zgromadzeniu.

2. Wprawdzie przepisy ustawy o spółdzielniach i ich związkach nie przewidują możliwości uwzględnienia uchybienia terminu przez odwołującego się z przyczyn usprawiedliwionych, jednakże należy uznać, że uwzględnienie spóźnionego odwołania jest w szczególnie uzasadnionych wypadkach możliwe.”