

# Teresa Misiuk

---

## Sądowa ochrona praw członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do otrzymania mieszkania

---

Palestra 20/2(218), 19-28

---

1976

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.

TERESA MISIUK

## Sądowa ochrona praw członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego do otrzymania mieszkania

*Autorka omawia roszczenia członka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego o dokonanie przydziału lokalu oraz o wydanie lokalu przez spółdzielnię budownictwa mieszkaniowego, a także związaną z dochodzeniem tych roszczeń (w drodze sądowej) problematykę procesową.*

### I. PRAWO CZŁONKA SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DO OTRZYMANIA PRZYDZIAŁU LOKALU

#### 1. Porozumienie wstępne jako zdarzenie prawne, z którego wynika prawo członka do otrzymania przydziału lokalu

Zgodnie z art. 15 ustawy o spółdzielniach i ich związkach jednym z uprawnień członka spółdzielni jest korzystanie ze świadczeń tej ostatniej w granicach określonych statutem. Rodzaj tych świadczeń zależy od celów spółdzielni<sup>1</sup> wskazanych szczegółowo w statutach. Cel spółdzielni budownictwa mieszkaniowego określony jest ponadto ustawą o spółdzielniach i ich związkach. Celem tym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków (art. 134). Przedmiot działania tych spółdzielni precyzują dokładnie statuty. Działalność ta polega głównie na budowaniu mieszkań oraz na gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi.

Stosownie do określonego wyżej celu i przedmiotu działania spółdzielni budownictwa mieszkaniowego statuty tych spółdzielni wymieniają wśród uprawnień członków m.in. prawo do otrzymania lokalu. Powstaje w związku z tym pytanie, z jakiego zdarzenia prawo to wynika.

Czynności prawne spółdzielni zmierzające do przyznania członkom prawa do lokalu nie są określone w statutach, aczkolwiek potrzeba takiego określenia wynika z art. 143 ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Czynności te wymieniane są natomiast w uchwałach Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego<sup>2</sup>.

Zgodnie z § 17 uchwały nr 56 Zarządu CZSBM z dnia 1.VIII.1967 r. w sprawie rejestracji kandydatów, przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań

---

<sup>1</sup> Z art. 3 § 1 pkt 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, nakazującego określenie w statucie celu spółdzielni, wynika, że ustawa rozróżnia cel ogólny spółdzielni, wskazany w art. 1 tejże ustawy, od celów poszczególnych typów spółdzielni. Ponadto wymieniony na wstępie przepis stanowi, że w statucie powinien być wskazany przedmiot działalności spółdzielni, który ustawa w tym przepisie odróżnia od celu spółdzielni. Wydaje się to słuszne, gdyż przedmiotem działania spółdzielni są środki służące do realizacji celów spółdzielni (por. S. Wróblewski: Ustawa o spółdzielniach, Kraków 1921, s. 4). W dalszych jednak przepisach ustawa identyfikuje — w przeciwieństwie do statutów — cele i przedmiot działania spółdzielni (w szczególności w art. 134).

<sup>2</sup> Por. bliżej na ten temat W. Chrzanowski: Spółdzielcze prawo do lokalu w świetle perspektywicznego programu mieszkaniowego, PiP 1973, nr 5, s. 114.

w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego<sup>3</sup>, która to uchwała zawiera wytyczne dla spółdzielni, lecz nie stanowi bezpośredniego źródła praw podmiotowych członków spółdzielni<sup>4</sup>, w ciągu trzech miesięcy od daty przyjęcia do spółdzielni zarząd zawiera z członkiem porozumienie wstępne, w którym określa się kolejność przydziału, kategorię mieszkania i orientacyjny termin przydziału mieszkania. CZSBM wydał powyższe wytyczne w nawiązaniu do uchwał Rady Ministrów: nr 122 z dnia 22.V.1965 r. w sprawie zapewnienia warunków dalszego rozwoju spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego oraz nr 123 z tej samej daty w sprawie zasad przydziału mieszkań w latach 1966—1970<sup>5</sup>.

Porozumienia wstępne stanowią pewien etap na drodze do uzyskania przez członka prawa do lokalu. Drugim etapem jest dokonanie przez zarząd przydziału lokalu, który rodzi prawo do ściśle określonego lokalu.

Charakter prawny porozumienia wstępnego był przedmiotem głębokiej analizy dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17.X.1973 r. II CR 527/73<sup>6</sup>. Zdaniem Sądu Najwyższego porozumienie takie stwarza dla członka prawo podmiotowe, które go uprawnia do „realizacji tego prawa w drodze sądowej, jeżeli spółdzielnia bez uzasadnionej przyczyny odmawia przydziału lub nie dokonuje go w terminie określonym w porozumieniu wstępnym”. Z przytoczonego fragmentu tezy orzeczenia Sądu Najwyższego wynika wyraźnie, że realizacja wymienionego prawa ma doprowadzić do dokonania przez spółdzielnię przydziału lokalu, chociaż Sąd Najwyższy nie wyjaśnia wprost treści prawa, które wyprowadza z porozumienia wstępnego. Warto przeto dodać, że — zgodnie z § 18 powołanej wyżej uchwały nr 56 Zarządu CZSBM — „z chwilą podpisania porozumienia wstępnego członek spółdzielni uzyskuje uprawnienie do otrzymania przydziału mieszkania w kolejności określonej numerem porozumienia”. Należy zauważyć, że owa „kolejność”, a nie termin mający charakter orientacyjny, jest istotna dla ochrony prawa członka, wynikającego z porozumienia wstępnego<sup>7</sup>. Mimo jednak tego, że Sąd Najwyższy położył akcent na termin, a nie — jak powinien był to uczynić — na kolejność określoną numerem porozumienia wstępnego, powołane orzeczenie ma to znaczenie, że akceptuje ono pogląd reprezentowany już w piśmiennictwie i mający istotne znaczenie dla członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego a uznający powyższe uprawnienie wynikające z porozumienia wstępnego za prawo podmiotowe<sup>8</sup>. Prawo to powstaje wskutek zdarzenia, jakim jest porozumienie wstępne, będące dwustronną czynnością prawną (art. 487 § 2 k.c.) i zobowiązującą: spółdzielnię — do dokonania przydziału

<sup>3</sup> Informacje i Komunikaty Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z 1967 r. nr 8, poz. 82.

<sup>4</sup> Por. W. Chrzanowski: O przydziale i rozdziale mieszkań spółdzielczych, PUG 1969, nr 1, s. 16.

<sup>5</sup> Mon. Pol. Nr 27, poz. 133. Ich charakter *quasi*-normatywny omawia W. Chrzanowski w artykule: Aspekty prawne rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej, NP 1968, nr 3, s. 373 i n.

<sup>6</sup> PUG 1974, nr 7, s. 231.

<sup>7</sup> Znaczenie kolejności, w jakiej członek spółdzielni ma otrzymać mieszkanie, omawiają: W. Chrzanowski (Kształtowanie się praw cywilnych członków spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, „Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy”, nr 1 z 1971 r., s. 55) i L. Myszko (Rozdział mieszkań spółdzielczych, skrypt ZPP, Warszawa 1974, s. 28).

<sup>8</sup> Por. w szczególności W. Chrzanowski: O przydziale (...), jw. s. 19. Chrzanowski uznał, że porozumienie wstępne wraz z regulaminem przydziału mieszkań rodzi uprawnienie cywilne korzystające z ochrony sądowej. Autor ten określił to prawo jako ekspektatywę (w pracy: Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce — Problemy teorii i praktyki rozwoju, „Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy”, nr 3 z 1973 r., s. 142). Wcześniej K. Gandor przyjął (w pracy: Prawa podmiotowe tymczasowe [ekspektatywy] Wrocław—Warszawa—Kraków, 1968, s. 36), że już z faktu zarejestrowania osoby ubiegającej się o członkostwo w spółdzielni budownictwa mieszkaniowego jako kandydata na członka spółdzielni wynika dla niej ekspekta-

lokalu określonego typu we wskazanej w tym porozumieniu kolejności, a członka — do postawienia do dyspozycji spółdzielni wkładu lub zawinkulowania go w PKO. Za tym, że istotny element tej umowy stanowi kolejność porozumienia wstępnego, przemawia powołany wyżej § 18 uchwały nr 56 CZSBM w związku z art. 65 k.c.

Należy podkreślić, że spółdzielnie prowadzą rejestry porozumień wstępnych oddzielnie dla każdej kategorii mieszkań<sup>9</sup>.

## 2. Inne warunki uzasadniające sądową ochronę prawa do przydziału lokalu

Osoba, której przysługuje prawo do otrzymania przydziału lokalu, może dochodzić ochrony tego prawa dopiero wówczas, gdy spółdzielnia dysponuje już mieszkaniem tego rodzaju, jakie przysługuje uprawnionemu. W praktyce jednak przyjęło się, że owo dysponowanie oznacza, iż mieszkanie jest w planie realizacji na rok bieżący. Ponadto warunkiem żądania ochrony jest niezakwalifikowanie do przydziału — przez opublikowanie list przydziału na rok następny — osoby mającej niższy numer od osoby zakwalifikowanej z wyższym numerem porozumienia wstępnego.

Trafnie zauważył W. Chrzanowski<sup>10</sup>, że momentem stosownym do poszukiwania ochrony sądowej jest opublikowanie tych list, wytoczenie bowiem powództwa przez osobę pominiętą na liście po dokonaniu przydziałów byłoby nieskuteczne, gdyż spółdzielnia nie mogłaby już zgodnie z przyjętymi zasadami cofnąć przydziału, na podstawie którego członek uzyskał prawo do lokalu, chociażby nastąpiło to z naruszeniem praw innego członka.

## 3. Ograniczenie szans uzyskania ochrony podmiotowego prawa do przydziału lokalu typu lokatorskiego

Powstaje jednak kwestia istotna (nie będąca przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, ale która niewątpliwie wypłynie w praktyce), czy uznanie, że z porozumienia wstępnego wynika prawo podmiotowe, które prowadzi do uzyskania przydziału lokalu, jest jednoznaczne z uzyskaniem ochrony sądowej tego prawa w każdym wypadku naruszenia przez zarząd kolejności przydziału.

W 1971 r. zadania spółdzielczości w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli wzrosły w sposób znaczny, co znalazło wyraz w uchwale nr 280 Rady Ministrów z dnia 10.XII.1971 r. w sprawie zasad przydziału mieszkań<sup>11</sup>. Uchwała ta dokonała podziału budownictwa spółdzielczego na dwie grupy: 1) mieszkania znajdujące się w dyspozycji zakładów pracy oraz 2) mieszkania z budownictwa powszechnego. Ze względu na to, że rozdział mieszkań w pierwszej grupie dokonywany jest przez same zakłady pracy, zagadnienia z nim związane pominiemy w niniejszych rozważaniach i zajmiemy się tylko podziałem mieszkań drugiej grupy.

Na dysponowanie lokalami przez spółdzielnie powołana uchwała wywarła wpływ przez to, że wskazała kategorie osób, które powinny uzyskać mieszkanie w pierwszej

---

tywa nabycia prawa do lokalu. Ten ostatni pogląd nie wydaje się trafny, gdyż sama rejestracja osoby jako kandydata na członka spółdzielni nie wydaje się być zdarzeniem wystarczającym do powstania prawa do otrzymania lokalu. Na temat istnienia roszczenia o przydział lokalu por. również M. Gersdorf, J. Ignatowicz: *Prawo spółdzielcze — Komentarz*, Warszawa 1966, s. 342 (część napisana przez J. Ignatowicza) oraz L. M y c z k o w s k i: *op. cit.*, s. 16.

<sup>9</sup> Por. L. M y c z k o w s k i: *op. cit.*, s. 29.

<sup>10</sup> W. C h r z a n o w s k i: *Kształtowanie się praw (...)*, jw., s. 56.

<sup>11</sup> *Mon. Pol.* Nr 60, poz. 397.

kolejności. W nawiązaniu do tej uchwały Zarząd CZSBM, nie uchylając postanowień uchwały nr 56 dotyczących porozumień wstępnych, wskazał w uchwale nr 3 z 1972 r.<sup>12</sup> nowe kryteria przydziału. Kryteria te są stosowane przy ponownej ocenie potrzeb mieszkaniowych, dokonywanej przed sporządzeniem rocznych list przydziałów lokali. Owa ponowna ocena przechodzi do porządku nad faktem zobowiązania się przez spółdzielnie do dokonywania przydziałów lokali stosownie do kolejności wynikającej z porozumień wstępnych. Wprawdzie w wytycznych Zespołu Gospodarki Mieszkaniowej CZSBM z dnia 15.X.1973 r.<sup>13</sup> stwierdzono, że „spółdzielnie, w których liczba członków przekracza określone im programy budownictwa mieszkaniowego, mogą nie zawierać porozumień wstępnych”, jednakże wiele takich porozumień zawarto i są one ponadto zawierane dalej przez niektóre spółdzielnie. Należy przyjąć, że z powołanych ostatnio uchwał Rady Ministrów i Zarządu CZSBM wynika swoista opinia na temat dokonywania przydziału lokali w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego, wyrażający się kryteriami przydziałów w nich wskazanymi. Prowadzi to do wniosku, że skierowanie do sądu żądania dokonania przydziału przez osobę, z którą zawarto porozumienie wstępne, mające numer niższy niż osoba, która znalazła się na podstawowej liście wstępnych przydziałów jako ostatnia, nie mając porozumienia wstępnego lub mając numer wyższy, powinno być uzasadnione szczególnie trudną sytuacją mieszkaniową, a nie tylko posiadaniem niższego numeru porozumienia wstępnego.

Trzeba z naciskiem podkreślić, że powyższe ograniczenie możliwości ochrony sądowej prawa do przydziału lokalu może się ewentualnie odnosić tylko do mieszkania lokatorskiego. Zarówno uchwała Rady Ministrów jak i uchwała Zarządu CZSBM wypowiadają się na temat dodatkowych kryteriów przydziałów tylko w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych. Zgodnie przy tym z § 5 ust. 3 powołanej uchwały nr 280 Rady Ministrów o spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych (własnościowych) o przydziałach decydować ma kryterium kolejności oraz wysiłek finansowy członków w zakresie gromadzenia wkładu<sup>14</sup>. Wydaje się, że takie również zasady powinny się odnosić do lokali własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych, gdyż prawo do tych lokali ma identyczną treść jak prawo do lokali w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych (własnościowych). Można więc przyjąć, że powołane uchwały wymieniając spółdzielnie mieszkaniowe i mieszkaniowe lokatorsko-własnościowe miały na uwadze jedynie lokatorskie prawo do lokalu, natomiast nie odnosiły się do własnościowego prawa do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych.

W praktyce jednak również spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe (własnościowe) przeprowadzają przed przydziałem dodatkową weryfikację zawartych porozumień wstępnych z punktu widzenia tych kryteriów, które wskazują powyższe uchwały<sup>15</sup>. Praktyka taka jest błędna, wobec czego członkowie tych spółdzielni mogą w pełni korzystać z przysługującej im ochrony sądowej ich praw do przydziału w razie naruszenia kolejności porozumienia wstępnego. Ze względów wskazanych wyżej również członkowie spółdzielni mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych są w analogicznej sytuacji, jeżeli ubiegają się o prawo do lokalu własnościowego.

Nowe zadania postawione przed spółdzielczością mieszkaniową nasuwają pewne

---

12 Informacje i Komunikaty Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z 1972 r. nr 1 (moc tej uchwały przedłużono na następne lata).

13 Por. L. M y c z k o w s k i: op. cit., s. 28.

14 Zwraca na to uwagę również L. M y c z k o w s k i: op. cit., s. 24.

15 Por. L. M y c z k o w s k i: op. cit., s. 25.

uwagi *de lege ferenda* dotyczące zarówno systemu przydziałów jak i przepisów prawnych je regulujących:

1. Kredytowanie budownictwa mieszkaniowego przez państwo może uzasadniać przekazywanie części wybudowanych mieszkań na potrzeby zakładów pracy i na cele komunalne. Powinno to być jednak dokonywane w ilości określonej procentowo. Nieuzasadnione natomiast wydaje się dalsze ingerowanie organów państwa w sprawy rozdziału mieszkań z budownictwa powszechnego przez ustalanie kryteriów socjalno-produkcyjnych, gdyż osłabia to zasadę samorządności i pozostaje w sprzeczności z cywilistycznym charakterem stosunku prawnego zachodzącego między spółdzielnią a członkiem<sup>16</sup>.

2. Ów cywilistyczny stosunek oraz fakt ponoszenia kosztów budowy mieszkań przez członków uzasadnia przyjęcie również cywilistycznych kryteriów rozdziału mieszkań z części pozostawionej spółdzielczości. Kryterium takim jest kolejność zawieranych porozumień wstępnych.

3. Określenie kryteriów przydziału mieszkań z puli przekazanej do dyspozycji zakładów pracy i na cele komunalne powinno nastąpić w ustawie, gdyż jak słusznie stwierdza E. Mielcarek, „praworządność państwa socjalistycznego wymaga, aby nie tylko organizacja spółdzielczości była ustawowo unormowana, ale żeby także niezbędne w planowej gospodarce oddziaływanie organów państwa na gospodarczą działalność spółdzielni opierało się na normie prawnej. Nałożenie bowiem obowiązków prawnych tak na obywateli jak i na osoby prawne „nie będące częścią organizmu państwowego” oraz „materia własności spółdzielczej należą do materii zastrzeżonej w ustawie (...)”<sup>17</sup>

4. Uregulowanie zasad przydziału mieszkań z puli pozostawionej spółdzielczości powinno być dokonane zgodnie z art. 143 ustawy o spółdzielniach i ich związkach w formie postanowień statutów. Uchwały związku regulujące tę materię budzą, jak wskazano wyżej, wątpliwości jako źródło praw podmiotowych członków, jeżeli w spółdzielni nie uchwalono regulaminu przydziału mieszkań.

## II. ROSZCZENIE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO O WYDANIE PRYZDZIELONEGO MU LOKALU

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3.XII.1971 r. CZP 78/71<sup>18</sup> wyraził pogląd, że członkowi spółdzielni mieszkaniowej będącemu podmiotem prawa do lokalu przysługuje roszczenie o wydanie przydzielonego mu lokalu, gdyż na treść prawa do lokalu składa się uprawnienie do korzystania z lokalu. Po uzyskaniu przeto przydziału lokalu czy to w drodze decyzji zarządu spółdzielni, czy też orzeczenia sądu, o czym niżej, członek spółdzielni budownictwa mieszkaniowego ma roszczenie o wydanie mu przydzielonego lokalu. Wprawdzie powołane orzeczenie Sądu Najwyższego dotyczyło spółdzielni mieszkaniowej, jednakże należy stwierdzić, że ma ono zastosowanie również do spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, w której członkowi przysługuje również prawo do lokalu.

W praktyce najczęściej dochodzi do sporu między spółdzielnią a członkiem spółdzielni budownictwa mieszkaniowego o wydanie lokalu w razie cofnięcia przydziału.

<sup>16</sup> Por. W. Chrzanoski: Spółdzielczość mieszkaniowa (...), jw. s. 142.

<sup>17</sup> E. Mielcarek: Problematyka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w nowym prawie lokalowym, „Spółdzielczy Kwartalnik Naukowy”, nr 1 z 1975 r., s. 70.

<sup>18</sup> OSNCP nr 5 z 1972 r., poz. 9.

Sąd bada wówczas, czy było ono ważne. W piśmiennictwie zwrócono uwagę na to, że cofnięcie przydziału jest z reguły czynnością prawną nieważną<sup>19</sup> i w związku z tym członkowi przysługuje roszczenie o wydanie przydzielonego mu lokalu<sup>20</sup>.

### III. ZAGADNIENIA PROCESOWE ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ROSZCZEŃ O PRYZDZIAŁ LOKALU I O JEGO WYDANIE

1. Na wstępie wyłania się problem drogi sądowej do dochodzenia przez członka wymienionych roszczeń. Wiąże się on z cywilnoprawnym ich charakterem, uznanym przez Sąd Najwyższy, jeśli chodzi o prawo do otrzymania przydziału lokalu, m.in. w wyroku z dnia 17.X.1973 r. II CR 527/73<sup>21</sup> oraz w uchwale z dnia 12.XII.1968 r. III CZP 66/68<sup>22</sup>, w której bezpośrednim przedmiotem badania przez Sąd Najwyższy była droga sądowa w sprawach o wydanie lokalu.

Prawo do przydziału lokalu oparte na porozumieniu wstępnym jest prawem pochodnym od członkostwa, skoro opiera się na zdarzeniu prawnym następującym po powstaniu członkostwa. Dochodzenie w drodze sądowej tego prawa jest zatem dopuszczalne bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego, które jest obligatoryjne w sprawach dotyczących praw wynikających bezpośrednio z członkostwa (art. 30 § 1 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Również prawo do wydania lokalu jest prawem pochodnym od członkostwa, ponieważ wynika z przydziału lokalu, przy czym sądowe dochodzenie tego prawa również nie wymaga wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego.

2. Wypada rozważyć, jakiego rodzaju powództwo powinien wytoczyć członek spółdzielni, którego pominięto na liście przydziałów mieszkań wbrew kolejności ustalonej w porozumieniu wstępnym.

Umieszczenie na liście przydziałów traktowane jest przez Sąd Najwyższy jako wstępny przydział mieszkania<sup>23</sup>. Żeby więc członek pominięty na liście mógł dochodzić swych praw, musi on w drodze sądowej ustalić swoje prawo pierwszeństwa do otrzymania prawa do lokalu w stosunku do osoby mającej wyższy numer porozumienia wstępnego lub w stosunku do takiej osoby, z którą porozumienia nie zawarto, lecz umieszczono ją na liście jako ostatnią. Nie negując przeto prawa tej osoby do lokalu w dalszej kolejności, powód ustalałby swoje prawo pierwszeństwa. Byłoby to zatem powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

W związku z tym nasuwa się pytanie, czy w momencie gdy roszczenie o przydział jest wymagalne, członek spółdzielni może wytoczyć powództwo o ustalenie. Jak wiadomo, art. 3 k.p.c. z 1930 r. możliwości takiej nie dopuszczał, natomiast art. 189 k.p.c. wymienia jako warunek dopuszczalności powództwa o ustalenie interes prawny powoda, który z reguły nie będzie występował w sytuacji, kiedy roszczenie powoda będzie wymagalne. Obecna redakcja art. 189 k.p.c. pozwala jednak sądzić, że interes prawny powoda nie musi być zawsze jednoznaczny z brakiem wymagalności roszczenia. Świadczy o tym właśnie sytuacja prawna osoby pominiętej na liście przydziałów mieszkań. Uzyskanie bowiem przez nią w drodze sądowej przydziału lokalu

<sup>19</sup> Por. W. Chrzanowski: Komentarz do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3.XII.1971 r. III CZP 78/71, „Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa” z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1972 Spółdzielczego Instytutu Badawczego, Warszawa 1974, s. 68 i n.

<sup>20</sup> Ibidem.

<sup>21</sup> Por. przypis 6.

<sup>22</sup> OSPiKA z 1969 r. poz. 198 z aprobowaną glosą W. Chrzanowskiego (tamże).

<sup>23</sup> Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1.X.1965 r. I CR 261/65, OSPiKA z 1966 r. zesz. 13, poz. 215.

może spowodować, że osoba, która uzyskała już przydział wstępny i utraciła go na skutek dokonania przez sąd przydziału na rzecz powoda, może doprowadzić do bezskuteczności wyroku na podstawie art. 59 k.c. Jak bowiem wskazano wyżej, umieszczenie na liście przydziałów stanowi wstępny przydział mieszkania i rodzi dla osoby umieszczonej na liście roszczenie o wydanie lokalu, realizacja jednak tego roszczenia byłaby niemożliwa w razie dokonania przydziału przez sąd na rzecz osoby, która ustaliła swoje pierwszeństwo. Wprawdzie — zgodnie z powołanym wyżej orzeczeniem Sądu Najwyższego<sup>24</sup> — roszczenie osoby, która uzyskała przydział wstępny, mogłoby być nie uwzględnione, gdyby przydział wstępny naruszał prawo pierwszeństwa innego członka, jednakże ocena w tym zakresie należy do sądu i mogłaby być ona dokonana w wyniku wytoczenia powództwa przez członka, który uzyskał przydział wstępny na podstawie art. 59 k.c.

3. Z kolei powstaje dalsze pytanie, kogo powinien pozwać członek ustalający swoje prawo pierwszeństwa do lokalu. Nie ulega wątpliwości, że jako strona pozwana w omawianym procesie występowałaby spółdzielnia, z którą łączy powoda stosunek prawny. Wyłania się jednak zagadnienie, czy obok spółdzielni należałoby pozwać również członka-konkurenta, który uzyskał przydział wstępny przez umieszczenie go na liście przydziałów z naruszeniem kolejności przewidzianej porozumieniami wstępnymi. *Prima facie* nasuwa się odpowiedź negatywna, gdyż pomiędzy powodem a członkiem-konkurentem żaden stosunek prawny nie występuje. Bliższa analiza tej kwestii prowadzi jednak do odmiennego wniosku. Przemawiają za tym następujące racje.

Przepisy k.p.c. przewidują współuczestnictwo konieczne, „jeżeli przeciwko kilku osobom sprawa może toczyć się tylko łącznie” (art. 72 § 2) oraz jeżeli udział w sprawie w charakterze powodów lub pozwanych jest „konieczny” (art. 195). Z przepisów tych nie wynika jednak bliżej, co ma uzasadniać konieczność łącznego występowania po jednej stronie kilku osób. W piśmiennictwie uzasadnienie tej łączności przedstawia się różnie, jeżeli współuczestnictwo konieczne nie wynika wprost z ustawy. I tak według S. Włodyki „dwa elementy determinować mogą konieczność wciągnięcia określonych osób do procesu w charakterze współuczestników, a mianowicie natura stosunku materialnoprawnego oraz natura prawna powództwa.”<sup>25</sup> Mówiąc o tym drugim elemencie, powołany autor ma na uwadze powództwo o ustalenie i o ukształtowanie, gdy z żądaniem występuje podmiot trzeci, tj. podmiot nie będący stroną stosunku prawnego, który jest przedmiotem ustalania lub ukształtowania<sup>26</sup>. Również J. Jodłowski przyjmuje, że wytoczenie powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego wymaga pozwania obu stron tego stosunku, jeżeli powództwo wytacza prokurator (a więc osoba trzecia)<sup>27</sup>. Jedynie M. Jędrzejewska twierdzi, że współuczestnictwo konieczne wynikać może tylko z istotny stosunku prawnego, co eliminuje — jej zdaniem — potrzebę łącznego pozywania kilku osób przy wytaczaniu powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego przez osobę trzecią<sup>28</sup>. W omawianym przez nas wypadku ze stosunków prawnych między spółdzielnią a członkiem umieszczonym na liście oraz między spółdzielnią a członkiem na liście nie umieszczonym wynikają prawa do otrzymania lokalu. W pierwszym z tych stosunków prawo to opiera się i na porozumieniu wstępnym, jeżeli było ono zawarte, i na przydziale

<sup>24</sup> Ibidem (przyp. 23).

<sup>25</sup> S. Włodyka: *Współuczestnictwo konieczne w procesie cywilnym*, „Studia Cywilistyczne”, tom X, Kraków 1967, s. 103.

<sup>26</sup> Ibidem.

<sup>27</sup> J. Jodłowski: *Z zagadnień polskiego procesu cywilnego*, Warszawa 1961, s. 80.

<sup>28</sup> M. Jędrzejewska: *Współuczestnictwo procesowe — Istota — zakres — rodzaje*, Warszawa 1975, s. 162.



wstępnym, bądź tylko na tym ostatnim, jeżeli porozumienia wstępnego nie zawarto. W drugim zaś z tych stosunków prawo do lokalu wynika z porozumienia wstępnego. Ustalenie prawa powoda do lokalu z pierwszeństwem w stosunku do osoby, co do której nastąpił już przydział wstępny, wymaga udziału tej ostatniej w procesie po stronie pozwanej obok spółdzielni. Stanowisko to opiera się na przytoczonym wyżej poglądzie, że o współuczestnictwie koniecznym decyduje również charakter powództwa, a nie tylko natura stosunku cywilnoprawnego. W takiej sytuacji bowiem znajduje w pełni wyraz uzasadnienie tego poglądu dokonane przez S. Włodkę, iż „wobec zasady, że wyrok sądu cywilnego *ius facit inter partes*, pozostawienie którejkolwiek z osób poza zasięgiem procesu ograniczałoby skuteczność wyroku jedynie do osób występujących w charakterze strony, co (...) pozbawiłoby wyrok jakiegokolwiek sensu.”<sup>29</sup> Ustalenie bowiem prawa pierwszeństwa powoda do lokalu określonego rodzaju w procesie toczącym się jedynie między nim a spółdzielnią, ze względu na brak rezerw mieszkaniowych, doprowadziłoby niewątpliwie do tego, że członek, którego umieszczono na liście i który utracił prawo do przydziału w najbliższym okresie, skorzystałby z instytucji opartej na art. 59 k.c., jak na to wskazano wyżej. Mogłoby to doprowadzić w rezultacie do bezskuteczności wyroku ustalającego prawo pierwszeństwa powoda w procesie, o którym mowa w niniejszych rozważaniach. Pozywając zatem obok spółdzielni członka-konkurenta, powód chroni się przed niekorzystną dla siebie sytuacją prawną i zapobiega mnożeniu się procesów w odniesieniu do tego samego lokalu.

Przyjmując, że powód powinien pozwać zarówno spółdzielnię jak i członka-konkurenta, należałoby uznać, że czynna i bierna legitymacja w tym procesie wynikałaby z interesu prawnego<sup>30</sup>. Interes ów w stosunku do członka-konkurenta wyrażałby się, jak wskazano wyżej, możliwością uczynienia bezskutecznym wyroku ustalającego prawo pierwszeństwa powoda do lokalu, a to przez zastosowanie art. 59 k.c.

Występujące po stronie pozwanej współuczestnictwo konieczne miałyby charakter materialny, gdyż obowiązki pozwanych opierałyby się na tej samej podstawie faktycznej, tj. na fakcie umieszczenia przez spółdzielnię na liście pozwanego członka kosztem powoda, oraz na tej samej podstawie prawnej (którą byłyby, najogólniej rzecz biorąc, art. 15 i 134 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Byłoby to współuczestnictwo jednolite, gdyż wyrok dotyczyłby niepodzielnie spółdzielni i pozwanego członka (art. 73 § 2 k.p.c.).

Nie ulega wątpliwości, że członek, którego umieszczono na liście przydziałów z naruszeniem prawa pierwszeństwa powoda, mógłby działać w procesie w charakterze interwenienta ubocznego na skutek przypozwania go przez spółdzielnię (art. 84 k.p.c.). Fakultatywność tej ostatniej instytucji powoduje jednak, że prawo do lokalu owego członka nie byłoby należycie chronione.

4. W pozwie należałoby złożyć wniosek o zabezpieczenie powództwa zobowiązujący spółdzielnię do niedysponowania — do czasu rozstrzygnięcia sprawy — mieszkaniem tego rodzaju, jaki przysługuje powodowi.

5. Z żądaniem ustalenia prawa pierwszeństwa powoda należałoby połączyć skierowane przeciwko spółdzielni żądanie dokonania przydziału lokalu oraz wydania lokalu. Miałoby tu zatem miejsce połączenie w jednym procesie żądania ustalenia prawa pierwszeństwa, skierowanego zarówno przeciwko spółdzielni jak i przeciwko osobie, która otrzymała już przydział wstępny (a więc przeciwko współuczestnikom

<sup>29</sup> S. Włodka: op. cit., s. 104.

<sup>30</sup> Por. T. Rowiński: *Interes prawny w procesie cywilnym i w postępowaniu nieprocesowym*, Warszawa 1971, s. 89 i n.

koniecznym), z żądaniem, skierowanym tylko w stosunku do spółdzielni, dokonania przydziału oraz wydania lokalu. Połączenie tych żądań jest uzasadnione ich ścisłym związkiem i ekonomią procesową. Ze względu na to, że art. 191 k.p.c. dopuszcza kumulację w odniesieniu do kilku „roszczeń”, należy uzasadnić stosowanie go w omawianym wypadku. Jeżeli więc zajmie się stanowisko, że chodzi tu o „roszczenie procesowe”, to możliwe jest połączenie w jednym pozwie żądania ustalenia prawa pierwszeństwa powoda do lokalu z żądaniem uwzględnienia roszczeń o dokonanie przydziału i wydanie lokalu. W razie zaś przypisywania pojęciu „roszczenie” użytemu w art. 191 k.p.c. charakteru materialnoprawnego, należałoby *prima facie* uznać, że odnosi się on jedynie do powództw o zasądzenie, skoro przez roszczenie rozumie się wynikającą z prawa podmiotowego możliwość domagania się przez osobę uprawnioną od oznaczonej osoby określonego zachowania się, mianowicie działania lub zaniechania. W doktrynie występuje jednak również szersze rozumienie pojęcia „roszczenie”, mianowicie w sensie żądania ochrony wszelkiego interesu prawnego<sup>31</sup>. Pozwala to na szeroką wykładnię pojęcia „roszczenie” użytego w art. 191 k.p.c.

W razie zaskarżenia wyroku jedynie przez pozwanego członka rewizja — z uwagi na współuczestnictwo jednolite — odnosiłaby skutek także w stosunku do spółdzielni na podstawie art. 73 § 2 k.p.c., i to w stosunku do wszystkich żądań ze względu na ich ścisły związek, chociaż dwa z nich nie odnoszą się bezpośrednio do pozwanego członka, a jedynie do spółdzielni. Ów związek uzasadniałby uchylenie wyroku w części dotyczącej dokonania przydziału i wydania lokalu w razie uchylenia rozstrzygnięcia ustalającego prawo pierwszeństwa powoda.

6. Należy następnie rozważyć, jak powinno być zredagowane żądanie dokonania przydziału, skoro ten ostatni ma ściśle wskazywać lokal, a prawo wyboru lokalu należy do spółdzielni<sup>32</sup>, chyba że strony wcześniej określiły lokal, który zostanie przydzielony, co obecnie w praktyce raczej nie występuje.

Słuszny wydaje się tu pogląd E. Mielcarka, że „mieszkanie budowane według normatywu »M« można zaliczyć do rzeczy indywidualnie nie określonych, a wobec tego obowiązek wydania przydziału na takie mieszkanie poczytać za zobowiązanie przemienne.”<sup>33</sup> Potwierdza to pogląd, że wybór lokalu należy do spółdzielni, jako do dłużnika (art. 365 § 1 k.c.). Konsekwencją tego będzie możliwość określenia żądania w pozwie o przydział lokalu i o jego wydanie przez wskazanie jedynie rodzaju lokalu. Skoro jednak przydział ma określać konkretny lokal, a wyrok ma ten przydział zastępować (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.), to lokal ten w postępowaniu sądowym powinien być skonkretyzowany, przy czym jeśli już nie w pozwie, to w każdym razie w toku postępowania.

Przy stosowaniu art. 365 § 3 k.c. nasuwają się dwa rozwiązania. Można więc — po pierwsze — uznać, że spółdzielnia, która nie przydzieliła lokalu, jest w zwłocę i wówczas powód ma prawo wyboru lokalu już w pozwie, który to lokal przydzieli mu sąd, a po drugie — nie uznając powyższej sytuacji za zwłokę spółdzielni — sąd powinien ustalić termin do wskazania lokalu, a jeżeli spółdzielnia nie skorzysta ze swego uprawnienia w tym terminie, to członek wskaże sądowi lokal.

7. Wyrok nakazujący dokonanie przydziału zastępuje przydział zgodnie z powołanymi wyżej art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Charakter takiego wyroku w doktrynie

<sup>31</sup> Por. H. Trammer: *Następcza bezprzedmiotowość procesu cywilnego*, Kraków 1950, s. 12 i 14.

<sup>32</sup> Por. W. Chrzanowski: *Komentarz do wyroku Sądu Wojewódzkiego dla m.st. Warszawy z dnia 18.II.1972 r. III Cr 164/72*, „Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa” z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1973 Spółdzielczego Instytutu Badawczego, 1974, s. 97.

<sup>33</sup> E. Mielcark: *Spółdzielcze prawo do lokalu*, skrypt ZPP, Warszawa 1974, s. 54.

jest sporny<sup>34</sup>. Wydaje się, że należy przychylić się do poglądu, iż jest to wyrok kształtujący prawo, gdyż właśnie skutek jego wydania powstaje prawo do lokalu, aczkolwiek służy on realizacji roszczenia o przydział. Istota tego wyroku polega na tym, że nie nadaje się on do egzekucji<sup>35</sup>. Natomiast w części uwzględniającej wydanie lokalu wyrok będzie miał charakter deklaracyjny, uwzględniający roszczenie, i w tym zakresie będzie się nadawał do egzekucji.

8. Od omówionej wyżej sytuacji, kiedy spółdzielnia odmawia przydzielenia lokalu, należy odróżnić wypadki, w których spółdzielnia dokonała wprawdzie przydziału, ale odmawia jego wydania. Łączy się to z reguły z cofnięciem przydziału przez spółdzielnię. Jeśli cofnięcie to było nieważne, uzasadnione jest żądanie członka wydania mu przez spółdzielnię przydzielonego lokalu. Może się jednak zdarzyć, że spółdzielnia dokonała tymczasem przydziału tego lokalu na rzecz innego członka, który już lokal objął. Wydaje się, że w takiej sytuacji członek, któremu w sposób nieważny cofnięto przydział, powinien wytoczyć powództwo o uznanie przydziału na rzecz innego członka za bezskuteczne na podstawie art. 59 k.c.<sup>36</sup> Dopiero bowiem wówczas mógłby on domagać się wydania mu lokalu od tego członka<sup>37</sup>. Powództwo oparte na art. 59 k.c. jest powództwem o ukształtowanie prawa, w związku z czym wyrok zapadły w wyniku jego wytoczenia ma charakter konstytutywny. Wychodząc z założenia wskazanego wyżej, że charakter powództwa determinuje charakter współuczestnictwa koniecznego, należy przyjąć, że powód powinien pozwać spółdzielnię i członka, na rzecz którego dokonano przydziału, ze skutkiem wskazanym w art. 195 k.p.c. W stosunku do pozwanego członka mogłaby również wystąpić przedmiotowa kumulacja żądań (art. 191 k.p.c.). Obok żądania stwierdzenia bezskuteczności przydziału na rzecz pozwanego członka powód mógłby domagać się wydania mu lokalu w razie pozytywnego rozstrzygnięcia przez sąd pierwszego żądania. Taka kumulacja żądań byłaby uzasadniona szeroką interpretacją pojęcia „roszczenie”, którym operuje art. 191 k.p.c., omówioną już wyżej.

Jeżeli sąd uzna przydział dokonany na rzecz pozwanego członka za bezskuteczny, zobowiąże go do wydania powodowi lokalu. W tej drugiej części wyrok będzie się nadawał do egzekucji.

<sup>34</sup> Por. K. Korzan: Orzeczenia konstytutywne w postępowaniu cywilnym, Warszawa 1972, s. 175.

<sup>35</sup> Odmienne przyjmuje, jak się wydaje, E. Mielcarek: Spółdzielcze prawo (...), jw., s. 54.

<sup>36</sup> Stanowisko takie wyraził również W. Chrzanowski (por. przypis 19).

<sup>37</sup> Tak też przyjmuje W. Chrzanowski: *ibidem*.