

# Teresa Misiuk

---

## Zaskarżalność decyzji organu spółdzielni budowlano-mieszkaniowej odmawiającej przyjęcia w poczet jej członków

---

Palestra 16/10(178), 19-32

---

1972

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.

w biorach Z.D. Ograniczone jest również domniemanie prawa wynikające z posiadania (art. 341 k.c.).

Nie dotyczy to jednak, zdaniem moim, wypadków, gdy postanowienie zostało wydane co najmniej przed 5 laty, licząc od dnia 4.XI.1971 r., gdy zbywca był w tym czasie posiadaczem, ponieważ w tej sytuacji wszystko wskazuje na to, że utrzyma się on przy własności korzystając z uwłaszczenia unormowanego w art. 1 ust. 2 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Notariusz, sporządzając akt przeniesienia własności, powinien to mieć na uwadze. Nie znaczy to, że powinien on w każdym wypadku uzależniać sporządzenie aktu od dokonania zmiany postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Wystarczy odpowiednie pouczenie stron i wzmianka o tym w akcie.

Załatwiając wnioski o wpisy w księgach wieczystych, notariusz nie jest uprawniony do badania mocy prawnej ujawnionych już tytułów wpisów i do brania pod uwagę ewentualności zmiany tych tytułów na podstawie art. 2 § 1 noweli (podobnie jak poprzednio na podstawie art. LIX przep. wprov. k.c.) jako przeszkody wpisu.

TERESA MISIUK

## Zaskarżalność decyzji organu spółdzielni budowlano-mieszkaniowej odmawiającej przyjęcia w poczet jej członków

*Autorka przyjmuje, że w sprawach o członkostwo w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych przewidziana jest droga sądowa, dopuszczalne jest też powództwo o przyjęcie do spółdzielni, jeżeli roszczenie takie znajduje oparcie w statucie, przepisie szczególnym ustawy lub w umowie pomiędzy kandydatem na członka a spółdzielnią.*

Znaczna liczba istniejących spółdzielni budowlano-mieszkaniowych oraz rola, jaką spełniają w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności, sprawia, że przynależność do tych spółdzielni staje się dla szerokich kręgów osób problemem dużej wagi. Uzasadnia to z kolei aktualność pytania, czy osobie ubiegającej się o członkostwo, w stosunku do której zapadła w tym względzie odmowna decyzja organu spółdzielni, przysługuje uprawnienie do wytoczenia powództwa o przyjęcie jej w poczet członków tej spółdzielni.

Odpowiedź na to pytanie ma znaczenie nie tylko dla tych, którzy w inny sposób niż przez przynależność do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej nie mogą w ogóle albo bez wieloletniego oczekiwania uzyskać mieszkania. Poruszona kwestia interesuje również zbywców i nabywców spółdzielczego prawa do lokalu, spad-

kobierców tego prawa, małżonków nie będących członkami spółdzielni, wierzycieli egzekwujących to prawo, wreszcie najemców lokali w domach niektórych spółdzielni budowlano-mieszkaniowych.

### 1. Osoby zainteresowane w zaskarżaniu decyzji dotyczących członkostwa

Przystępując do omówienia kolejno kręgu tych osób, trzeba podkreślić, że kwestia uprawnienia do wytoczenia powództwa w razie odmowy przyjęcia w poczet członków ma znaczenie przede wszystkim dla członka bądź byłego członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, który pragnie zbyć przysługujące mu prawo do lokalu. Prawo to zgodnie z art. 147 § 1 ustawy o spółdzielniach i ich związkach<sup>1</sup> jest zbywalne, jednakże może ono przejść tylko na osobę, która uzyskała członkostwo w spółdzielni. Członek spółdzielni może w związku z tym zbyć to prawo jedynie na rzecz osoby, która zostanie przyjęta do spółdzielni. Również członek, który wystąpił ze spółdzielni albo został z niej wykluczony lub wykreślony, może stosownie do art. 149 tej ustawy w terminie sześciu miesięcy od ustania członkostwa wskazać osobę, która przejmie jego prawa i przed upływem tego terminu zgłosi wniosek o przyjęcie w poczet członków. Spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z chwilą, gdy odmowa przyjęcia tej osoby do spółdzielni stanie się ostateczna, a od daty ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy. Konsekwencją wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, zgodnie z art. 151 § 1 wymienionej ustawy, jest obowiązek spółdzielni uiszczenia uprawnionemu równowartości tego prawa według zasad ustalonych w statucie po potrąceniu należnej od niego spłaty z tytułu pożyczki budowlanej, przy czym — jak przyjęto w piśmiennictwie — potrącenie to obejmuje także raty niewymagalne<sup>2</sup>. Nie ulega wątpliwości, że obecnie kiedy występuje ostry deficyt mieszkań, zbywający spółdzielcze prawo do lokalu członek lub były członek mógłby uzyskać wyższą cenę za lokal, niż wyniesie kwota, którą wypłaci mu spółdzielnia<sup>3</sup>. Nieprzyjęcie nabywcy do spółdzielni pozbawia zatem członka tej korzyści.

Możliwość zaskarżenia decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków spółdzielni ma również istotne znaczenie dla spadkobierców członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowych. Spółdzielcze prawo do lokalu jest bowiem dziedziczne, zgodnie z powołanym wyżej art. 147 ustawy o spółdzielniach, jednakże w świetle tego przepisu prawo to może zachować tylko osoba, która uzyskała członkostwo w spółdzielni. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na nieprecyzyjną redakcję art. 147 § 1, użyte bowiem w drugim zdaniu tego przepisu określenie, że spółdzielcze prawo do lokalu może „przejść” tylko na osobę, która uzyskała członkostwo w spółdzielni, sugeruje, że przejście tego prawa na spadkobiercę uzależnione jest od przyjęcia go na członka spółdzielni, a tymczasem zgodnie z art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców z chwilą jego śmierci, przy czym w doktrynie przyjęto, że skład spadku ocenia się właśnie według tego momentu<sup>4</sup>. Do tego przepisu nawiązuje zresztą art. 150 ustawy o spółdzielniach,

<sup>1</sup> Dz. U. Nr 12, poz. 61 (w dalszym ciągu używać tu będę skrótu „ustawa o spółdzielniach”). Na temat zbywalności spółdzielczego prawa do lokalu wypowiedział się Sąd Najwyższy wielokrotnie; ostatnio uczynił to w orzeczeniu z dnia 4.VII.1969 r., OSNCP 1970, zesz. 3, poz. 81.

<sup>2</sup> Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz: *Prawo spółdzielcze — Komentarz*, Warszawa 1966, s. 386.

<sup>3</sup> Słusznie podnosi to W. Chrzanowski: *Aspekty prawne rozwoju spółdzielczości*, NP 1968, nr 3, s. 377.

<sup>4</sup> Por. J. Gwiazdomorski: *Prawo spadkowe w zarysie*, Warszawa 1967, s. 76.

który mówi o „wygaśnięciu” prawa spadkobiercy do lokalu, jeśli nie zgłosi on w terminie jednego roku, licząc od śmierci spadkodawcy, wniosku o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni albo jeśli odmowna decyzja co do przyjęcia zgłaszającego się spadkobiercy jest ostateczna. Z tych względów trafniejsze jest operowanie określeniem „zachowania” prawa przez spadkobiercę, jak to czyni zresztą art. 150 § 1 wymienionej ustawy, a nie jego „przejęciem”, jak głosi art. 147 § 1 ustawy o spółdzielniach. Ten ostatni przepis powinien zatem mówić alternatywnie o „przejęciu” w odniesieniu do nabywców lub o „zachowaniu” spółdzielczego prawa do lokalu w odniesieniu do spadkobierców. Stanowisko, według którego spadkobierca jest podmiotem spółdzielczego prawa do lokalu od momentu otwarcia spadku, wyrażono już w piśmiennictwie<sup>5</sup>, natomiast na literalnej wykładni art. 147 § 1 ustawy o spółdzielniach opiera się pogląd Sądu Najwyższego, w świetle którego spółdzielcze prawo do lokalu nabywa tylko ten spadkobierca, który uzyskał członkostwo w spółdzielni<sup>6</sup>. Teza ta budzi zastrzeżenia ze względów omówionych wyżej. Poruszone zagadnienie ma znaczenie praktyczne, łączy się bowiem z kwestią dopuszczalności zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przez spadkobiercę, co będzie przedmiotem dalszych rozważań.

Spadkobierca spółdzielczego prawa do lokalu jest zainteresowany w zaskarżeniu decyzji organu spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, która odmówiła przyjęcia go w poczet członków, gdyż w takiej sytuacji nie może on zachować tego prawa, a kwota pieniężna, którą otrzyma na podstawie art. 151 § 1 ustawy o spółdzielniach w związku z dziedziczeniem tego prawa, nie musi, jak to wskazano wyżej, odpowiadać rynkowej wartości mieszkania.

Wymienione ostatnio względy finansowe uzasadniają również pogląd, że zainteresowanym w sądowej kontroli decyzji organów spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, odmawiającej przyjęcia na członka może być spadkobierca, który nie ma zamiaru ubiegać się o członkostwo, lecz pragnie zbyć to prawo i jest zainteresowany w przyjęciu do spółdzielni kandydata na nabywcę.

Ustawa o spółdzielniach nie reguluje wprost zagadnienia zbywalności spółdzielczego prawa do lokalu przez spadkobiercę. W praktyce zarządów spółdzielni można spotkać głęboko zakorzeniony pogląd, według którego możliwość taka nie istnieje, gdyż art. 150 ustawy o spółdzielniach stwarza rzekomo dla spadkobiercy jedynie uprawnienie do ubiegania się o członkostwo w spółdzielni.

Sąd Najwyższy dopuścił możliwość zbycia przez spadkobiercę spółdzielczego prawa do lokalu przed uzyskaniem członkostwa, lecz tylko w drodze zbycia spadku w całości lub w części (art. 1051 k.c.<sup>7</sup>). Wychodząc z założenia (wskazano już je wyżej), że spółdzielcze prawo do lokalu nabywa ten spadkobierca, który uzyskał członkostwo w spółdzielni, Sąd Najwyższy uznał, że przed uzyskaniem członkostwa spadkobierca może zbyć tylko spadek i wówczas prawo ubiegania się o członkostwo będzie przysługiwało nabywcy w terminie rocznym od śmierci spadkodawcy, nabywca bowiem wstępuje w prawa spadkobiercy (art. 1053)<sup>8</sup>. W oma-

<sup>5</sup> Por. na ten temat uwagi K. Stefaniuka, który słusznie podnosi, że nabycie członkostwa przez spadkobiercę stanowi *conditio iuris* o charakterze rozwiązującym, a nie zawierającym (Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4.VII.1968 r. I CR 161/69, OSPiKA 1970, zesz. 12, poz. 248). Por. również W. Chrzanowski: Komentarz do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4.VII.1969 r. I CR 161/69, zamieszczony w „Przeglądzie orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego” za rok 1970 pod red. nauk. M. Gersdorfa, wyd. CRS 1971, s. 23.

<sup>6</sup> Pogląd wyrażony w wyroku z dnia 4.II.1972 r. I CR 557/71, OSNCP 1972, z. 7—8, poz. 146.

<sup>7</sup> Ibidem.

<sup>8</sup> Ibidem.

wianym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraził jednocześnie pogląd, że zbycie odziedziczonego prawa przez spadkobiercę, dokonane w drodze zbycia spadku, będzie skuteczne nawet po upływie rocznego terminu wskazanego w art. 150 § 1 ustawy o spółdzielniach, jeżeli tylko spadkobierca w tym terminie zgłosi wniosek o przyjęcie go w poczet członków<sup>9</sup>.

Trudno zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że spadkobierca staje się podmiotem spółdzielczego prawa do lokalu dopiero w razie przyjęcia go na członka spółdzielni i że tylko wtedy może rozporządzać tym prawem. Pogląd ten, jak zauważono wyżej, jest sprzeczny z art. 922 § 1 k.c. i z art. 150 § 1 ustawy o spółdzielniach, który mówi o „zachowaniu” spółdzielczego prawa do lokalu.

Skoro — zgodnie z art. 147 § 1 ustawy o spółdzielniach — prawo do lokalu jest zbywalne, to brak jakichkolwiek podstaw do tego, aby inaczej traktować członka spółdzielni i jego spadkobiercę w zakresie uprawnień do zbycia tego prawa, jeżeli nie czyni tego ustawa.

Nie można również przyjąć, że art. 150 ustawy o spółdzielniach ogranicza możliwość dysponowania przez spadkobiercę jego prawem dlatego, że stanowi on o uprawnieniu tego ostatniego do ubiegania się o członkostwo w spółdzielni. *Ratio legis* tego przepisu polega, jak się wydaje, jedynie na ograniczeniu terminem prawa do ubiegania się o członkostwo przez spadkobiercę, a ponadto na ścisłym określeniu okresu, w którym może dysponować lokalem osoba nie będąca członkiem spółdzielni. Z tych względów należy uznać, że roczny termin, w ciągu którego spadkobierca może się ubiegać o członkostwo, zakreśla również okres dysponowania prawem, a więc jego zbyciem.

Stanowisko Sądu Najwyższego, który dopuszcza możliwość zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przez zbycie spadku po upływie tego terminu jedynie pod warunkiem złożenia formalnego wniosku o przyjęcie do spółdzielni, nie wydaje się trafne. Jak wiadomo, są takie sytuacje, w których spadkobierca nie może być przyjęty do spółdzielni, np. jeżeli jest już on członkiem innej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego i nie ma zamiaru z niej wystąpić (art. 136 ustawy o spółdzielniach). Składanie przez niego wniosku do spółdzielni o przyjęcie go w poczet członków tylko po to, aby mógł po upływie roku od śmierci spadkodawcy zbyć spółdzielcze prawo do lokalu przez zbycie spadku, będzie tworzyło fikcję, która jest zjawiskiem niepożądanym. Przytoczony pogląd Sądu Najwyższego prowadzi ponadto do nieprawidłowej sytuacji nieograniczonego w czasie dysponowania przez spadkobiercę prawem do lokalu, gdy tymczasem lokal taki zgodnie z jego przeznaczeniem powinien być zajmowany przez członka spółdzielni. Okres roczny powinien być przeto maksymalnym terminem do zbycia lokalu przez spadkobiercę.

Uznając w piśmiennictwie dopuszczalność zbycia prawa do lokalu przez zbycie spadku w całości lub w części, wypowiedziano jednak pogląd, że sposób taki utrudnia zbycie, gdyż nabywca narażony jest na ryzyko związane z wynikiem postępowania działowego i z odpowiedzialnością za długi spadku<sup>10</sup>.

Przedstawione argumenty przemawiają za dopuszczeniem możliwości zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przez spadkobiercę nie tylko w drodze zbycia spadku, jednakże zbycie to powinno nastąpić w ciągu roku od śmierci spadkodawcy<sup>11</sup>.

Możliwość zbycia spółdzielczego prawa do lokalu przez spadkobiercę uzasadnia jego zainteresowanie w przyjęciu do spółdzielni nabywcy tego prawa.

<sup>9</sup> Ibidem.

<sup>10</sup> Por. W. Chrzanoński: Komentarz (...), op. cit. w przypisie 5.

Przyjęcie w poczet członków spółdzielni leży również w interesie małżonka członka spółdzielni. Zgodnie z art. 138 ustawy o spółdzielniach, choćby spółdzielcze prawo do lokalu stanowiło przedmiot wspólności ustawowej, członkostwo w spółdzielni, z którym związane jest to prawo, może należeć tylko do jednego z małżonków, który reprezentuje wobec spółdzielni prawa obojga.

Na tle tego przepisu wypowiedziano słuszny pogląd, według którego „określenie ustawy, że małżonek będący członkiem spółdzielni reprezentuje wobec niej prawa obojga małżonków, odnosi się do czynności o charakterze cywilnoprawnym (...), określenie powyższe nie odnosi się natomiast do wykonywania praw organizacyjnych”<sup>12</sup>. W świetle tego stanowiska art. 138 nie stoi na przeszkodzie temu, aby drugi małżonek mógł zostać członkiem spółdzielni. Jeżeli jednak nim zostanie, to będą mu przysługiwały wszystkie prawa organizacyjne, natomiast nie będzie mógł wykonywać wobec spółdzielni czynności o charakterze cywilnoprawnym, gdyż w tym zakresie, zgodnie z powołanym wyżej art. 138 ustawy o spółdzielniach, będzie go reprezentował małżonek, z którego członkostwem związane jest spółdzielcze prawo do lokalu w rozumieniu tego przepisu. Opierając się, jak należy sądzić, na takiej wykładni przytoczonego art. 138 ustawy o spółdzielniach, zasady statutowe Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 29.XII.1965 r.<sup>13</sup>, uwzględnione w statutach spółdzielni, jak również nowe zasady statutowe uchwalone przez ten Związek 10.IV.1972 r., do których spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe są zobowiązane dostosować swoje statuty do dnia 31.XII.1973 r.<sup>14</sup>, przyjęły, że członkiem spółdzielni budownictwa mieszkaniowego może być osoba, której małżonek jest członkiem tej spółdzielni. Z racji możliwości posiadania praw organizacyjnych oraz ze względu na konsekwencje w razie rozwodu (o czym niżej) również małżonka można zaliczyć do osób zainteresowanych w wytoczeniu powództwa o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni, gdyby spółdzielnia odmawiała mu tego.

Powództwo o przyjęcie do spółdzielni leży również w interesie nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu w drodze egzekucji oraz w interesie wierzyciela, skoro art. 147 § 1 ustawy o spółdzielniach stanowi, że spółdzielcze prawo do lokalu podlega egzekucji, a zgodnie z art. 152 tejże ustawy przysądzenie prawa do lokalu na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty w poczet członków spółdzielni.

Wreszcie w wytoczeniu powództwa o przyjęcie do spółdzielni mogą być zainteresowane osoby, które nie będąc członkami, zajmowały z reguły — z tytułu najmu — mieszkania w domach spółdzielczych przed 11.VI.1957 r., tj. przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28.V.1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych<sup>15</sup>.

Praktyczne znaczenie omawianych zagadnień potwierdza fakt rozpoznawania co pewien czas przez Sąd Najwyższy, w trybie rewizyjnym, spraw o przyjęcie do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. Kierowanie tych spraw do sądu świadczy o zdarzających się w działalności spółdzielni budowlano-mieszkaniowych wypadkach odmowy przyjęcia do spółdzielni oraz o występowaniu w świadomości oby-

<sup>11</sup> Tak też przyjmuje W. Chrzanowski w cytowanym wyżej przyp. 5 komentarzu.

<sup>12</sup> M. Gersdorf, J. Ignatowicz: op. cit., s. 332. Por. również R. Sołowski: Członkostwo małżonków w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych, NP 1966, nr 6.

<sup>13</sup> Opublikowane w „Palestrze” 1966 r. nr 3—4 w załączeniu do omawiającego je artykułu L. Myczkowskiego: Członkostwo w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych, s. 10.

<sup>14</sup> Opublikowane w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1972 r. nr 7—8.

<sup>15</sup> Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228.

wateli przekonania, że sąd jest w takiej sytuacji organem powołanym do kontroli negatywnych decyzji organów spółdzielni.

W związku z powyższym powstaje do rozważenia zagadnienie dopuszczalności drogi sądowej w tego rodzaju sprawach i kwestia istnienia roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

## 2. Dopuszczalność drogi sądowej w sprawach o członkostwo

O dopuszczalności drogi sądowej decyduje, jak wiadomo, charakter sprawy bądź przepis szczególny ustawy. Istotne przeto znaczenie w tej mierze mają art. 1 i 2 k.p.c.

W doktrynie przyjęto, że art. 1 k.p.c. określa pojęcie sprawy cywilnej w zasadzie według kryterium materialnego, a posiłkowo także według kryterium formalnego<sup>16</sup>. Jak wiadomo, sprawą cywilną na podstawie kryterium materialnego, którym jest rodzaj stosunku prawnego, jest sprawa wynikająca ze stosunku z zakresu prawa cywilnego, rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy, czyli ze stosunków o charakterze cywilnoprawnym<sup>17</sup>. W sprawach tych istnieje domniemanie drogi sądowej (art. 2 k.p.c.). Natomiast na podstawie kryterium formalnego, tj. trybu sądowego, sprawą cywilną jest także sprawa wynikająca z innych stosunków, przekazana przepisem szczególnym na drogę sądową.

Punktem wyjścia niniejszych rozważań na temat dopuszczalności drogi sądowej w sprawach dotyczących przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinno być zatem ustalenie, z jakiego stosunku i czy w ogóle ze stosunku prawnego, a jeśli tak, to czy ze stosunku cywilnoprawnego, wynika sprawa o przyjęcie w poczet członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

Stosując zaproponowane przez Z. Ziemińskiego „postulaty definicyjne stosunku społecznego”<sup>18</sup>, można przyjąć, że w związku z odmową przyjęcia osoby ubiegającej się o członkostwo powstaje pomiędzy spółdzielnią a tą osobą stosunek społeczny. Elementami jego bowiem są dwa podmioty społeczne (spółdzielnia i osoba ubiegająca się o członkostwo), powstaje zaś on przez takie zachowanie się jednego z podmiotów (wydanie decyzji odmawiającej przyjęcia), które oddziałuje na sprawę dotyczące tego podmiotu (osoby ubiegającej się o członkostwo), przy czym system norm faktycznie uznawanych (wynikających z ustawy o spółdzielniach i ze statutu) wskazuje określonemu podmiotowi określone zachowanie się w danej sytuacji (wydanie decyzji w sprawie członkostwa).

O prawnym charakterze stosunku społecznego decyduje, jak to przyjęto w doktrynie, fakt regulowania go przez normy prawne.<sup>19</sup> Powstaje więc kwestia, jakie normy regulują zagadnienie przyjęcia w poczet członków w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych. Z jednej strony są to normy ustawy o spółdzielniach, a zwłaszcza art. 12—14, które w sposób ogólny określają warunki i tryb przyjmowania do spółdzielni, oraz art. 9 ustawy z dnia 28.V.1957 r. o wyłączeniu spod

<sup>16</sup> Por. W. Siedlecki: Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa 1972, s. 10; J. Jodłowski: W kwestii zakresu i przedmiotu nauki postępowania cywilnego, PiP 1969, nr 4—5, s. 713.

<sup>17</sup> Na temat stosunku cywilnoprawnego *sensu largo* por. Z. Resich: Dopuszczalność drogi sądowej w sprawach cywilnych, Warszawa 1962, s. 49.

<sup>18</sup> Z. Ziemiński: O metodzie analizowania „stosunku prawnego”, PiP 1967, nr 2, s. 193.

<sup>19</sup> Por. w szczególności: Z. Ziemiński: O metodzie analizowania „stosunku prawnego”, op. cit., s. 193; S. Ehrlich: Wstęp do nauki o państwie i prawie, Warszawa 1971, s. 88 i 109.

publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych, dotyczący ubiegających się o członkostwo niektórych osób, które ze spółdzielnią łączą stosunek najmu. Z drugiej strony są to normy statutowe, które regulują w sposób szczegółowy warunki, jakim muszą odpowiadać osoby ubiegające się o członkostwo w spółdzielni, oraz nakładają na spółdzielnię obowiązek przyjmowania do nich określonych osób; statuty te regulują ponadto bardziej szczegółowo tryb przyjmowania do spółdzielni. Można zatem uznać, że omawiany stosunek społeczny jest częściowo regulowany przez normy prawne pochodzące od organów państwowych, częściowo zaś przez inne normy społeczne (zwane również w piśmiennictwie organizacyjnym<sup>20</sup>), tj. przez statuty<sup>21</sup>.

Skoro, jak to wskazano wyżej, art. 1 k.p.c. zalicza do spraw cywilnych sprawy wynikające ze stosunków z zakresu prawa cywilnego<sup>22</sup>, to wyłania się przede wszystkim pytanie, czy prawo spółdzielcze mieści się w ramach prawa cywilnego. Poglądy na powyższy temat nie są w nauce jednolite. I tak tradycyjnie do prawa cywilnego prawo spółdzielcze zalicza S. Szer<sup>23</sup>, natomiast M. Gersdorf i J. Ignatowicz<sup>24</sup> przyjmują, że w prawie spółdzielczym obok elementów cywilistycznych, związanych z więzią członkowską, występują również elementy administracyjne, co uzasadnia wyodrębnianie się prawa spółdzielczego z prawa cywilnego. Za takim wyodrębnieniem wypowiadają się również J. Wasilkowski<sup>25</sup>, R. Bierzanek<sup>26</sup> i J. Jodłowski<sup>27</sup>. Analiza powołanych poglądów prowadzi do wniosku, że prawo spółdzielcze nie jest dziedziną jednorodną, podobnie jak prawo pracy<sup>28</sup>, wymaga przeto rozważenia w każdym wypadku, czy konkretny stosunek wynikły na tle tego prawa jest stosunkiem równorzędnym, a więc cywilnoprawnym. W szczególności w ramach niniejszych rozważań powstaje pytanie, czy stosunek pomiędzy osobą ubiegającą się o członkostwo a spółdzielnią jest stosunkiem cywilnoprawnym.

Na tle poprzednio obowiązującej ustawy o spółdzielniach z 29.X.1920 r.<sup>29</sup> S. Wróblewski reprezentował stanowisko, że „czynność prawna, która przystępującego czyni członkiem istniejącej już spółdzielni, jest umową, w której oświadczenie przystąpienia stanowi człon pierwszy, czyli ofertę. Skutków prawnych oferty jako takiej ustawa (...) nie reguluje, należy je tedy oceniać według prawa handlowego względnie cywilnego (...)”<sup>30</sup>. Również W. Siedlecki wyraził pogląd, że przystąpienie do spółdzielni ma charakter umowy<sup>31</sup>. Obecnie jednak, wychodząc z założeń przyjętych przez art. 1 k.p.c., sprawę wynikającą na tle art. 38 § 2 ustawy o spół-

<sup>20</sup> Na temat norm wydawanych przez organizacje społeczne por.: A. Łopatką: Kierownicza rola partii w stosunku do państwa socjalistycznego, Poznań 1963, s. 150 i nast.; J. Romu: Państwo a stowarzyszenia w Polsce Ludowej, Poznań 1969, s. 101 i nast.

<sup>21</sup> W piśmiennictwie wskazano na sporny charakter statutu. Zwolennicy jednego poglądu twierdzą, że statuty stanowią przepisy prawa przedmiotowego, według innego zaś poglądu są one umową wiążącą jedynie spółdzielnię i jej członków. Por. S. Szer: Własność spółdzielcza, Warszawa 1960, s. 149 i 150, przypis 1.

<sup>22</sup> Powołany przepis wymienia wprawdzie również stosunki z dziedziny prawa rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy, jednakże nie wchodzi one w rachubę przy omawianiu spraw dotyczących działania spółdzielni budownictwa mieszkaniowego.

<sup>23</sup> S. Szer: op. cit., s. 146, przypis 1.

<sup>24</sup> M. Gersdorf; J. Ignatowicz: op. cit., s. 13.

<sup>25</sup> J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, Warszawa 1957, s. 94 i 95.

<sup>26</sup> R. Bierzanek: Prawo spółdzielcze w zarysie, Warszawa 1968, s. 11 i nast.

<sup>27</sup> J. Jodłowski: op. cit., s. 713.

<sup>28</sup> Por. na ten temat w szczególności W. Szubert: Zagadnienia kodyfikacji prawa pracy, PiP 1962, nr 8—9, s. 231; tegoż autora: O prawie pracy i jego metodach, PZS 1962 nr 5—10, s. 7.

<sup>29</sup> Dz. U. Nr 111, poz. 733.

<sup>30</sup> S. Wróblewski: Ustawa o spółdzielniach, Kraków 1921, s. 33 i 34.

<sup>31</sup> W. Siedlecki: Prawo spółdzielcze (skrypt), PWN 1953, s. 32.



dzielniach i ich związkach podaje jako przykład sprawy cywilnej opartej na kryterium formalnym, tj. nie wynikającej ze stosunków cywilnoprawnych<sup>32</sup>, co stawia pod znakiem zapytania pogląd tego autora wyrażony uprzednio na temat cywilnego charakteru stosunku związanego z przystąpieniem do spółdzielni.

Pozornie przykład art. 38 § 2 dla ilustracji pojęcia sprawy cywilnej opartej na kryterium formalnym wydaje się trafny, jednakże głębsza analiza problemu prowadzi do wniosku, iż to, że art. 38 § 2 przewiduje drogę sądową *expressis verbis* do rozpoznawania spraw w nim wymienionych, nie oznacza jeszcze tego, że stosunki, z których wynikają wymienione w nim sprawy, nie mają charakteru cywilnych i że dlatego ustawodawca musiał ją wyraźnie w ustawie przewidzieć. Przepis ten spełnia bowiem inną rolę, a mianowicie przewiduje możliwość zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, dopuszczając w ten sposób „unieważnialność” sądową tych uchwał, podobnie jak czyni to art. 240 k.h. w odniesieniu do uchwał wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i art. 413 k.h. przewidujący „unieważnialność” uchwał walnego zgromadzenia spółki akcyjnej. Nie ulega wątpliwości, że stosunki między wspólnikami mają charakter cywilny i dlatego nie można by twierdzić, że powołane przepisy kodeksu handlowego stanowią przykłady sprawy cywilnej opartej na kryterium formalnym w rozumieniu art. 1 k.p.c. (zawartego w drugim zdaniu tego przepisu). Analogiczne wnioski trzeba wyciągnąć w odniesieniu do *ratio legis* art. 38 § 2 ustawy o spółdzielniach. Formułując przy tym tezę natury ogólniejszej, należy stwierdzić, że jeśli przepis ustawy przewiduje wprost drogę sądową, to nie czyni tego zawsze po to, aby rozciągnąć tryb sądowy na inne stosunki prawne niż cywilne.

Opierając się na obowiązującej ustawie o spółdzielniach z 1961 r. M. Piekarski reprezentuje pogląd, że spółdzielnia powstaje w drodze umowy, a także przystąpienie do niej nowych członków ma charakter umowy<sup>33</sup>. Według R. Bierzanka natomiast przystąpienie do spółdzielni stanowi *sui generis* umowę między kandydatem na członka a spółdzielnią<sup>34</sup>. Wreszcie M. Gersdorf i J. Ignatowicz dopuszczają — jako możliwe — dwa odmienne poglądy: jeden, w świetle którego przystąpienie do spółdzielni następuje w drodze oświadczenia woli w rozumieniu prawa cywilnego, oraz drugi, według którego akt przystąpienia-przyjęcia jest aktem specjalnym o charakterze korporacyjnym. Niemniej jednak obaj ci ostatni autorzy uważają, że do aktu tego trzeba stosować wprost lub posiłkowo przepisy prawa cywilnego dotyczące czynności prawnych, a więc art. 56—109 k.c.<sup>35</sup>.

Z przedstawionych wywodów wynika, że w doktrynie ugruntowany jest pogląd o równorzędnym charakterze podmiotów, z których jednym jest osoba ubiegająca się o członkostwo, a drugim spółdzielnia, której członkiem ta osoba pragnie zostać. Przedstawione poglądy dotyczyły sytuacji, w której oferta związana z ubieganiem się o członkostwo jest przyjęta, co prowadzi do powstania stosunku członkostwa. Rozważania te można jednak również odnieść do stosunku prawnego, który powstaje między spółdzielnią a osobą ubiegającą się o przyjęcie w poczet członków w razie odmowy przyjęcia; o powstaniu tego stosunku świadczą przytoczone wyżej wywody Z. Ziemińskiego.

Pogląd o równorzędnej pozycji spółdzielni i osoby ubiegającej się o członkostwo konsekwentnie prowadzi do zajęcia stanowiska, że w sprawach tych istnieje

<sup>32</sup> W. Siedlecki: Postępowanie cywilne (...), jw. s. 10.

<sup>33</sup> M. Piekarski: Wpływ wad głosowania na ważność uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni, NP 1960, nr 12, s. 1608.

<sup>34</sup> R. Bierzanek: op. cit., s. 102.

<sup>35</sup> M. Gersdorf, J. Ignatowicz: op. cit., s. 45.

domniemanie drogi sądowej, skoro uważa się je za wynikające ze stosunków cywilnoprawnych.

Zdanie o równorzędnym stosunku istniejącym pomiędzy osobą ubiegającą się o członkostwo a spółdzielnią nie jest jednak powszechne, co pozostaje w związku z odrzuceniem zapatrywania, że przyjęcie do spółdzielni jest wynikiem umowy między osobą ubiegającą się o przyjęcie a spółdzielnią.

Tak więc według W. Jaśkiewicza, analizującego stosunek członkowski w spółdzielni pracy, „podstawą zawiązania stosunku członkostwa jest akt przystąpienia-przyjęcia do spółdzielni (...), jest to akt dwustronny składający się z dwóch oświadczeń (...) można mieć wątpliwość co do tego, czy jest to oświadczenie woli w rozumieniu prawa cywilnego (...)”<sup>36</sup>. B. Słotwiński z kolei przyjmuje, że „złożenie deklaracji członkowskiej jest niewątpliwie oświadczeniem woli, które zmierza jednak nie do zawarcia umowy o członkostwo, lecz do powstania członkostwa jako spółdzielczego stosunku prawnego. Stosunek ten powstaje z chwilą »przyjęcia«, tzn. z chwilą podjęcia decyzji przez kompetentny organ spółdzielni”<sup>37</sup>. Według powołanego ostatnio autora „stosunek ten powstaje nie na mocy umowy, lecz na podstawie jednostronnego aktu przyjęcia i ma treść określoną nie w umowie, lecz w przepisach ustawy i statutu”<sup>38</sup>. B. Słotwiński przyjmuje ponadto, że „przystąpienie do spółdzielni jest oświadczeniem woli podporządkowania się normom statutowym, a przede wszystkim podporządkowania się spółdzielni, jej organom, a zwłaszcza uchwałom walnego zgromadzenia”<sup>39</sup>. Zdaniem tego autora „z chwilą przyjęcia do spółdzielni członek wchodzi w trójkątny stosunek, na którego wierzchołku jest usytuowana nadporządkowana spółdzielnia działająca przez swoje organy, których uchwały i decyzje w sprawach członkowskich są dla niego wiążące, a u podstawy tego trójkąta znajduje się szereg podporządkowanych organom spółdzielni a równorzędnych między sobą na zasadach wspólnoty, której zakres jest określony statutem, współczłonków posiadających równe prawa i obowiązki”<sup>40</sup>.

Poglądy przytoczonych wyżej autorów, odmienne od tradycyjnej cywilistycznej koncepcji stosunku łączącego osobę ubiegającą się o członkostwo ze spółdzielnią, pozostają w piśmiennictwie w zdecydowanej mniejszości. Przyjęcie ich prowadzące do uznania, że wymienionego stosunku nie cechuje równorzędność podmiotów, oznaczałoby, że skoro nie jest on stosunkiem cywilnoprawnym, lecz stosunkiem spółdzielczym szczególnego rodzaju<sup>41</sup> czy organizacyjnym<sup>42</sup>, to sprawa o przyjęcie do spółdzielni nie jest sprawą cywilną z istoty (w znaczeniu materialnoprawnym).

<sup>36</sup> W. Jaśkiewicz: *Prawny stosunek pracy w polskich spółdzielniach pracy*, Warszawa 1955, s. 108.

<sup>37</sup> B. Słotwiński: *Zagadnienia prawne struktury i funkcjonowania samorządu gminnej spółdzielni „Samopomoc Chłopska”* (rozprawa doktorska), Warszawa 1970, s. 94 i 95 (masyzynopsis).

<sup>38</sup> *Ibidem*.

<sup>39</sup> *Ibidem*.

<sup>40</sup> *Ibidem*.

<sup>41</sup> *Ibidem*.

<sup>42</sup> Por. M. Wierzbowski: *Charakter prawny stosunków organizacji społecznych*, PiP 1970, nr 8-9, s. 302 i nast. Autor ten pojęciem „stosunków organizacyjnych” operuje w odniesieniu do stosunków zachodzących w sferze wewnętrznej organizacji i zalicza do nich stosunki między organami organizacji społecznych, między organizacją a członkami i wyjątkowo między kandydatami na członków organizacji a organizacjami. Wprawdzie problematykę stosunków występujących w spółdzielniach autor pomija, wydaje się jednak, że pojęciem tym można operować również w odniesieniu do spółdzielni, gdyż są one także organizacjami społecznymi, co nie oznacza oczywiście, by wszystkie stosunki między spółdzielnią a jej członkami należało uważać za organizacyjne, spółdzielnia bowiem może wchodzić z członkami w stosunki majątkowe cywilnoprawne.

Jak przyjmuje bowiem Z. Resich, „istota sprawy cywilnej polega na tym, by uczestnicy stosunku prawnego, w ramach którego ma nastąpić skutek prawny, występowali na wypadek sporu jako równouprawnieni partnerzy. Gdy zaś tylko jeden z nich uzyskuje pozycję organu, który działa z mocy swej władzy zwierzchniej, stosunek taki nie jest cywilnoprawnym”<sup>43</sup>, a w sprawie takiej nie występuje domniemanie drogi sądowej, lecz dopuszczalność jej, zgodnie z art. 1 k.p.c., musiałaby wynikać ze szczególnego przepisu ustawy.

Ostateczne ustalenie charakteru prawnego stosunku między osobą ubiegającą się o członkostwo a spółdzielnią przekracza ramy niniejszych uwag. Zamiarem moim było jedynie przedstawienie występujących poglądów na tę kwestię i wskazanie ich praktycznych skutków dla rozstrzygnięcia problemu dopuszczalności drogi sądowej w sprawach o przyjęcie w poczet członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.

Sąd Najwyższy w żadnym z publikowanych orzeczeń nie rozważał, czy sprawa o przyjęcie w poczet członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowej mieści się w ramach stosunków, o których stanowi w pierwszym zdaniu art. 1 k.p.c. Jednakże wyrażając pogląd, że członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje roszczenie o wydanie przydzielonego mu lokalu mogące być dochodzone w drodze sądowej, Sąd Najwyższy dał nadto wyraz ogólnemu stanowisku, że „tak prawo podmiotowe zwane spółdzielczym prawem do lokalu jak i wynikające z tego prawa roszczenia, a wśród nich roszczenie o wydanie lokalu, mają oczywiście charakter cywilnoprawny, bo prawo spółdzielcze należy — jeśli chodzi o stosunki między spółdzielnią a członkami — do prawa cywilnego”. Jednocześnie Sąd Najwyższy uznał, iż w konsekwencji wyżej przedstawionego poglądu sprawy te należą do drogi sądowej<sup>43a</sup>. Przedstawiony pogląd i fakt rozpoznawania przez Sąd Najwyższy merytorycznie również spraw o przyjęcie w poczet członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowych implikuje, iż Sąd Najwyższy przyjął ich cywilnoprawny charakter i uznał, że w stosunku do nich istnieje domniemanie drogi sądowej.

Stanowisko Sądu Najwyższego uznać należy za zgodne z interesami członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowych. Kontrola sądowa decyzji organów spółdzielni w zakresie przyjmowania członków jest pożądana szczególnie w obecnym okresie ze względu na to, że zbyt mało mieszkań w stosunku do potrzeb stanowi niekiedy przyczynę naruszania przepisów przez zarządy spółdzielni, odgrywa ona zatem doniosłą rolę w ochronie praworządności.

### 3. Roszczenie cywilnoprawne o przyjęcie do spółdzielni

Sąd Najwyższy konsekwentnie reprezentuje pogląd, że osobie ubiegającej się o przyjęcie do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej nie przysługuje na podstawie ustawy o spółdzielniach prawo podmiotowe, z którego wynikałoby roszczenie do spółdzielni o przyjęcie w poczet członków<sup>44</sup>.

<sup>43</sup> Z. Resich: op. cit., s. 49.

<sup>43a</sup> Por. uchwałę SN z dnia 6.III.1972 r. III CZP 78/71 (nie publikowana).

<sup>44</sup> Por. orzeczn. SN: wyrok z dnia 11.V.1963 r. ICR 262/62, OSNCP 1964, zesz. 11, poz. 222 (sprost.: OSNCP 1964 zesz. 12, s. 163); postanowienie z dnia 6.XII.1963 r. ICR 997/62, OSNCP 1965, zesz. 4, poz. 57; wyrok z dnia 25.I.1964 r. II CR 144/63, OSNCP 1964, zesz. 12, poz. 226 (z aprobowaną glosą M. Gersdorfa, OSPiKA 1965, zesz. 5, poz. 95); wyrok z dnia 29.I.1965 r. I CR 514/64, OSNCP 1966, zesz. 2, poz. 15; wyrok z dnia 2.II.1968 r. I CR 652/67, OSNCP 1968, zesz. 8—9, poz. 155; wyrok z dnia 22.II.1968 r. I CR 7/68, OSNCP 1968, zesz. 11, poz. 193; wyrok z dnia 4.VII.1969 r. I CR 161/69, OSNCP 1970, zesz. 5, poz. 81.

Prawo takie, zdaniem Sądu Najwyższego, może wynikać ze statutu, jeśli zobowiązuje on spółdzielnię do przyjmowania członków<sup>45</sup>. Może ono również być oparte na szczególnym przepisie ustawy<sup>46</sup>. Takim właśnie przepisem jest art. 9 ust. 3 ustawy z 28.V.1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych<sup>47</sup>. Przepis ten według Sądu Najwyższego „przewiduje bowiem, że w wypadkach w nim określonych najemca w domu spółdzielczym może być przyjęty na członka (...), ranga wymienionego aktu normatywnego oraz samo sformułowanie powołanego przepisu wskazują, że nie zawiera on jedynie zalecenia dla spółdzielni, lecz przyznaje najemcy określone prawa podmiotowe, które mogą być na ogólnych zasadach realizowane także w drodze sądowej (...); prawo takie przysługuje najemcy tylko o tyle, o ile zostały spełnione wymagania przewidziane w powołanym przepisie, a m.in. wtedy, gdy spółdzielnia dysponuje wolnym lokalem”<sup>48</sup>. Wreszcie źródłem prawa ubiegania się o członkostwo może być umowa osoby ubiegającej się o członkostwo ze spółdzielnią<sup>49</sup>. Trafnie jednak Sąd Najwyższy przyjął, iż zobowiązanie się spółdzielni do przyznania konkretnej osobie spółdzielczego prawa do lokalu pociąga za sobą przyjęcie takiej osoby na członka spółdzielni, jeżeli odpowiada ona ustawowym i statutowym warunkom stawianym członkom spółdzielni<sup>50</sup>. Tak więc w tym ostatnim wypadku zobowiązanie przyjęcia do spółdzielni wynika z umowy, jednakże realizacja tego zobowiązania zależy od spełnienia się warunków wynikających ze statutu.

Pogląd Sądu Najwyższego, że z ustawy o spółdzielniach nie wynika prawo podmiotowe przyjęcia do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej,\* spotkał się aprobatą w piśmiennictwie<sup>51</sup>. Zarazem poddano krytyce regulację ustawową, która uzależnia prawo spadkobiercy i małżonka członka do utrzymania spółdzielczego prawa do lokalu od przyjęcia ich w poczet członków, pozostawionego swobodnej decyzji organów spółdzielni, postulowano też odmienne uregulowanie tych kwestii w statutach spółdzielni<sup>52</sup>. Jako realizację tych postulatów należy uważać — w pewnej mierze — uchwałę nr 40 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z 29.XII.1965 r., która w załączniku zawiera zasady, jakim powinny odpowiadać statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego<sup>53</sup>.

<sup>45</sup> For. wyrok z dnia 2.II.1968 r. I CR 652/67, OSNCP 1968, zesz. 8—9, poz. 135.

<sup>46</sup> Ibidem.

<sup>47</sup> Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228. Por. również instrukcję Centralnego Związku Spółdzielczego z dnia 13.VII.1959 r. (Mon. Pol. Nr 68, poz. 353).

<sup>48</sup> Por. wyrok z dnia 2.II.1968 r. I CR 652/67, OSNCP 1968, zesz. 8—9, poz. 135 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7.X.1970 r. I CR 417/70 i z dnia 28.X.1968 r. I CR 351/68, opublikowane w „Przeglądzie orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego” za rok 1970 pod red. nauk. M. Gersdorfa, wyd. CRS 1971, s. 13 i 25 (z komentarzami L. M y c z k o w s k i e g o).

<sup>49</sup> Por. przypis 45.

<sup>50</sup> Wyrok z dnia 5.V.1971 r., PUG 1971, nr 2.

<sup>51</sup> Por. M. G e r s d o r f, J. I g n a t o w i c z: op. cit., s. 346; R. B i e r z a n e k: op. cit., s. 99. Natomiast K. S t e f a n i u k (op. cit.) dopatruje się bezpośrednio w ustawie o spółdzielniach prawa podmiotowego do przyjęcia do spółdzielni nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu w razie zbycia go przez członka i prawa podmiotowego spadkobiercy członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. Również K. G a n d o r określa prawo kandydata na członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, prowadzącej działalność inwestycyjną, jako ekspektatywę, którą uważa za prawo podmiotowe (Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektawy), Wrocław—Warszawa—Kraków 1963, s. 90).

<sup>52</sup> Por. w szczególności Z. K. N o w a k o w s k i: Zagadnienia cywilnoprawne budownictwa mieszkaniowego, PiP 1961, nr 8—9, s. 241.

<sup>53</sup> Por. przypis 13.

Zasady te po uwzględnieniu ich w statutach spółdzielni wkladają na spółdzielnie prowadzące działalność inwestycyjną obowiązek przyjmowania na członków kandydatów, którzy złożyli deklarację na piśmie o przystąpieniu do spółdzielni i odpowiadają wymaganiom statutu, chyba że zachodzą okoliczności odpowiadające tym, które uzasadniają wykluczenie członka ze spółdzielni (§ 2). W piśmiennictwie wyrażono jednak słuszny pogląd, że kandydatowi przysługuje roszczenie o przyjęcie go na członka spółdzielni na podstawie umowy ze spółdzielnią<sup>54</sup>. Z tych chyba względów przepisu takiego nie zawierają powołane wyżej nowe zasady statutowe zawarte w załączniku do uchwały nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z 10.IV.1972 r.<sup>55</sup>. Nie normują one zresztą również trybu przyjmowania członków do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego prowadzących działalność inwestycyjną; należy przypuszczać, że kwestia ta zostanie uregulowana odrębnie.

Ponadto według zasad statutowych z 1965 r. zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni osoby, która ma uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie art. 147 § 1, 149 lub 150 ustawy o spółdzielniach (§ 26 zasad). Powszechnie przyjmuje się, że dotyczy to nabywców spółdzielczego prawa do lokalu od członków lub byłych członków spółdzielni w drodze umowy oraz spadkobierców. Powyższe zasady statutowe stworzyły przeto rzeczywistą możliwość zbycia i dziedziczenia spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych, co podkreślono z aprobatą w literaturze<sup>56</sup>.

Ostatnio uchwalone zasady statutowe, które zastąpiły wyżej powołane, poszły w tym samym kierunku, zgodnie bowiem z § 20 załącznika do uchwały Rady CZSBM z dnia 10.IV.1972 r. zarząd spółdzielni nie może odmówić przyjęcia na członka osoby, która ubiega się o uzyskanie członkostwa w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia lub umowy zawartej z osobą fizyczną, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu.

Co się tyczy dziedziczenia, to zasady statutowe z 1972 r. rozróżniają dwie sytuacje: 1) gdy dziedziczenie ma miejsce po dokonaniu przydziału mieszkania, to stosownie do § 20 „spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia na członka”, a więc ma obowiązek takiego przyjęcia; postanowienie to jest zatem źródłem prawa podmiotowego spadkobiercy przyjęcia go do spółdzielni; 2) gdy dziedziczenie powstaje w okresie oczekiwania na przydział, to § 22 przewiduje „pierwszeństwo” przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku na rzecz małżonka, dzieci i innych osób bliskich byłego członka, jeżeli osoby te zamieszkiwały z nim razem, umieszczone zostały we wniosku o przydział mieszkania i zgromadzą wkład budowlany lub zaliczkę na wkład budowlany w ustalonej wysokości w terminie wskazanym przez zarząd spółdzielni. Można przyjąć, że postanowienie to również wkłada na spółdzielnię obowiązek przyjęcia wymienionych w nim osób w poczet członków z pierwszeństwem w stosunku do innych oczekujących na przyjęcie kandydatów. Jest ono przeto źródłem prawa podmiotowego, którego realizacja musi być poddana kontroli sądowej.

Zgodnie z powołanym wyżej § 20 zasad statutowych z 1972 r. spółdzielnia ma również obowiązek przyjęcia osoby, która nabyła prawo do lokalu w drodze umowy zawartej z osobą fizyczną. Postanowienie to utrzymuje zatem realną możliwość

<sup>54</sup> Por. w szczególności K. Stefaniuk: op. cit.

<sup>55</sup> Por. przypis 14.

<sup>56</sup> Por. W. Chrzanowski: Aspekty prawne (...), jw. s. 389; Z. K. Nowakowski: Prawo do lokalu w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, „Studia Prawnicze” 1970, nr 26—27, s. 164.

zbycia tego prawa przez członka spółdzielni, byłego członka lub spadkobiercę członka. Prawo podmiotowe przyjęcia do spółdzielni przysługuje bowiem nabywcy spółdzielczego prawa od wyżej wymienionych osób. Prawo to będzie miała również osoba małoletnia, na którą rodzice przeniosą spółdzielcze prawo do lokalu, jeżeli małżeństwo ustało, zgodnie bowiem z § 1 ust. 3 pkt 2 zasad statutowych z 1972 r. osoba małoletnia w tych warunkach może być członkiem spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. Na uwagę zasługuje, że możliwość taką statuty uchwalone w 1966 r. przewidują w wypadku ustania wspólności ustawowej, a więc w szerszym zakresie; utrzymanie takiego stanu byłoby celowe nadal.

Uwzględniając omówione wyżej zasady statutowe z 1972 r., spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe, dokonując zmiany statutów przewidzianej do końca 1973 r. (§ 3 uchwały nr 6 Rady CZSBM), utrzymają prawo podmiotowe nabywców i spadkobierców spółdzielczego prawa do lokalu do przyjęcia do spółdzielni.

Trzeba stwierdzić, że w świetle zasad statutowych z 1965 r. i z 1972 r. małżonkowi nie przysługuje roszczenie o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni w czasie trwania związku małżeńskiego. Zasady te dają bowiem spółdzielni jedynie uprawnienie do przyjęcia małżonka członka, nie nakładają jednak na nią obowiązku w tym zakresie (§ 1 ust. 2 pkt 4 zasad z 1965 r. i § 1 ust. 2 pkt 3 zasad z 1972 r.), jak to trafnie podnosi W. Chrzanowski<sup>57</sup>. Uregulowanie takie nie wydaje się jednak właściwe i należałoby postulować, aby spółdzielnie, dokonując zmiany statutów, zobowiązały się do przyjmowania do spółdzielni małżonków swoich członków.

Natomiast w świetle zasad statutowych z 1965 r. oraz na podstawie uwzględniających je statutów spółdzielni budowlano-mieszkaniowych rozwiedziony małżonek ma roszczenie o przyjęcie go do spółdzielni. Stosownie bowiem do § 26 powołanych zasad statutowych spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet jej członków osoby, która ma uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu na podstawie art. 150 ustawy o spółdzielniach, jeżeli odpowiada ona wymaganiam statutu. Powstaje jedynie pytanie, czy tej treści przepis statutowy daje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni przed dokonaniem działów majątku dorobkowego małżonków, czy też dopiero po ich dokonaniu. W praktyce sądowej był reprezentowany pogląd według którego, aby sąd mógł w sprawie o podział majątku wspólnego przyznać jednemu z małżonków dotychczas wspólne prawo do lokalu, konieczne jest uprzednie przyznanie członkostwa w spółdzielni temu małżonkowi<sup>58</sup>. Odmienne stanowisko reprezentował W. Chrzanowski<sup>59</sup> przyjmując, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd może przyznać spółdzielcze prawo do lokalu osobie nie będącej członkiem spółdzielni warunkowo, jeżeli uzyska on członkostwo w spółdzielni, a jeżeli go nie uzyska, to otrzyma prawa majątkowe do równowartości tego prawa. Jednocześnie tenże autor uznał, że w trakcie postępowania o podział majątku wspólnego małżonków rozwiedzionemu małżonkowi nie przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni, gdyż nie można uznać, aby samo rokowanie o nabycie spółdzielczego prawa do lokalu rodziło roszczenie o przyjęcie do spółdzielni<sup>60</sup>.

<sup>57</sup> Por. W. Chrzanowski: Komentarz do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14.II.1969 r. I CZ 1/69 (opublikowanego w PUG 1969, nr 7), zamieszczony w „Przeglądzie orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego” za lata 1968–69 pod red. nauk. M. Gersdorfa, wyd. CRS, s. 14; L. Myszowski: Komentarz do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7.III.1969 r., zamieszczony w „Przeglądzie orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego” za rok 1970 pod red. nauk. M. Gersdorfa, wyd. CRS, s. 131.

<sup>58</sup> Wyrok Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 15.IV.1969 r. II C 213/69 (przytoczony w komentarzu W. Chrzanowskiego, powołanym w przypisie 57).

<sup>59</sup> W. Chrzanowski: Komentarz (...), op. cit., przypis 57.

<sup>60</sup> Ibidem.

Wydaje się, że słuszny jest powyższy pogląd W. Chrzanowskiego, gdyż postępowanie o podział majątku dorobkowego prowadzi do ustaleń, któremu z małżonków spółdzielcze prawo do lokalu należy przyznać, postępowanie to powinno więc mieć charakter pierwotny w stosunku do procesu o przyjęcie do spółdzielni. W razie uznania w procesie o członkostwo, że małżonek, któremu sąd warunkowo przyznał prawo do lokalu, nie spełnia warunków niezbędnych do uzyskania członkostwa, będzie on mógł otrzymać równowartość prawa do lokalu.

Nieuzasadnione wydaje się pominięcie w zasadach statutowych z 1972 r. obowiązku spółdzielni przyjęcia do niej rozwiedzionego małżonka w związku z podziałem majątku dorobkowego małżonków, gdyż oznacza ono, że w świetle tych zasad rozwiedzionemu małżonkowi nie przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni. Uregulowanie takie nie wydaje się słuszne i byłoby właściwe uznać zamieszczenie w nowych statutach spółdzielni obowiązku przyjmowania w poczet członków rozwiedzionych małżonków, tak jak czynią to statuty obecnie obowiązujące.

Na zakończenie rozważań na temat istnienia roszczenia o przyjęcie do spółdzielni wskazać należy na okoliczności, które pomimo istnienia takiego roszczenia uzasadniają, zdaniem Sądu Najwyższego, oddalenie powództwa. Tak więc Sąd Najwyższy uznał, że spółdzielnia ma prawo odmówić przyjęcia nieodpowiedniego kandydata na członka, za którego należy uważać taką osobę, która dopuściła się postępowania, jakie uzasadniałoby jej wykluczenie ze spółdzielni<sup>61</sup>. Postępowanie takie mogłoby więc uzasadniać oddalenie powództwa o przyjęcie do spółdzielni tej osoby.

#### 4. Wnioski ogólne

Jak wynika z przedstawionych rozważań, prawo przyjmowania członków do spółdzielni budowlano-mieszkaniowych pozostawione jest ocenie organów spółdzielni i w związku z tym zasadniczo decyzje tych organów w tym względzie nie są skarżalne w drodze powództwa. Istnieją jednak w tym zakresie znaczne wyjątki, w których kontrola sądowa decyzji organów spółdzielni jest uzasadniona szczególną ochroną praw pewnych kategorii osób, którym statuty lub ustawa przyznaje prawo podmiotowe przyjęcia do spółdzielni; prawo takie może wynikać również z umowy kandydata na członka ze spółdzielnią. Osobom tym przysługuje powództwo o przyjęcie ich w poczet członków spółdzielni budowlano-mieszkaniowych.

---

<sup>61</sup> Wyrok z dnia 22.II.1968 r. I CR 7/68, OSNCP 1968, zesz. 11, poz. 193.