

Lesław Myczkowski

Dział spadku w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu

Palestra 17/10(190), 24-40

1973

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez **Muzeum Historii Polski** w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

to spowodowało trudności dla dokonania właściwej oceny prawnej zdarzeń związanych z członkostwem i stosunkami prawnymi od niego pochodnymi w okresie między wykluczeniem a przywróceniem członkostwa.

LESŁAW MYCZKOWSKI

Dział spadku w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu

Specyfika działu spadku obejmującego prawa majątkowe związane z uczestnictwem w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego wyraża się między innymi w tym, że tylko niektóre z nich mogą być przedmiotem dziedziczenia.

Autor wyjaśnia, że występują tu również inne uprawnienia, które mają wpływ na treść orzeczenia działowego.

UWAGI OGÓLNE

Dział spadku, w którego skład wchodzi prawa majątkowe związane z udziałem spadkodawcy w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, musi uwzględniać specyfikę unormowań prawa spółdzielczego, wyrażoną zarówno w ustawie z dnia 17 lutego 1961 r. jak i w przepisach wewnątrzspółdzielczych¹.

Należy tu w szczególności mieć na uwadze, że tylko niektóre z tych praw mogą być przedmiotem dziedziczenia² oraz że poza prawami wchodzącymi bezpośrednio do spadku będziemy mieć do czynienia z innymi uprawnieniami, które mogą pozostawać w związku ze spadkobranie i wpływać na treść samego rozstrzygnięcia działowego³. Już po otwarciu spadku mogą ponadto — wskutek upływu czasu — występować przedmiotowe przekształcenia masy spadkowej (w zakresie praw majątkowo-spółdzielczych), jeżeli uprawnieni nie dopełnią w określonych terminach czynności zachowawczych przewidzianych w ustawie spółdzielczej,

¹ Przez użyty w pracy wyraz „ustawa” należy rozumieć ustawę z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61), którą nazywam również „ustawą spółdzielczą”.

² Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej (lokatorskiej) nie podlega, zgodnie z art. 144 § 1 ustawy spółdzielczej, dziedziczeniu.

³ Możemy tu mieć do czynienia zarówno z uprawnieniami, które przechodzą na określone osoby (art. 922 § 2 k.c.), jak i z prawami, które powstają w związku z ustaniem członkostwa innej osoby. Uprawnienia te mogą mieć istotny wpływ na treść orzeczenia działowego, jeżeli nastąpi komulacja z prawami spadkowymi. Należy tu w szczególności wymienić tzw. pierwszeństwo do uzyskania członkostwa i przydziału mieszkania, które może wynikać z ustawy spółdzielczej (art. 145) lub ze statutu. Przykładem statutowego pierwszeństwa są unormowania statutów spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych, dotyczące osób wspólnie zamieszkałych z osobą, której członkostwo ustało.

statutach lub w przepisach szczególnych⁴. Z kolei znów ograniczenia statutowe, uzależniające członkostwo od spełnienia określonych wymagań podmiotowych (np. zameldowania się na pobyt stały w określonej miejscowości), mogą mieć znaczenie przy układaniu sched spadkowych, eliminując jednego spadkobiercę, a faworyzując innych.

Wszystkie te okoliczności sąd działowy powinien brać z urzędu pod uwagę przy dokonywaniu ustaleń, o których mowa w art. 684 k.p.c., i przy rozstrzyganiu o tym, co dany spadkobierca ma otrzymać ze spadku (art. 682 k.p.c.).

W praktyce dość często występować będzie również połączenie działu spadku z postępowaniem o podział majątku wspólnego, gdyż prawa majątkowo-spółdzielcze nabywane są z reguły w ramach wspólności ustawowej.

Znaczna więc część niniejszego artykułu zostanie poświęcona charakterystyce praw majątkowo-spółdzielczych, z którymi będzie się mieć do czynienia przy działach spadkowych, przy czym zostanie tu zaakcentowana m. in. kwestia terminów przedawnienia oraz terminów ustanowionych przez ustawę dla zachowania tych praw (terminów, których nie można nie uwzględniać w trybie przewidzianym w art. 117 § 3 k.c.).

Treść uprawnień majątkowych, które mogą przysługiwać członkom spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, doterminowana jest przede wszystkim przez typ spółdzielni oraz przez aktualny stan realizacji wzajemnych praw i obowiązków (zarówno ustawowych jak i statutowych), a następnie przez postanowienia indywidualnych umów zawartych między członkiem a spółdzielnią, a w pewnych wypadkach — umów na rzecz członka zawartych pomiędzy osobą trzecią a spółdzielnią.

Ustawa spółdzielcza przewiduje 3 zasadnicze typy spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, a mianowicie:

- spółdzielnie mieszkaniowe, popularnie zwane „lokatorskimi”, które charakteryzuje w art. 135 § 2 oraz w art. 144—146;
- spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe, zwane potocznie „własnościowymi”, które określa w art. 135 § 3 oraz w art. 147—154;
- spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, którymi zajmuje się w art. 135 § 4 oraz w art. 155—156.

W roku 1972 powołano do życia spółdzielnie mieszkaniowe lokatorsko-własnościowe⁵, w ramach których członkowie mogą uzyskiwać miesz-

⁴ Przedmiotowe przekształcenie składników spadku będzie miało miejsce np. w sytuacji, gdy spadkobiercy „własnościowego” prawa do lokalu nie zgłoszą w rocznym terminie wniosku o przyjęcie do spółdzielni albo nie wystąpią w tym terminie do sądu o dział spadku (art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej). Wówczas prawo do lokalu przekształci się w roszczenie o rozliczenie pieniężne z tytułu równowartości wygasłego prawa do lokalu (art. 151 § 1 ustawy spółdzielczej).

Można również wskazać na szczególne postanowienia uchwały nr 311 Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1965 r. w sprawie przejęcia niektórych budynków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego (...) (Mon. Pol. Nr 71, poz. 405 ze zm. w roku 1972), która w § 12 określa termin do przeniesienia na spółdzielnię odrębnej własności lokalu w zamian za ustanowienie spółdzielczego prawa do tegoż lokalu w rozumieniu art. 147 i nast. ustawy spółdzielczej. Niezgłoszenie się do aktu notarialnego w terminie do 31.XII.1973 r. spowoduje wygaśnięcie odrębnej własności lokalu, bez prawa przy tym do rozliczeń finansowych. Skutki niezachowania przez spadkobierców terminu do dokonania czynności prawnej będą tu zatem jeszcze dalej idące.

⁵ Uchwała nr 6 Rady CZSBM z dnia 10 kwietnia 1972 r., „Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 7—8 z 1972 r., poz. 24.

kanie na zasadach bądź „lokatorskich”, bądź „własnościowych”, wobec czego zakres przysługujących takim członkom uprawnień oceniać będziemy według zasad odnoszących się do pierwszego albo do drugiego ze wskazanych wyżej typów spółdzielni. Spółdzielnie te powstały głównie przez przekształcenie dotychczasowych spółdzielni mieszkaniowych, w związku z czym przeważać w nich będzie problematyka „lokatorska”; zmiana statusu prawnego mieszkania na „własnościowe” pozostawiona jest wyłącznie woli zainteresowanego, którą spółdzielnia obowiązana jest zrealizować po wniesieniu przez członka stosownej dopłaty do wkładu.

Artykuł 135 § 5 ustawy spółdzielczej przewiduje również możliwość zakładania i n n y c h spółdzielni budownictwa mieszkaniowego według zasad ustalonych przez Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM). Do takich spółdzielni zaliczamy tzw. SAM-y, czyli spółdzielnie administracyjno-mieszkaniowe, które powstały w związku z odbudową domów mieszkalnych po II wojnie światowej na zasadach uregulowanych dekretem z dnia 26.X.1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. z 1947 r. Nr 37, poz. 181 z późn. zm.).

Ostatnio powołano do życia spółdzielcze zrzeszenie pomocy w budownictwie domów jednorodzinnych⁶, które też można zaliczyć do typu spółdzielni przewidzianych w art. 135 § 5 ustawy spółdzielczej.

Zakres i charakter uprawnień majątkowych przewidzianych przez ustawę w poszczególnych typach spółdzielni nie jest identyczny, co w pewnym stopniu rzutuje również na treść uprawnień pochodnych, realizowanych w drodze umów indywidualnych. Na przykład uprawnienie do korzystania z garażu w spółdzielni mieszkaniowej zawsze się będzie opierać na umowie najmu, w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej mogą one niekiedy wchodzić w skład spółdzielczego prawa do lokalu, natomiast w zrzeszeniu budowy domów jednorodzinnych będą one identyczne jak uprawnienia do korzystania z domu przed jego przewłaszczeniem na członka.

Wymienione różnice mogą występować nawet wtedy, gdy ustawa lub statut posługują się identyczną terminologią. Klasycznym w tym względzie przykładem jest termin „spółdzielcze prawo do lokalu”. Treść tego prawa w spółdzielni mieszkaniowej (art. 135 § 2 oraz art. 144—146 ustawy) będzie zasadniczo różna od prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (art. 135 § 3 oraz art. 147—154), pierwsze bowiem jest niezbywalne, nie może być dziedziczone i nie podlega egzekucji, drugie natomiast cechuje się zbywalnością, wchodzi do spadku i może być przedmiotem egzekucji skierowanej wyraźnie do tego prawa (art. 152).

Aby więc uniknąć na tym tle nieporozumień, w dalszej części artykułu będę niekiedy używać terminologii „prawo lokatorskie” i „prawo własnościowe” dla zaakcentowania powyższych różnic.

Należy z kolei zwrócić uwagę na różnice w zakresie pojęcia „wkładu”, który zależnie od typu spółdzielni będzie się nazywać „mieszkaniowym” lub „budowlanym”.

⁶ Uchwała nr 5 Rady CZSBM z dnia 6 stycznia 1973 r., „Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 3 z 1973 r., poz. 17. Należy dodać, że tematyka SAM-ów i zrzeszeń pomocy w budowie domów nie będzie objęta niniejszym artykułem.

Wkładem mieszkaniowym jest część kosztów budowy przypadających na określony lokal (art. 144 § 3 ustawy spółdzielczej), wnoszona przed przyjęciem na członka. Dalsze wpłaty odnoszące się do kosztów budowy lokalu nie podlegają zaliczeniu na wkład mieszkaniowy, stanowią składnik opłat za eksploatację mieszkania. Wątpliwości, jakie nasuwały się na tym tle, wyjaśnia m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1971 r. I CR 168/71⁷.

Natomiast wkład budowlany, zgodnie z art. 148 § 1 ustawy spółdzielczej, odpowiada całości kosztów budowy lokalu i wnoszony jest przez członka bądź jednorazowo, bądź w formie zaliczki i przez spłatę rat (tzw. kredytu); wszelkie kwoty wpłacone z tego tytułu zaliczane są na konto członka.

W niektórych wypadkach możemy mieć do czynienia z prawami nabytymi pod rządem poprzedniej ustawy spółdzielczej⁸, która nie przewidywała zakazu nabywania części prawa do lokalu czy też zakazu nabycia lokalu użytkowego przez członka-osobę fizyczną, jakie wynikają z art. 134 § 2 pkt 2 oraz z art. 147 § 4 obecnej ustawy z 17 lutego 1961 r. Nowa ustawa, jak wyjaśniono w doktrynie i orzecznictwie, nie zawiera klauzul uchylających uprawnienia majątkowe nabyte poprzednio (art. 3 k.c.), wobec czego przyjmując należy, że „toleruje” ona istnienie takich uprawnień, nawet jeśli by pozostały w kolizji z aktualnymi wymaganiami⁹.

Najczęściej będziemy mieli do czynienia z sytuacjami, w których członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu mieszkalnego, gdy nabył on jedynie ułamek prawa do lokalu albo gdy przysługuje mu prawo do lokalu użytkowego (w tym ostatnim wypadku mogą to być zarówno lokale usługowo-sklepowe jak i garaże). Aczkolwiek praw nabytych nie można obecnie przenieść przez czynność prawną na inną osobę, gdyż sprzeciwiałoby się to aktualnie obowiązującej ustawie (art. 58 k.c.), to jednak ograniczenie to nie odnosi się do spadkobrania, które jest sukcesją generalną, przenoszącą ogół praw i obowiązków majątkowych zmarłego (z wyjątkiem tych, które przewiduje art. 922 § 2 k.c.) na jego spadkobierców. W ramach spadkobrania osoba fizyczna może zatem wejść skutecznie w ułamkowe prawo do lokalu albo w prawo do lokalu użytkowego. Ponieważ wypadki takie trafiają się w praktyce raczej rzadko, przeto w dalszej części artykułu nie będę poświęcał im większej uwagi, zważywszy że celem opracowania jest przedstawienie sytuacji typowych, wynikających z aktualnej regulacji ustawowej.

UPRAWNIENIA MAJĄTKOWE CZŁONKÓW

W czasie trwania stosunku członkowskiego uprawnienia majątkowe członków mogą obejmować:

- 1) prawo do udziału członkowskiego,
- 2) prawo do wkładu,

⁷ OSNCP 1972 r., nr 4, poz. 69.

⁸ Ustawa z dnia 29.X.1920 r. o spółdzielniach (Dz. U. z 1950 r., Nr 25, poz. 232).

⁹ Por. M. Gersdorf i J. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz, Wyd. Prawn., Warszawa 1966 r., str. 364 uwaga 4. Por. też orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 17.V.1966 r. I CR 115/66, OSNCP z 1967 r. nr 4, poz. 69 oraz z dnia 29.XII.1967 r. III CR 88/67, OSNCP z 1968 r. nr 8—9, poz. 132.

- 3) prawo do lokalu bądź do używania domku i działki,
- 4) inne uprawnienia wynikające z umów zawartych ze spółdzielnią, jak np. prawo do kolejności przydziału lub do przydziału określonego lokalu, prawo do garażu, prawo do używania działki przydomowej, prawo do zastępczego korzystania z innego lokalu spółdzielczego itp.

Po ustaniu członkostwa uprawnienia te pozostają nie zmienione bądź też przekształcają się w prawo do określonego rozliczenia, jak to zostanie przedstawione niżej.

W wypadku ad 1

Po stronie członka lub jego następców prawnych powstaje roszczenie o rozliczenie z tytułu zwrotu udziału, które przedawnia się z upływem 3 lat, licząc od daty wskazanej w art. 23 § 1 w związku z art. 26 § 1 ustawy spółdzielczej.

W wypadku ad 2

W spółdzielni mieszkaniowej powstaje uprawnienie do zwrotu wkładu mieszkaniowego (art. 144 § 4 ustawy spółdz.), które przedawnia się z upływem lat 10 na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.). Roszczenie to staje się wymagalne w pewien czas po opróżnieniu lokalu, jak to wynika z postanowień statutu (na ogół po 3 miesiącach od tej daty).

Przy rozliczeniu bierze się pod uwagę tzw. waloryzację wkładu, tj. wskaźnik zmiany cen budownictwa, który obecnie wynosi do 23% in plus¹⁰.

W spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (własnościowej) dokonuje się rozliczeń z ustępującym członkiem lub z jego spadkobiercą jedynie wówczas, gdy zainteresowany wyraźnie sobie tego życzy albo gdy uchybił terminom określonym w art. 149 lub w art. 150 ustawy spółdzielczej¹¹. Rozliczenie pieniężne między spółdzielnią a osobą uprawnioną obejmuje „równowartość spółdzielczego prawa do

¹⁰ Uchwała nr 25 Zarządu CZSBM z dnia 11 kwietnia 1972 r. w sprawie wskaźników przeliczeniowych cen budownictwa mieszkaniowego, „Informacja i Komunikaty CZSBM” nr 7-8 z 1972 r., poz. 29.

O istnieniu wkładu mieszkaniowego czy budowlanego *sensu stricto* mówimy wówczas, gdy zostanie on wpłacony na konto spółdzielni. Środki gromadzone przez członka na książeczce mieszkaniowej w okresie przed wydaniem przydziału, aczkolwiek przeznaczone są na wkład, stanowią w istocie szczególną formę oszczędności, zawinkulowaną na rzecz spółdzielni (wkładca zobowiązuje się nie podnosić oszczędności tak długo, dopóki jest on kandydatem bądź członkiem spółdzielni, oraz przelać je na konto spółdzielni na każde wezwanie). Do chwili wydania przydziału, rodzącego prawo do lokalu, wkład może być przedmiotem dyspozycji członka z pewnymi ograniczeniami odnoszącymi się do kwot, które uzyskano od zakładu pracy albo w drodze indywidualnej pożyczki bankowej.

¹¹ Co się tyczy powołanych artykułów 149 i 150 ustawy spółdzielczej, to wyjaśnić należy, że pierwszy z tych przepisów upoważnia ustępującego członka do wskazania w terminie 6-miesięcznym następcy, który przejmie prawo do lokalu. Natomiast art. 150 § 1 dotyczy z kolei spadkobierców, którym nakazuje uregulować sprawy spadkowe w rocznym terminie od otwarcia spadku i zgłosić wnioski do spółdzielni o przyjęcie w poczet członków.

lokalu", jeżeli lokal został objęty w używanie przed ustaniem członkostwa (art. 151 § 1 ustawy spółdzielczej). Przez równowartość prawa do lokalu (ekwiwalent pieniężny tego prawa) — zgodnie z aktualnymi postanowieniami statutów (§ 35 ust. 2 statutu ramowego CZSBM) — rozumieć należy koszt odtworzenia lokalu¹². Będzie to więc rozliczenie opierające się na kwotach wpłaconych i zwaloryzowanych do aktualnego poziomu cen budownictwa, uwzględniające ewentualne ulepszenia lokalu i jego zniszczenie, a ponadto inne okoliczności mające wpływ na wartość lokalu, jak np. położenie budynku, rozkład mieszkania itp. Statuty zastrzegają jednak wyraźnie, że kwota ekwiwalentu nie może być wyższa od wpłaconej przez następnego członka, który obejmie ten lokal.

Jeżeli lokal został już przydzielony, ale przed ustaniem członkostwa nie został objęty w posiadanie, uprawnionemu przysługuje jedynie zwrot kwoty wniesionej na poczet wkładu (art. 151 § 2 ustawy spółdz.), ewentualna zaś zmiana cen budownictwa nie będzie tu miała żadnego znaczenia. Należy dodać, że przez zamieszkanie w lokalu, o którym mowa zarówno w art. 151 § 2 jak i w art. 147 § 5 ustawy spółdzielczej, rozumie się pierwsze zasiedlenie mieszkania¹³. Jeśli więc nabyto prawo do lokalu w drodze sukcesji, to przysługiwać będzie — po wygaśnięciu tego prawa — prawo do ekwiwalentu. Podobna sytuacja będzie miała miejsce również wtedy, gdy członek np. wskutek wojny utracił posiadanie lokalu i w chwili wejścia w życie ustawy spółdzielczej w lokalu nie zamieszkiwał; wówczas zarówno jemu jak i jego sukcesorom przysługiwać będzie prawo do ekwiwalentu, a nie tylko prawo do zwrotu kwot wniesionych na wkład.

Przedawnienie roszczeń o wypłatę ekwiwalentu za prawo do lokalu nastąpi po 10 latach i 3 miesiącach od daty jego opróżnienia, a przedawnienie roszczeń o zwrot kwot wniesionych na wkład (art. 150 § 2) — po 10 latach i 3 miesiącach od ustania członkostwa.

W spółdzielniach mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych będziemy mieć do czynienia z rozliczeniem bądź według zasad przyjętych w spółdzielni mieszkaniowej, bądź też według zasad obowiązujących w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, a to zależnie od treści aktualnego przydziału lokalu.

W tym typie spółdzielni pewne komplikacje mogą powstać w okresie oczekiwania na zmianę przydziału, jeżeli np. członek zmarł po zgłoszeniu wniosku o zmianę przydziału na „własnościowy” a przed podjęciem decyzji przez spółdzielnię¹⁴.

W spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych uprawnienie do rozliczenia z tytułu wniesionego wkładu

¹² Por. w tej sprawie pismo okólne nr 9 Zarządu CZSBM z dnia 4.XI.1969 r. w sprawie trybu i zasad określenia równowartości spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych („Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 15 z 1969 r., poz. 96).

¹³ Por. cyt. wyżej Prawo spółdzielcze — Komentarz, str. 377, uwaga 9 do art. 147.

¹⁴ W okresie tym mamy do czynienia z tzw. ekspektatywą prawa, czyli oczekiwaniem na prawo. Charakter takich „quasi-uprawnień” nie jest uregulowany w prawie pozytywnym. Poglądy doktryny na ten temat są rozbieżne zarówno gdy chodzi o treść pojęcia, jak i o walory praktyczne.

budowlanego unormowane jest na zasadach zbliżonych do zasad w spółdzielni „własnościowej”. Jeżeli więc ustanie członkostwa nastąpiło przed zamieszkaniem, to zwraca się kwoty wpłacone, a jeżeli po zamieszkaniu, to wypłaca się równowartość lokalu, uwzględniając m.in. wyższe koszty budowy, zniszczenie mieszkania itp. okoliczności.

Podobnie jak w spółdzielni „własnościowej”, rozliczenie pieniężne ze spółdzielnią z tytułu ekwiwalentu wchodzi w rachubę jedynie wówczas, gdy zainteresowany życzy sobie tego, albo po upływie terminów statutowych.

W wypadku ad 3

Spółdzielcze prawo do lokalu, jako prawo odnoszące się bezpośrednio do określonego pomieszczenia w domu spółdzielczym, wygasa w zasadzie z chwilą ustania stosunku członkowskiego, gdyż jest ono uprawnieniem majątkowym, które może przysługiwać członkowi spółdzielni.

Zasada ta jest w pełni uwzględniana przez ustawę jedynie w zakresie mieszkań „lokatorskich” (art. 144 § 1), natomiast w odniesieniu do lokali „własnościowych” — wobec zbywalności samego prawa (art. 147 § 1) — przewiduje się pewien określony przedział czasowy, w którym prawo do lokalu może istnieć w oderwaniu od podstawowego stosunku członkowskiego. Ustawa spółdzielcza przewiduje bowiem w art. 149, że były członek może w terminie 6-miesięcznym od ustania członkostwa wskazać osobę, która przejmie jego prawa i zgłosi wniosek o przyjęcie do spółdzielni; wskazanie to następuje przez cesję praw bądź pod tytułem odpłatnym, bądź też w formie darowizny. W razie śmierci uprawnionego członka prawo do lokalu wygasa po upływie jednego roku od otwarcia spadku, jeżeli w tym terminie spadkobierca nie ujawnił swych praw wobec spółdzielni i nie zgłosił przystąpienia w charakterze członka. Jeżeli jest kilku spadkobierców, to dla zachowania prawa do lokalu należy nadto dokonać działu spadku bądź też w określonym rocznym terminie zgłosić do sądu wnioski o dział spadku (art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej). Ten sam termin roczny obowiązuje w razie ustania małżeństwa, w ramach którego nabyto spółdzielcze prawo do lokalu (art. 150 § 2 ustawy spółdzielczej); uprawnieni mają w tym terminie dokonać podziału majątku wspólnego wskazując, które z nich przejmie całość własnościowego prawa do lokalu, albo zainicjować postępowanie nieprocesowe o podział majątku.

Możliwość zbycia lub dziedziczenia prawa do lokalu „własnościowego” występuje w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej oraz w spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej.

W zrzeczeniach budowy domów jednorodzinnych ustawa spółdzielcza w ogóle nie precyzuje charakteru uprawnień mieszkaniowych w okresie od zakończenia budowy domku aż do jego przewłaszczenia na członka. Mamy tu do czynienia ze statutowym prawem do przydziału działki pod budowę i do używania domu wybudowanego na niej, przy czym po spełnieniu określonych warunków członek

uzyskuje z kolei roszczenie o nabycie własności domku i stosownych praw rzeczowych do działki¹⁵.

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nie zostało zdefiniowane w ustawie, aczkolwiek będzie się ono różnić od prawa do lokalu mieszkalnego. Ustawa spółdzielcza wspomina o lokalu użytkowym jedynie w 3 przepisach: w art. 134 § 2 pkt 2, w art. 136 § 2 oraz w art. 154. Wynika z nich, że członek-osoba fizyczna nie może uzyskać spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, że prawo takie będzie przysługiwać tylko osobom prawnym (i to bez ograniczenia liczby lokali), a nadto że podnajem lokali użytkowych jest zabroniony. W kontekście praw spadkowych przysługujących osobom fizycznym możemy mieć do czynienia ze spółdzielczym prawem do lokalu użytkowego jedynie wówczas, gdy nabyto je przed wejściem w życie ustawy z dnia 17.II.1961 r., o czym już poprzednio wspominałem.

W wypadku ad 4

Trudno wyczerpująco wymienić „inne prawa majątkowe”, które mogą przysługiwać członkom spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, gdyż rodzą się one z reguły z odrębnych zdarzeń, zwłaszcza zaś z indywidualnych umów zawieranych ze spółdzielnią. Mówiąc o umowach, mam na myśli również takie stosunki prawne, które powstały *per facta concludentia*. Mamy z nimi do czynienia m.in. w sprawach garażowych, gdyż zdarza się często, że spółdzielnia jedynie przyjmuje od członka wkład finansowy i od razu wydaje mu klucze od garażu, a następnie przyjmuje opłaty eksploatacyjne, nie precyzując bliższych warunków

¹⁵ Projekt ramowego statutu zrzeszenia, opracowany przez CZSBM i opublikowany w jego „Informacjach i Komunikatach” z 1966 r. (nr 10, poz. 87, zał. 3), normuje te sprawy w sposób następujący:

§ 15

- 1) Przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego (zespołu budynków jednocześnie wznoszonych) Zarząd dokonuje przydziału działek pod budowę domów dla poszczególnych członków; przydziały działek pod budowę małych domków mieszkalnych powinny określać usytuowane lokali mieszkalnych poszczególnych członków.
- 2) Przydział działki uprawnia do uzyskania zezwolenia na objęcie w używanie domu wybudowanego na działce oraz nabycia jego własności na warunkach określonych w § 19 (...).

§ 16

- 1) Zezwolenie na objęcie domu w używanie udziela członkowi Zarząd po ukończeniu budowy domu, wstępnym rozliczeniu kosztów budowy i uzupełnieniu przez członka wkładu budowlanego (zaliczki na wkład budowlany) do wysokości wynikającej z rozliczenia. Za zgodą właściwego organu rady narodowej udzielenie zezwolenia może nastąpić przed ukończeniem jego budowy, jednakże po przystosowaniu do używania co najmniej dwóch izb (...).

§ 19

- 1) Po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego, rozliczeniu kosztów budowy, ustaleniu wysokości wkładów budowlanych oraz uzyskaniu zgody kredytowcy i innych wierzycieli na przejęcie przez członków przypadających na nich zobowiązań Spółdzielni, Spółdzielnia przenosi na poszczególnych członków własność domów wraz z działkami zajętyymi pod ich budowę. Jeśli działki nie stanowią własności Spółdzielni, przeniesienie obejmuje także prawa do działek, jakie przysługują Spółdzielni (...).

umownych na piśmie. W razie sporu zachodzi więc potrzeba sięgnięcia do treści regulaminów spółdzielni lub do uchwał CZSBM, a nadto potrzeba ustalenia daty objęcia garażu.

Do grupy „innych praw majątkowych” można m.zd. zaliczyć:

- a) prawo do kolejności przydziału i do określonej lokalizacji,
- b) prawo do zamiany lokalu,
- c) prawo do garażu¹⁶,
- d) roszczenie z tytułu nakładów na cudzą rzecz,
- e) ewentualne uprawnienia z tytułu rękojmi za wady,
- f) uprawnienia związane z korzystaniem z tzw. lokali rotacyjnych¹⁷,
- g) uprawnienia do działki przydomowej,
- h) prawo do wynajęcia lub użyczenia lokalu¹⁸.

¹⁶ Prawo do korzystania z garażu, po wejściu w życie ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, nie może być przyznane członkowi—osobie fizycznej na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, gdyż jest to lokal użytkowy. Ponieważ spółdzielczość nie otrzymuje kredytów na budowę garaży i nie posiada innych środków na ten cel, przeto przyznaje się prawo do korzystania z garażu na zasadach umowy najmu, ale pod warunkiem wpłacenia równowartości kosztów budowy garażu lub boksu garażowego, którą określa się mianem „wkładu garażowego”. Wkład ten podlega zwrotowi po wygaśnięciu umowy — z odliczeniem amortyzacji za każdy rozpoczęty rok kalendarzowy. Jest to zatem najem *sui generis*, i należy uznać, że rozwiązanie umowy może nastąpić tylko w taksatywnie wymienionych w umowie wypadkach. Sprawę tę normują regulaminy spółdzielcze, wzorowane na postanowieniach uchwały nr 82 Zarządu CZSBM z dnia 1.X.1968 r. w sprawie budowy i użytkowania garaży („Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 8, poz. 80). W szczególności przyjmuje się jako zasadę, że umowa może być rozwiązana w razie nieposiadania samochodu przez okres wymieniony w regulaminie (1 rok, 2 lata).

¹⁷ „Lokale rotacyjne” — to pojęcie nie znane ustawie, jednakże mamy z nimi do czynienia w praktyce. Są to lokale przeznaczone na czasowe przydzielanie ich członkom oczekującym na mieszkanie. Mogą to być lokale w specjalnie budowanych na ten cel domach bądź też lokale niepełnosprawne.

Ostatnio ukazało się pismo okólnie nr 10 Zarządu CZSBM z dnia 7 marca 1973 r. w sprawie finansowania kosztów budowy mieszkań rotacyjnych i wnoszenia na nie wkładów („Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 4, poz. 34), które precyzuje ogólne zasady korzystania z tych mieszkań oraz ustala zasadę, że można na ten cel wykorzystać środki zgromadzone przez członka na przyrzeczony mu lokal mieszkalny.

Omawiany problem występuje w specyficzny sposób w niektórych spółdzielniach przedwojennych, których członkowie nie mogą się wprowadzić do własnych mieszkań, gdyż są one zajęte przez najemców, jacy się tam wprowadzili po II wojnie światowej. Zdarza się więc dość często, że spółdzielnie udostępniają takim członkom inne lokale lub część lokalu, nawet takie, które są przydzielone innym członkom. Na tym tle dochodziło już do sporów, a w jednym z nich Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że prawo do czasowego korzystania z innego lokalu w związku z zajęciem własnego może być ocenione — zależnie od sytuacji — jako swoiste, dodatkowe uprawnienia członka, wynikające z prawa do przydzielonego mu lokalu (por. wyrok SN z dnia 11 maja 1963 r. I CR 262/62, OSNCP z 1964 r. poz. 222).

¹⁸ Statuty spółdzielni: budowlano-mieszkaniowych, mieszkaniowych i lokatorsko-własnościowych przewidują możliwość wynajęcia lub użyczenia lokalu za zgodą zarządu spółdzielni. Wynajęcie całego lokalu może nastąpić tylko w sytuacjach szczegółowo wymienionych w statucie (z ważnych powodów, np. wyjazd czasowy za granicę, pobyt w sanatorium itp.), natomiast zezwolenie na odnajęcie części lokalu pozostawione jest swobodnej ocenie zarządu. Osobiście zajmuję stanowisko, że odmowę wyrażenia na to zgody przez zarząd może członek zainteresowany skarżyć do sądu, gdyż jest to spór cywilny w zakresie realizacji prawa do lokalu.

Wyodrębnienie tego uprawnienia z kompleksu uprawnień objętym mianem „prawa do lokalu” uzasadniam tym, że w istocie rzeczy nie ma ono żadnego związku z uprawnieniami, o których mowa w ustawie i które wywodzą się z celu wyrażonego w art. 134 § 1 (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych własnych i rodziny). Ponadto, jak już zaznaczyłem, chodziło mi o uwypuklenie tego uprawnienia dla celów praktycznych.

Mamy również do czynienia z uprawnieniami o charakterze osobisto-majątkowym, które przysługują bądź członkom bądź innym osobom, a mianowicie:

- i) roszczenie o członkostwo i przydział mieszkania „lokatorskiego” wypływające z art. 145 ustawy spółdzielczej i postanowień statutów, przysługujące osobom bliskim członka spółdzielni mieszkaniowej,
- j) roszczenie o ulgowe określenie warunków wkładu, o pierwszeństwo przyjęcia i przydziału lokalu prawnie wolnego, przysługujące niektórym najemcom w domach spółdzielczych na mocy art. 9 ust. 3 ustawy wyłączeniowej¹⁹,
- k) roszczenia wynikające z umów zakładowych²⁰.

Jest wiele dyskusyjne, czy niektóre ze wskazanych przeze mnie „innych” uprawnień nie mogą być ocenione jako element spółdzielczego prawa do lokalu, gdyż W. Chrzanowski uważa np., że roszczenie o zamianę lokalu stanowi jedno z roszczeń, jakie wiążą się ze spółdzielczym prawem do lokalu²¹.

Bez względu na ostateczną ocenę w tej materii, wydaje się rzeczą celową wyodrębnienie przedstawionych wyżej praw, aby wykazać różnorodność roszczeń, jakie mogą się wiązać z członkostwem, a nawet z samym faktem korzystania z lokalu spółdzielczego.

Ponieważ ramy tego artykułu nie pozwalają na bliższe zajęcie się omawianymi „innymi” prawami majątkowymi, które moim zdaniem wymagają osobnego, monograficznego opracowania, przeto wystarczy ograniczyć się do stwierdzenia, że jedne z nich są dziedziczne, a drugie nie podlegają dziedziczeniu.

PRAWA MAJĄTKOWE, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEDMIOTEM SPADKOBRANIA

Z omówionych wyżej praw majątkowych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, i to zarówno wynikających z ustawy jak

¹⁹ Ustawą wyłączeniową nazywam ustawę z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych i lokalami w domach spółdzielni mieszkaniowych (Jedn. tekst: Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228).

²⁰ Przepisy uchwały nr 280 Rady Ministrów z dnia 10.XII.1971 r. wprowadziły pojęcie tzw. spółdzielczego budownictwa dla zakładów pracy. W ramach umowy między zakładami pracy a spółdzielnią można zastrzec określone uprawnienia dla członków-pracowników przyjętych na podstawie skierowania pracodawcy, uprawnienia, które wykraczają poza prawa ustawowe i statutowe. Jest przy tym do rozważenia, czy pracownik skierowany przez zakład pracy w ramach „umowy zakładowej” nabywa roszczenie o przyjęcie go w poczet członków i przydział określonego w skierowaniu mieszkania, jeżeli spełnia on poza tym wszelkie inne wymagania.

²¹ Por. W. C h r z a n o w s k i: Prawo do lokalu w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, skrypt ZPP, Katowice 1968—1969, str. 11. Autor ten wywodzi, że prawo do zamiany lokalu jest jednym ze składników roszczenia członka o przydział lokalu, i stwierdza m. in., że „w spółdzielniach mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych na treść tego roszczenia składa się prawo do: 1) uzyskania lokalu o powierzchni odpowiadającej stanowi rodzinnemu członka, 2) zamiany lokalu”.

Moim zdaniem mamy tu do czynienia z 2 odrębnymi roszczeniami członka, który dopełnił swych zobowiązań, w sytuacji, gdy zachodzą obiektywne warunki do ich zaspokojenia przez spółdzielnię: pierwsze — to roszczenie o wydanie pierwszego przydziału, a drugie — to roszczenie o wymianę lokalu, już przydzielonego na inny, wówczas, gdy lokal aktualny niedostatecznie zaspokaja potrzeby członka i jego rodziny.

i opartych na innej podstawie, wchodzi do spadku i mogą być przedmiotem działów następujące prawa:

- roszczenie o rozliczenie z tytułu zwrotu udziału członkowskiego,
- roszczenie o rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego bądź z tytułu wkładów oszczędnościowych na zawinkulowanej ksiąteczce mieszkaniowej PKO,
- roszczenie o rozliczenie z tytułu ekwiwalentu za wygasłe prawo do lokalu „własnościowego”,
- spółdzielcze prawo do lokalu „własnościowego”, jeżeli zachowane zostały warunki i terminy z art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej,
- spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w spółdzielni „własnościowej”, jeżeli powstało ono przed czerwcem 1961 r. i jeżeli zachowano wymagania z art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej (będzie to najczęściej prawo do garażu lub prawo do lokalu usługowego),
- roszczenie o rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego wniesionego do spółdzielczego zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, jeżeli domek był już zamieszkały, lecz jeszcze nie został przewłaszczony na spadkodawcę; w ramach tego rozliczenia można zaliczyć również wartości nakładów na działkę i na ewentualne wykończenie domku własnymi środkami członka,
- roszczenie o rozliczenie z tytułu „wkładu garażowego”²²,
- ewentualne roszczenia w stosunku do spółdzielni z tytułu nakładów na cudzą rzecz (np. na ulepszenie lokalu) oraz ewentualne roszczenia z innych tytułów (np. wskutek nadpłaty opłat eksploatacyjnych, zastępczego usuwania wad lokalu itp.).

WYCENA PRAW MAJĄTKOWO-SPÓŁDZIELCZYCH

Problem wyceny niektórych praw majątkowo-spółdzielczych nasuwa trudności w praktyce sądowej. Dotyczy to zwłaszcza wyceny spółdzielczego prawa do lokalu „własnościowego” w sytuacji, gdy wchodzi ono do spadku w wyniku zachowawczych czynności spadkobierców (art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej).

Wartość poszczególnych praw majątkowych wchodzących do spadku po członku spółdzielni budownictwa mieszkaniowego ustala się w sposób następujący:

1. Należności z tytułu zwrotu udziału — według zapisów spółdzielni.
2. Należności przypadające członkowi spółdzielni wobec PKO z tytułu oszczędzania na zawinkulowanej ksiąteczce mieszkaniowej, określa się według wysokości zapisów PKO na dzień otwarcia

²² W sytuacji gdy spadkobierca przejmie „własnościowe” prawo do lokalu albo gdy będzie mu przysługiwać pierwszeństwo do uzyskania przydziału mieszkania po spadkodawcy (art. 145 ustawy spółdzielczej), sukcesor taki będzie mógł również wystąpić z roszczeniem o przydzielenie mu garażu po spadkodawcy zgodnie z cytowaną wyżej uchwałą Zarządu CZSBM z dnia 1.X.1968 r. Będzie to jednak uprawnienie, które nie wchodzi w skład spadku, a tylko w osobie określonego spadkobiercy może się skumulować z prawami spadkowymi.

spadku z doliczeniem ewentualnych premii, odsetek bankowych oraz waloryzacji oszczędności w związku ze zmianę cen budownictwa, którą ustala corocznie Minister Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych²⁸.

3. Wartość ekwiwalentu za wygasłe prawo do lokalu (art. 151 § 1 ustawy) ustala się według zasad statutowych (§ 35 ust. 2 projektu statutu CZSBM). Spadkobiercy są uprawnieni kwestionować wyliczenie spółdzielni w tym względzie w ramach zasad przyjętych w statucie. Kwestionowanie to może nastąpić bądź w samym postępowaniu działowym, jeżeli uczestniczy w nim spółdzielnia, bądź też w osobnym postępowaniu przeciwko spółdzielni. Z reguły w tego rodzaju sprawach powołuje się biegłego. Ekwiwalent prawa do lokalu, jak to już wyżej wyjaśniłem, ma stanowić odpowiednik kosztów odtworzenia lokalu w dacie wygaśnięcia prawa do lokalu „własnościowego”. Bliższe zasady dotyczące szacowania podaje pismo okólne nr 9 CZSBM z 1969 r. (powołane w przypisie 12). Spory na tle wyceny ekwiwalentu dotyczą najczęściej wartości zużycia budynku, gdyż spółdzielnie opierają się tu na procentach umorzeniowych (0,9⁰/₀ rocznie), natomiast wskazane przez CZSBM zasady szacowania budynków przez PZU biorą za podstawę inne kryteria.

Należy dodać, że rodzą się także spory na tle ustaleń faktycznych co do: rozmiaru zniszczeń lokalu przekraczających normalne zużycie, wartości i przydatności ulepszeń wprowadzonych przez członka w przydzielonym mu mieszkaniu oraz „innych” okoliczności mających wpływ na wielkość ekwiwalentu (atrakcyjność, rozkład mieszkania itp.). Jest ponadto dyskusyjne, czy wskaźniki waloryzacyjne wprowadzone przez CZSBM w 1972 r. (por. przypis 10) stanowią wiążącą podstawę do ustalenia różnicy cen budownictwa w stosunku do lokali „własnościowych”.

4. Jak już zaznaczyłem, najtrudniejsza jest wycena wartości istniejącego prawa do lokalu „własnościowego”. W tej materii brak jest jakichkolwiek wskazań ustawowych, a orzecznictwo Sądu Najwyższego — jak do tej pory — nie miało okazji wypowiedzieć się co do zasad, które należy stosować przy wycenie prawa do lokalu wchodzącego w skład wspólności małżeńskiej oraz majątku spadkowego. Można tu się oprzeć bądź na zasadach przyjętych dla określania „ekwiwalentu”, bądź też na tzw. cenach rynkowych, tj. na cenach, które przyjmuje się w umowach o zbycie spółdzielczego prawa do lokalu.

Większość praktyków przychyliła się do koncepcji wyceny według cen rynkowych, aczkolwiek przeciwnicy tego kryterium wysuwają szereg ważkich argumentów natury społecznej. Istnieje bowiem

²⁸ Na podstawie § 5 ust. 1 uchwały nr 125 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. w sprawie dalszego rozwoju oszczędzania na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powołanej Kasy Oszczędności (Mon. Pol. Nr 27, poz. 27 ze zmianą w roku 1971: Dz. U. Nr 60, poz. 400) dokonuje się co roku przeliczenia wkładów lokalowych na mieszkaniowych książeczkach PKO. Zgodnie z § 1 zarządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 16 maja 1973 r. w sprawie ustalenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego dla przeliczeń wkładów oszczędnościowych za 1972 r. (Mon. Pol. z 1973 r. Nr 23, poz. 142) ustalono cenę sprzedażną 1 m² tej powierzchni na 2958 zł.

zasadnicza sprzeczność interesów pomiędzy potencjalnym „nabywcą” prawa do lokalu a pozostałymi uczestnikami postępowania działowego, którzy liczą na spłaty. Trudno znaleźć w tych warunkach rozwiązanie kojarzące tak diametralnie różne interesy poszczególnych spadkobierców. Wydaje się więc, że należy się kierować indywidualną oceną sytuacji.

Wiesław Chrzanowski, zabierając głos w dyskusji na temat podziału majątku wspólnego na posiedzeniu Komisji prawa spółdzielczego Zarządu Okręgu Stołecznego ZPP w Warszawie w dniu 27 kwietnia 1973 r., wyraził pogląd, że spółdzielcze prawo do lokalu stanowi z jednej strony przedmiot zaspokojenia określonej potrzeby społecznej, z drugiej zaś strony ma ono walor ekonomiczny (towarowy). Zależnie zatem od tego, który ze wskazanych elementów będzie w danej sprawie uznany za przeważający przy ustalaniu wartości prawa, należy faworyzować bądź aspekt społeczny (niższa wycena), bądź też kryteria ekonomiczne uzasadniające wycenę według cen przyjętych w wolnym obrocie. Jeżeli więc np. w sprawie o podział majątku wspólnego zostanie ustalone, że całość prawa do lokalu należy przyznać żonie wychowującej wspólne dzieci — gdyż jej potrzeby mieszkaniowe są większe niż drugiego małżonka, a powierzchnia lokalu spółdzielczego, który ma być jej przyznany, nie jest nadmierna w stosunku do przyjętych norm zasiedleniowych — to należy przyznać prymat społecznemu przeznaczeniu prawa do lokalu, miarkować odpowiednio w związku z tym wycenę i rozłożyć spłatę na dogodne raty. Jeżeli natomiast lokal spółdzielczy jest oczywiście za duży dla usprawiedliwionych potrzeb małżonka i jego rodziny, to brak byłoby podstaw do pozbowienia drugiego małżonka pełnego ekwiwalentu ekonomicznego, uprawniony bowiem może zbyć przyznany mu lokal za cenę rynkową i za część uzyskanej kwoty nabyć mieszkanie mniejsze, przeznaczając nadwyżkę na spłatę drugiego małżonka.

Pogląd ten spotkał się tylko z częściową aprobatą uczestników zebrania, którzy podnosili m.in., że propozycje Chrzanowskiego mogą prowadzić do dużych dowolności w praktyce i że dlatego należy się oprzeć na jednolitych zasadach wyceny. Między innymi Jan Czerwiakowski wysunął sugestie, żeby brać za podstawę wyceny cenę rynkową „niespekulacyjną”, o której mowa w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 1972 r. III CZP 47/70²⁴. Ustaloną cenę rynkową można ewentualnie pomniejszyć o procent zmniejszenia wartości prawa do lokalu, zmniejszenia spowodowanego faktem zajęcia lokalu przez jednego lub więcej uczestników postępowania. Okoliczność zasiedlenia lokalu brana jest bowiem pod uwagę przy kształtowaniu się cen w obrocie nieruchomościami i prawami „własnościowymi”, uwzględnia ją również Wydział Finansowy Prez. RN m.st. Warszawy przy określaniu wartości prawa do lokalu dla wymiaru podatku od nabycia praw majątkowych. Zdaniem Czerwiakowskiego biegli

²⁴ OSNCP z 1973 r. nr 1, poz. 2.

sądowi będą w stanie wskazać sądowi działowemu, w jakim stopniu fakt zajęcia lokalu wpływa na cenę.

Uwagi J. Czerwiakowskiego wypada uzupełnić stwierdzeniem, że zmniejszenie wartości rynkowej prawa do lokalu może być — w określonych sytuacjach — rozłożone na uczestników. Można również — jak sugerował R. Daniec w toku powyższej dyskusji — oprzeć się na cenach płaconych w walucie obcej za mieszkania spółdzielcze uzyskiwane za pośrednictwem Banku PEKAO, przyjmując wartość dolara USA płaconą przez PEKAO (obecnie ok. 60 zł). Zdaniem R. Dańca ceny te, we wskazanym przeliczeniu, wpływają istotnie na poziom cen rynkowych. Na marginesie przytoczonych wypowiedzi należy jeszcze dodać, że istnieje w PRL oficjalny wskaźnik przeliczeniowy cen dotyczący wkładów oszczędnościowych w PKO: cena 1 m² lokalu w 1972 r. wynosi 2 958 zł²⁵. Wydaje się, że do czasu wydania przez Sąd Najwyższy wytycznych wymiaru sprawiedliwości określających m.in. zasady rozliczeń podziałowych i spadkowych w zakresie spółdzielczego prawa do lokalu należy za pośrednictwem biegłych ustalać aktualne ceny rynkowe, pomniejszając je o odpowiedni procent z tytułu zasiedlenia mieszkania i ewentualnych innych okoliczności, a spłaty na rzecz pozostałych spadkobierców rozkładać na raty uwzględniające sytuację materialną spadkobiercy, któremu przyznano samo prawo do lokalu (art. 320 k.p.c.).

5. Wycena spółdzielczego prawa do własnościowego lokalu użytkowego nabytego przed wejściem w życie ustawy z dnia 17.II.1961 r. będzie się opierać moim zdaniem na identycznych zasadach jak wycena prawa do lokalu mieszkalnego.
6. Rozliczenie wartości wkładu budowlanego w zrzeczeniu budowy domów jednorodzinnych, w okresie po zasiedleniu domu, opiera się na zasadach równowartości stosowanych w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych (pkt 3). Wartość nakładów członka na wykończenie domu i uzbrojenie działki również powinna być zwaloryzowana, ale od takiej wartości należałoby obliczyć stopień zużycia eksploatacyjnego.
7. Rozliczenia z tytułu „wkładu garażowego” według zasad przewidzianych w uchwale Zarządu CZSBM (powołanej w przypisie 22) przewidują zwrot kwot wpłaconych, zmniejszonych o ustalone procenty amortyzacyjne. Można bronić poglądu, że również i w tym zakresie należałoby przeprowadzać waloryzację ze względu na zmianę ceny budownictwa, ale od strony formalnej rzecz biorąc pogląd ten nie znajduje oparcia ani w treści umów, ani w regulaminach. Jeżeli jednak spółdzielnia przydziela garaż innej osobie w zamian za wkład garażowy oparty na aktualnych cenach, to wówczas uprawnieni mogą domagać się rozliczenia na tych samych zasadach, gdyż spółdzielnia nie może zarabiać na różnicy cen.
8. Mówiąc o nakładach na cudzą rzecz, mam na myśli ulepszenia i prace zastępcze w lokalach niewłasnościowych, gdyż w lokalach własnościowych nakłady te podlegają rozliczeniu w ramach ekwi-

²⁵ Patrz: przypis 23.

walentu. Wydaje się, że nakłady te należy liczyć według cenników usługowych z pomniejszeniem o zużycie techniczne. Podstawę do żądania rozliczeń za ulepszenia upatruję m.in. w treści wytycznych Zarządu CZSBM z dnia 22.II.1969 r. (uchwała nr 9 Zarządu CZSBM w sprawie rozliczeń finansowych spółdzielni z członkami za używanie lokali — „Informacje i Komunikaty CZSBM” nr 4, poz. 19, załącznik nr 2, cz. IV, pkt 4).

POSTĘPOWANIE DZIAŁOWE

W sprawach o dział spadku, obejmującego prawa majątkowo-spółdzielcze — zwłaszcza gdy przedmiotem podziału jest prawo do lokalu „własnościowego” — można wzywać do udziału w postępowaniu określonej spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego. Pogląd ten opieram na wypowiedzi Sądu Najwyższego zawartej w uzasadnieniu uchwały z dnia 13.X.1967 r. III CZP 68/67²⁶, która dotyczy postępowania o podział majątku wspólnego. Ponieważ dział spadku jest zbliżony w swej istocie i w zakresie zasad proceduralnych do podziału majątku, uważam, że pogląd ten należy odnosić również do działu spadkowego.

Udział spółdzielni w postępowaniu sądowym dostarczy w szczególności tych istotnych dla sprawy informacji, na które uczestnicy bądź nie zwracają uwagi, bądź nawet usiłują je niekiedy zataić przed sądem (np. fakt, że lokal uległ konfiskacie).

Jeżeli sąd działowy uzna udział spółdzielni za zbędny, powinien w każdym wypadku — w trybie art. 3, 116 i 232 k.p.c. — zażądać udzielenia informacji na temat członkostwa spadkodawcy, rozmiaru przysługujących mu uprawnień (zwłaszcza co do wkładu), zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych za życia zmarłego i powstałych ewentualnie po otwarciu spadku, stanu zasiedlenia lokalu w chwili obecnej, a nawet informacji w kwestii możliwości wymiany lokalu spadkowego na inny, gdyby w ten sposób można było łatwiej dokonać spłaty niektórych uczestników.

W interesującym nas postępowaniu działowym sąd może wydać postanowienie wstępne (art. 685 k.p.c.), jeśli sporne jest to, czy prawo do lokalu należy do spadku, bądź też postanowienie częściowe (art. 317 w związku z art. 361 k.p.c.). Wydanie postanowienia częściowego może się okazać potrzebne w sytuacji, gdy istnieje spór co do przedmiotu spadku, np. czy jest nim prawo do lokalu „własnościowego”, czy też ekwiwalent tego prawa.

W podanych wyżej sytuacjach wydaje się rzeczą konieczną uczestniczenie spółdzielni w samym postępowaniu, gdyż w innym wypadku orzeczenie sądu może się okazać nieskuteczne wobec spółdzielni (art. 366 w związku z art. 361 k.p.c.) i może dojść do procesu między uprawnionymi a spółdzielnią przy realizacji postanowienia działowego (spółdzielnia — nie będąc uczestnikiem — nie musi honorować rozstrzygnięcia przyznającego określonej spadkobiercy prawa do lokalu i postawić mu do dyspozycji ekwiwalent pieniężny twierdząc, że prawo wygasło lub że nie może przejść na inną osobę z przyczyn wskazanych w art. 147 § 4 ustawy).

²⁶ OSNCP z 1968 r. nr 5, poz. 83.

Postanowienie działowe musi uwzględniać spółdzielczą zasadę „jedności prawa do lokalu”, wyrażoną w artykułach 138, 147 § 4 i 150 ustawy spółdzielczej, wobec czego przy wyborze wariantów podziałowych przewidzianych w art. 211 i 212 k.c. w związku z art. 1035 k.c. należy wyłączyć podział lokalu *in natura*. Wyłączony jest również dział spadku, w którym sąd przyznaje jednemu prawo do lokalu i połowę wkładu, a drugiemu połowę wkładu, gdyż naruszałoby to zasadę art. 147 § 3 ustawy spółdzielczej.

W konsekwencji sąd dokonujący działów może całość prawa do lokalu wraz z całym wkładem budowlanym (art. 147 § 3 ustawy spółdzielczej) przyznać jednemu spadkobiercy, a na rzecz innych zasądzić spłaty pieniężne lub wydzielić im dalsze przedmioty spadkowe, bądź też nakazać sprzedaż wspólnego prawa zgodnie z art. 212 § 2 k.p.c. Ten drugi wariant może nasuwać pewne trudności realizacyjne, a to wobec szczególnej normy art. 152 ustawy spółdzielczej, która zastrzega skuteczność nabycia licytacyjnego od faktu przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Należy dodać, że postanowienia statutów nakazujące zarządowi przyjmowanie nabywców odwołują się jedynie do art. 147, 149 i 150 ustawy spółdzielczej nie wymieniając art. 152, wobec czego może się okazać sporne to, czy spółdzielnia będzie obowiązana przyjmując w poczet członków uprawnionego licytanta, chociaż do licytacji doszło w ramach postępowania, o jakim mowa w art. 150 cyt. ustawy.

Można więc sugerować, żeby sąd działowy precyzował postanowienie o ewentualnej sprzedaży wspólnego prawa w ten sposób, iż zobowiązuje się określonych imiennie spadkobierców do sprzedaży prawa za ustaloną cenę rynkową, i to na rzecz tej osoby, która spełnia wymagania statutu danej spółdzielni. Rozstrzygnięcie takie mogłoby być wyposażone w klauzulę, o której mowa w art. 1047 § 1 k.p.c., zastępującą oświadczenie woli jednego bądź kilku spadkobierców, stanowiąc podstawę do zawarcia umowy przez część uprawnionych ze skutkiem wobec wszystkich.

Orzeczenie, o którym mowa, powinno również ustalać zasadę podziału uzyskanej ceny zbycia między spadkobiercami, zastrzegając ewentualne złożenie tej ceny do depozytu sądowego.

Osoba, która nabyłaby od spadkobierców prawo do lokalu, byłaby legitymowana do dochodzenia członkostwa w spółdzielni — zgodnie z aktualnymi postanowieniami statutu — jako nabywca prawa (§ 17 ust. 5 projektu statutu CZSBM dla spółdzielni budowlano-mieszkaniowej).

Postanowienie przyznające jednemu ze spadkobierców całość prawa do lokalu „własnościowego” powinno również zawierać nakaz opóźnienia lokalu przez innych spadkobierców i ich rodziny, oparty na art. 624 k.p.c. Stosowanie tego przepisu w zakresie eksmisji z lokalu zostało uznane za niezbędne w postępowaniu o podział majątku wspólnego, jak to wynika z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1969 r. III CRN 33/69²⁷. Wypowiedź ta w identyczny sposób odnosić się będzie do postępowania o dział spadku, w którym to postępowaniu art. 624 k.p.c. stosuje się odpowiednio (art. 688 k.p.c.).

W ramach rozliczeń między spadkobiercami, o czym mowa jest w art. 686 k.p.c., należy zwrócić uwagę na sprawę opłat eksploatacyjnych

²⁷ OSPIKA z 1971 r. zesz. 10, poz. 174.

i spłat kredytu w czasie trwania postępowania działowego, jak również na to, który ze spadkobierców korzystał ze wspólnego lokalu przez ten czas. Jeżeli sprawa zadłużeń nie będzie trudna do ustalenia, gdyż wyjaśni je spółdzielnia w trybie informacyjnym lub jako uczestnik postępowania, należy rozważyć ocenę wartości samego korzystania z lokalu w czasie sprawy działowej. Wydaje się, że w tym zakresie można ewentualnie oprzeć się na kryteriach stosowanych przy odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu i określić wartość tego świadczenia według niewygórowanych opłat za podnajem.

W zakończeniu wypadu jeszcze zająć się kwestią z a b e z p i e c z e ń, jakie mogą się okazać potrzebne na czas toczącego się postępowania.

W postępowaniu działowym z reguły będziemy się posługiwać zabezpieczeniem określonym w art. 755 § 1 k.p.c., które daje sądowi możliwość wydawania zróżnicowanych postanowień, zwłaszcza zaś określających stosunki na czas postępowania. Między innymi w tym trybie sąd działowy może nakazać uczestnikom, aby w określony sposób korzystali ze wspólnego prawa, może też ustalić ich obowiązki w zakresie pokrywania opłat eksploatacyjnych na rzecz spółdzielni, zakazać wprowadzenia do lokalu osób trzecich bądź upoważnić do zameldowania osobę dla roztoczenia opieki nad niedołęznym spadkobiercą. W tym trybie sąd działowy może ponadto nakazać spadkobiercom dokonanie określonych czynności mających na celu zabezpieczenie wspólnego prawa (np. dokonania określonych napraw lokalu).

Moim zdaniem, możliwości normowania sytuacji na czas trwania działów, jakie (tj. możliwości) daje art. 755 § 1 k.p.c., są stanowczo nie doceniane przez sądy oraz przez pełnomocników stron, mimo że w tym trybie można rozwiązać szereg praktycznych kwestii, jakie się wyłaniają przed uczestnikami postępowania.