

Lesław Myczkowski

Prawo do domu jednorodzinnego, do lokalu użytkowego oraz do garażu w spółdzielni mieszkaniowej

Palestra 27/9(309), 11-18

1983

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.

V. Działalność w zakresie przestrzegania zasad wykonywania zawodu oraz etyki adwokackiej

W 1983 r., w związku z treścią art. 19 ust. 1 pkt 3 oraz art. 98 pr. o adw. z 1982 r., wystąpi z zespołów adwokackich na terenie całego kraju stosunkowo duża grupa adwokatów, którzy ukończyli 70 lat życia. Z reguły są to koledzy o dużym stażu pracy, znacznym zasobie wiedzy prawniczej oraz ogromnym doświadczeniu zawodowym. Na ich miejsca w pewnym procencie zostaną przyjęci do zespołów byli aplikanci adwokaccy, natomiast w pozostałym zakresie będą one zapelnione przez osoby wpisane na listy bez aplikacji adwokackiej. Najwięcej jest wśród tej grupy osób byłych prokuratorów i radców prawnych, stosunkowo nieliczni są byli sędziowie i notariusze.

Aczkolwiek niewątpliwie znajduje się między nimi wielu wybitnych prawników, którzy z czasem zajmą liczącą się pozycję w adwokaturze, to jednak mogą również wystąpić indywidualne wypadki dotyczące zarówno trudności w przystosowaniu się do całkowicie odmiennych warunków pracy, jak i braków w wiedzy prawniczej, zwłaszcza z tych dziedzin prawa, z którymi osoby te nie miały dotychczas w praktyce do czynienia.

Abymy uniknąć nawet jednostkowych wypadków obniżenia poziomu wykonywania zawodu lub naruszenia zasad jego etyki, organa zainteresowanych zespołów adwokackich oraz poszczególne okręgowe rady adwokackie powinny w pierwszym okresie pracy w zespole otoczyć tę grupę kolegów szczególną opieką oraz w razie potrzeby udzielić im możliwie daleko idącej pomocy zawodowej.

Wydaje się również celowe, aby po pewnym czasie — zgodnie z praktyką przyjętą w szeregu izb, w tym również i w warszawskiej — praca zawodowa tej grupy kolegów, podobnie jak i młodych adwokatów wpisanych na listę po odbyciu aplikacji, została poddana badaniu przez wizytatora przy okazji przeprowadzania wizytacji zespołu. W ten sposób będzie można w drodze instruktażu ze strony starszego, doświadczonego adwokata-wizytatora wyjaśnić różnego rodzaju wątpliwości oraz usunąć drobne nieprawidłowości ujawnione w trakcie wizytacji.

Oddzielnym, istotnym zagadnieniem, pośrednio tylko łączącym się z omawianą problematyką, jest wymagająca rozważenia przez nowe organa samorządu adwokackiego sprawa stworzenia możliwości dalszego wykorzystania wiedzy i doświadczenia zawodowego adwokatów przechodzących na emeryturę z chwilą ukończenia 70 lat życia.

Kończąc powyższe rozważania należy podkreślić, że przedstawione uwagi mają charakter subiektywny oraz nie pretendują do wyczerpującego omówienia tematu.

LESŁAW MYCZKOWSKI

PRAWO DO DOMU JEDNORODZINNEGO, DO LOKALU UŻYTKOWEGO ORAZ DO GARAŻU W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Autor przedstawia problematykę domów jednorodzinnych i lokali użytkowych łącznie z garażami — na tle ustawy z dnia 16.IX.1982 r. — Prawo spółdzielcze i porównuje ją z dotychczasowymi unormowaniami.

Zarówno ustawa z dnia 29.X.1920 r. o spółdzielniach¹ jak i ustawa z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach² nie definiowały praw majątkowych przysługujących członkowi do domu jednorodzinnego lub do lokalu użytkowego, a o prawie do garażu nawet nie wspominały. Natomiast ustawa z dnia 16.IX.1982 r. — Prawo spółdzielcze³ poświęca im osobne przepisy, a mianowicie:

- domom jednorodzinnym — art. art. 232—237,⁴
- lokalom użytkowym — art. 238,
- garażom — art. 239.

Prawo do domu jednorodzinnego

1. Uwagi wprowadzające. Ustawa z dnia 17.II.1961 r. przewidywała możliwość powoływania do życia spółdzielczych zrzeszeń budowy domów jednorodzinnych, których celem miała być budowa takich domów dla członków spółdzielni (zrzeszenia), rozliczenie z nimi i przewłaszczenie domów na nich. Ustawa nie zajmowała się bliższym precyzowaniem praw i obowiązków członków spółdzielni w okresie poprzedzającym przeniesienie własności, pozostawiając to statutom (art. 143). Szczegółowe opisanie związanej z tym problematyki prawnej zawiera monografia Wiesława Chrzanowskiego pt. „Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego”, wydana w 1977 r. przez Spółdzielczy Instytut Badawczy.⁵ W. Chrzanowski, analizując postanowienia statutu spółdzielczego zrzeszenia, konstruuje pojęcie *sui generis* prawa do domu jednorodzinnego, które określa mianem „prawa do działki” i zalicza je do praw majątkowych tymczasowych; prawa te przygotowują i zabezpieczają nabycie prawa finalnego, w danym wypadku — własności domu. Według tegoż autora prawa członka spółdzielczego zrzeszenia narastają w ścisłym związku z procesem inwestycyjnym. W procesie tym można wyodrębnić następujące fazy:

- przygotowanie inwestycji,
- wykonanie budowy, umożliwiające objęcie domu w używanie,
- dokonanie rozliczeń.

Przepisy art. art. 232—236 prawa spółdzielczego w znacznej mierze wykorzystują rozwiązania dotychczasowych statutów i nawiązują do konstrukcji myślowych Chrzanowskiego. Ustawa odwołuje się m.in. do konstrukcji ekspektatywy w art. 215 § 4 i art. 229 § 2, które mają odpowiednie zastosowanie do domów jednorodzinnych (art. 232 § 4).

Zachodzą jednak również różnice, i to istotne, niżej przedstawione.

W dotychczasowym statucie (§ 15 ust. 1 statutu przykładowego) przewidywano obowiązek zarządu przydzielenia działek na rzecz członków przed rozpoczęciem realizacji zadania inwestycyjnego. Oznaczało to w konsekwencji, że budowa domu była prowadzona na rzecz konkretnego członka, który mógł bronić swych praw *erga omnes*. Obecnie może być inaczej, gdyż art. 232 § 1 prawa spółdzielczego je-

1 Dz. U. z 1950 r. Nr 25, poz. 232.

2 Dz. U. z 1961 r. Nr 12, poz. 61.

3 Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210.

4 Artykuły podawane bez oznaczenia dotyczą ustawy z dnia 16.IX.1982 r. — Dz. U. Nr 30, poz. 210.

5 Autor ten napisał również skrypt pod tym samym tytułem, wydany w 1974 r. przez CZSBM i ZPP O/W.

dynie dopuszcza taką możliwość, nie wykluczając budowy domu na rzecz a n o n i m o -wego członka, byleby tylko liczba przyjętych członków korespondowała z liczbą domów przewidzianych do postawienia (argument z art. 205 zdanie pierwsze). Obowiązek wskazania członka, któremu ma przypaść dany obiekt, rodzi się dopiero po wybudowaniu domu bądź po takim jego wykonaniu, że zamieszkanie w nim jest możliwe (art. 232 § 2). Wybór osoby uprawnionej może zatem nastąpić dopiero po zakończeniu drugiej fazy inwestycyjnej, podobnie jak to ma miejsce przy dostarczaniu mieszkań w domach wielorodzinnych.

Drugą zasadniczą różnicę upatruję w charakterze uprawnień, jakie obecnie — dzięki ustawie — przysługują członkowi, który otrzymał przydział domu i w nim zamieszkał (art. 232 § 3). Dotychczas bowiem uprawnienia członka zrzeszenia wpływały wyłączenie ze statutu i miały charakter obligatoryjny, teraz zaś jest to prawo wynikające wprost z ustawy, mające charakter rzeczowy (argument z art. 233 § 1 i w związku z art. 232 § 4).

Trzecią wreszcie różnicą, jaką dostrzegłem porównując tekst ustawy z postanowieniami stutuów wzorowanych na projekcie CZSBM z 1966 r., jest możliwość pozbawienia członka prawa do domu jednorodzinnego w następstwie uchwały właściwego organu spółdzielni (art. 234 § 1). Konstrukcja ta ma zastąpić przewlekłe postępowanie wykluczeniowe, które musiało być stosowane wtedy, gdy nie można było rozliczyć inwestycji lub przewłaszczyć wszystkich domów z powodu zaniedbań jednego z członków lub z innych przyczyn leżących po jego stronie.

2. Uwagi szczegółowe. Podejmując próbę przeglądowego omówienia problematyki domów jednorodzinnych w spółdzielniach mieszkaniowych, należy zauważyć, że:

1) prawo do domu jednorodzinnego ma z istoty swej charakter tymczasowy, gdyż określa stosunki prawne między członkiem a spółdzielnią w okresie poprzedzającym przeniesienie własności. Od chwili zamieszkania uzyskuje ono przymiot prawa zbywalnego, podlegającego dziedziczeniu i egzekucji, a ponadto staje się ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej. W swej treści jest ono podobne do własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 232 § 4);

2) przepisy normujące w sposób bezpośredni prawo do domu jednorodzinnego zawarte są w art. 232—236 oraz w art. 204—212 (przepisy ogólne o spółdzielniach mieszkaniowych). Natomiast w sposób odpowiedni stosuje się do domów jednorodzinnych przepisy rozdziału drugiego oddział 1 i 3, to znaczy art. 213—217 i 223—231.

Wymaga tu wyjaśnienia, które mianowicie przepisy ustawy będą wspólne dla mieszkań i dla domów, a które należy uznać za „nieodpowiednie” dla tych ostatnich.

3. Unormowania wspólne. Moim zdaniem do domów jednorodzinnych należy stosować następujące zasady przewidziane w ustawie w stosunku do mieszkań spółdzielczych:

a) zakaz posiadania więcej niż jednego domu jednorodzinnego (bądź domu i mieszkania) przez członka spółdzielni i jego małżonka — pod rygorem podjęcia uchwały o wygaśnięciu prawa do domu (art. 206 § 1, 2 i 3 w związku z art. 232 § 4),

b) niedopuszczalność zbycia prawa do części domu jednorodzinnego przez członka oraz niemożność odrębnego rozporządzenia wkładem budowlanym (art. 223 § 3 i 4 w związku z art. 232 § 4),

c) możliwość uchylenia się spółdzielni od skutków prawnych przydziału domu

w sytuacji, gdy członek lub jego małżonek zbyli dotychczasowe prawo do mieszkania, a statut przewiduje, że w takim wypadku nie można uzyskać nowego przydziału (art. 225 w związku z art. 232 § 4),

d) obowiązek przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa do domu jednorodzinny po zamieszkaniu w nim członka, dotyczący również nabywcy licytacyjnego oraz spadkobiercy (art. 224 w związku z art. 232 § 4),

e) obowiązek waloryzacyjnego rozliczenia z tytułu wygasłego prawa do domu (art. 229 § 1 w związku z art. 232 § 4).

Mam natomiast wątpliwości, czy do domów jednorodzinnych odnosi się art. 215 § 2 i 3 prawa spółdzielczego, gdyż jest to przepis o charakterze wyjątkowym, wprowadzający odstępstwa od ogólnych zasad prawa rodzinnego. Takie zaś przepisy należy interpretować ścieśniająco. Z drugiej strony *ratio legis* art. 215 § 2 i 3 przemawia za przeniesieniem ustanowionych w nim zasad na domy jednorodzinne, gdyż spełniają one tę samą funkcję społeczną co mieszkanie.

4. Unormowania specyficzne. Z przepisów szczególnych odnoszących się wyłącznie do domów jednorodzinnych wynikają następujące odrębności (w stosunku do unormowań „mieszkaniowych”):

a) prawo do domu jednorodzinny, podobnie jak mieszkanie, może być przydzielone tylko jednej osobie lub małżonkom, po śmierci jednak członka może należeć do kilku osób, jego spadkobierców. Spadkobiercy ci nie muszą dokonać działu spadku w celu przejęcia całości prawa przez jedną osobę, jak to przewiduje art. 228 § 1 w stosunku do mieszkań własnościowych pod rygorem wygaśnięcia prawa. Mogą oni pozostawać we współwłasności, a tylko muszą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika. Pełnomocnik ten ma dokonywać w ich imieniu czynności prawnych związanych z realizacją prawa do domu, włącznie z podpisaniem umowy o przeniesieniu własności (art. 233 § 1). Gdyby spadkobiercy nie ustanowili pełnomocnika w rocznym terminie od otwarcia spadku, to sąd rejonowy może wyznaczyć przedstawiciela ustawowego, który będzie za nich dokonywać tych czynności, a ponadto będzie uprawniony brać udział w ważnym zebraniu,

b) nie ma również obowiązku dokonywania podziału majątku wspólnego w rocznym terminie od zgonu członka spółdzielni. Pozostały przy życiu małżonek i spadkobiercy zmarłego, dziedziczący ułamek jego udziału w prawie do domu, powinni wyznaczyć wspólnego pełnomocnika w terminie rocznym (art. 233 § 2 i art. 233 § 1),

c) nie ma podstaw do stosowania rygorów z art. 216 § 2, gdyż rozwiedzeni małżonkowie mogą pozostawać we współwłasności (argument wynikający z unormowania w art. 233 § 1),

d) istnieje nie znana — w wypadku lokali — możliwość wygaśnięcia prawa do domu jednorodzinny z powodu niewykonania pewnych czynności faktycznych lub prawnych (art. 234 § 1),

e) należy przyjąć odmiennosć kryteriów stosowanych przy wykładni pojęcia „potrzeby mieszkaniowe” użytego w art. 214 prawa spółdzielczego. W szczególności nie ma podstaw do stosowania normatywu projektowania mieszkań,

f) okres na wskazanie następcy osoby pozbawionej członkostwa może być skrócony przez statut do 3 miesięcy (art. 334 § 2).

Prawo do lokalu użytkowego

1. Uwagi ogólne. Ustawa z dnia 17.II.1961 r. nie zawierała definicji spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, natomiast możliwość uzyskania takiego pra-

wa — i to wyłącznie przez osoby prawne — wynikała z art. 136 § 2 oraz art. 134 § 2 tej ustawy. Również statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego nie zajmowały się formułowaniem zakresu wzajemnych praw i obowiązków członka, który otrzymał spółdzielczy lokal użytkowy. Najczęściej czyniono to w umowach pomiędzy spółdzielnią a członkiem—osobą prawną, który zabiegał o określony lokal sklepowy, produkcyjny itp.; umowy grzeszyły często nadmierną lakonicznością w zakresie precyzowania uprawnień do lokalu. Ustawa z dnia 17.II.1961 r. nie wskazywała przy tym, czy prawo do lokalu użytkowego ma mieć charakter zbliżony do własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, czy też do prawa lokatorskiego. Można więc było ustanawiać to prawo w zamian za wniesienie jedynie części kosztów budowy lub domagać się wniesienia całości tych kosztów.

Prawo spółdzielcze w art. 238 określa treść prawa do lokalu użytkowego, nakazując stosować tu odpowiednie przepisy dotyczące lokali własnościowych mieszkalnych. Ustawodawca wyłączył przy tym z ogólnego pojęcia „lokali użytkowych” pomieszczenia garażowe, o którym wspomina w osobnym przepisie (art. 239).

W przepisach końcowych (art. 276 § 1) ustawa przekształca istniejące prawa do lokali użytkowych w prawa o cechach określonych w art. 238, a więc w prawa oparte na konstrukcji własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, i obciążuje członków, którzy wnieśli wkłady na zasadach lokatorskich, aby je uzupełnili stosownie do przepisów stanowiących o przekształceniu prawa do lokalu (art. 219).

W art. 276 § 2 ustawa zobowiązuje najemcę lokalu użytkowego do wpłacenia w 5 ratach rocznych równowartości zajmowanego prawa do lokalu, jeśli ono wygasło, a w zamian wyposaża najemcę w roszczenie o członkostwo i przydział zajmowanego lokalu.

2. Uwagi szczegółowe. Przechodząc do uwag bardziej szczegółowych, należy uwzględnić tu następujące okoliczności (niżej podane), wynikające z uormowań zawartych w art. 238 prawa spółdzielczego i z „odpowiedniego” stosowania przepisów art. 213—217 tego prawa:

a) prawo do lokalu użytkowego rodzi się z pisemnego przydziału spółdzielni. Jest to prawo zbywalne, podlegające dziedziczeniu, egzekucji i konfiskacie mienia (art. 213 § 1). Aby uzyskać przydział bądź też nabyć prawo do lokalu użytkowego w sposób translatywny, trzeba z jednej strony legitymować się członkostwem spółdzielni, a z drugiej wykazać się kwalifikacjami do prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnej z przeznaczeniem lokalu (art. 238 § 1). Utrata tych kwalifikacji może doprowadzić do wygaśnięcia prawa do lokalu w wyniku uchwały spółdzielni (art. 238 § 4 pkt 1),

b) przyznanie lokalu użytkowego może nastąpić zarówno na rzecz osoby fizycznej jak i na rzecz osoby prawnej będącej członkiem danej spółdzielni (art. 238 § 1),

c) przydział lokalu nie wymaga zachowania sztywnych kryteriów kolejności, jak ma to miejsce przy lokalach mieszkalnych (art. 238 § 1 zdanie trzecie),

d) nie ma też ograniczeń co do liczby lokali użytkowych posiadanych przez jedną osobę (fizyczną lub prawną) ani co do liczby członkostw, gdyż art. 206 § 1 wprowadza takie ograniczenie tylko w zakresie lokali mieszkalnych,

e) można uzyskać członkostwo spółdzielni mieszkaniowej wyłącznie w celu otrzymania w niej przydziału lokalu użytkowego (lub nabycia takiego lokalu w sposób pochodny), a zaspokajając potrzeby mieszkaniowe w innej spółdzielni, we własnym domu jednorodzinnym lub w mieszkaniu kwaterunkowym (argument z art. 206 § 1 i art. 238 § 1 zdanie trzecie),

f) wielkość lokalu użytkowego nie jest limitowana normami (odmiennie niż

wielkość lokalu mieszkalnego), jednakże powierzchnia i położenie lokalu muszą odpowiadać potrzebom konkretnej działalności gospodarczej (art. 214 przeniesiony na grunt potrzeb niemieszkalnych),

g) wynajęcie lub użyczenie lokalu użytkowego wymaga zgody spółdzielni (art. 238 § 3). Jest niewątpliwe, że taka możliwość istnieje dopiero po objęciu lokalu w posiadanie (art. 217 w związku z art. 238 § 1 zdanie drugie). Z zestawienia przepisów art. 238 § 3 i § 4 pkt 3 z art. 217 § 2 ustawy wynika nadto, że zgody spółdzielni wymaga odnajęcie lub użyczenie zarówno całości jak i części lokalu. Takiej zgody nie będzie natomiast wymagać wprowadzenie do lokalu współnika lub innej osoby, z którą członek realizuje określoną działalność gospodarczą,

h) spadekobrańca prawa do lokalu użytkowego wymaga zachowania wyznaczeń i terminów przewidzianych w art. 228, przy czym dochodzi tu dodatkowy warunek zachowania tego prawa, mianowicie posiadanie kwalifikacji do prowadzenia działalności gospodarczej przez spadkobiercę. Jeżeli jednak spadkobierca (lub pozostały przy życiu małżonek) będzie prowadził tę działalność przy pomocy osoby wykwalifikowanej, to nie wydaje się możliwe odmówienie mu członkostwa w spółdzielni,

i) podobną, dodatkową kwalifikację musi mieć nabywca prawa do lokalu, a więc zarówno ten, który przejmuje lokal w następstwie umowy, jak i licytant, który uzyskał przyznanie i przysądzenie własności w postępowaniu agzekucyjnym (art. 230 ustawy w związku z art. 987 i nast. k.p.c.).

3. Problematyka majątkowo-małżeńska. Osobny temat stanowi problematyka wspólności praw małżonków. Ponieważ art. 238 § 1 ustawy do lokali użytkowych także stosować „odpowiednio” przepisy o własnościowym prawie do mieszkania (w tym przepisy ogólne rozdziału 2 ustawy), przeto wypada rozważyć, czy będzie się tu stosować art. 215 § 2 i 3, czy też nie. Moim zdaniem, do lokali użytkowych nie będą się odnosić szczególnie unormowania art. 215 ustawy, które wprowadzają odstępstwo od zasad prawa rodzinnego. Z tego względu spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego tylko wtedy będzie należeć do obojga małżonków, gdy taka ocena znajdzie oparcie w art. 32 k.r.o. albo w umowie zawartej przez małżonków w trybie art. 47 k.r.o.

Jest rzeczą dyskusyjną, czy samo „oczekiwanie na przydział lokalu użytkowego” może być przedmiotem wspólnego majątku, gdyż art. 238 § 1 ustawy także odpowiednio stosować przepisy o własnościowym prawie do lokalu od chwili wydania przydziału. Skoro możliwość przydziału wiąże się z osobistym przedmiotem członka, jakim jest kwalifikacja do wykonywania określonej działalności gospodarczej, to sytuacja prawna związana z oczekiwaniem stanowi składnik majątku odrębnego jednego z małżonków (taki argument miałby oparcie w art. 38 § 2 pkt 5 i 6 k.r.o., stosowanym odpowiednio). Wychodząc z takiego rozumowania należałoby przyjąć, że tylko wierzytelności z tytułu wkładu zgromadzonego w spółdzielni oraz na książeczkach oszczędnościowych PKO mogą być zaliczone — w okresie oczekiwania na lokal — do majątku wspólnego.

Prawo do garażu

Szczególny charakter mają prawa do garaży wznoszonych przez spółdzielnię mieszkaniową. Garaż zajmowany przez członka — osobę fizyczną zaspokaja potrzeby osobiste jego i jego rodziny, gdyż najczęściej przechowuje tam samochód służący do celów osobistych, a nie zarobkowych (wyjątek stanowią taksówkarze). Można więc bronić tezy, że garaż spełnia funkcję uzupełniającą w stosunku do

mieszkania (podobnie jak piwnica czy strych) i jest przynależnością lokalu mieszkalnego. Między innymi ocena taka może być aktualna w stosunku do garaży zbudowanych przed wejściem w życie ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, jeżeli członek finansował pełny koszt budowy, a uzyskując klucze od garażu, nie podpisywał odrębnej umowy co do warunków korzystania z tego pomieszczenia.

W domach jednorodzinnych, bliźniaczych i szeregowych oraz w tzw. małych domach mieszkalnych przynależność garażu do określonego lokalu mieszkalnego stanowi regułę. Pod rządem ustawy z dnia 17.II.1961 r. przeważał pogląd, że skoro garaż jest lokalem użytkowym (a taką ocenę wyprowadzono z art. 5 ust. 3 prawa lokalowego), to członek spółdzielni może z niego korzystać jedynie na zasadzie najmu (argument z art. 134 § 2 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Odmienny pogląd reprezentował Jerzy Ignatowicz na łamach „Przeglądu orzecznictwa (...) za rok 1973”, poz. 27, str. 110 (wyd. SJB, W-wa). Uważał on, że spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego może obejmować także inne pomieszczenia związane funkcjonalnie z mieszkaniem, a zatem nie ma przeszkód prawnych do objęcia garażu spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego. Wspomnijmy w tym miejscu, że aczkolwiek nowa ustawa—Prawo spółdzielcze nie wypowiada się wyraźnie, jak należy oceniać charakter garażu, to jednak akcentuje jego prawną odrębność przez osobne uregulowanie lokali użytkowych (art. 238) i garaży (art. 239).

1. Unormowania dotychczasowe. Praktyka ukształtowana w latach 1962—1982 przez kolejne uchwały Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego przyjęła umowę najmu jako podstawę prawną korzystania przez członków z garaży spółdzielczych. Regulaminy i umowy zastrzegały przy tym, że członek spółdzielni musi sfinansować pełny koszt budowy garażu i że umowa może być rozwiązana w razie utraty samochodu i nieposiadania go przez pewien okres. Dodajmy tu, że według większości regulaminów garaż mógł otrzymać tylko członek spółdzielni, a inne osoby mogły odnajmować garaże jedynie w braku chętnych spółdzielców. Niektórym osobom regulaminy przyznawały szczególne uprawnienia do uzyskania garażu i zawarcia umowy najmu (tzw. pierwszeństwo). Dotyczyło to osób wspólnie zamieszkających z ustępującym członkiem albo jego najbliższych, dziedziczących prawo do lokalu własnościowego, gdy ich poprzednikowi przysługiwało uprawnienie do zajmowania garażu w spółdzielni.

2. Unormowania obecnej ustawy. Jak już wyżej wspomniałem, prawo spółdzielcze zajmuje się garażami w art. 239. Przepis ten stwierdza, że „zasady korzystania członków spółdzielni z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określają postanowienia statutu”. Art. 239 § 2 nakazuje waloryzować wartość nakładów członka poniesionych na budowę garażu, co stanowi absolutną nowość w stosunku do zasad poprzednich, ukształtowanych zaleceniami CZSBM (zwracano wówczas wartość nominalną pomniejszoną o stawki amortyzacyjne). W tej sytuacji trudno formułować generalne zasady dotyczące zasad przydziału garażu i charakteru uprawnień członka do zajmowanego garażu. Każda spółdzielnia mieszkaniowa może ten problem rozwiązać według swego uznania, przy czym w istocie rzeczy istnieją do wyboru tylko 3 konstrukcje prawne:

- 1) prawo do garażu — jako składnik prawa do lokalu mieszkalnego bądź domu jednorodzinnego,
- 2) prawo do garażu — jako osobne prawo majątkowe członka spółdzielni, wykazujące podobieństwo do prawa do lokalu użytkowego, przyznawane członkom-mieszkańcom.

3) prawo najmu garażu — zmodyfikowane obowiązkiem wniesienia kaucji odpowiadającej pełnym kosztom budowy.

3. Propozycje statutowe co do garaży. W § 69 przykładowego projektu statutu opracowanego przez Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego przewiduje się, że „spółdzielnia może budować garaże i oddawać je członkom w używanie: 1) na zasadzie spółdzielczego prawa do garażu bądź też 2) na zasadzie najmu”, przy czym „przed przystąpieniem do budowy garażu członek jest obowiązany wpłacić do spółdzielni wkład garażowy bądź kaucję w zależności od tego, na jakich zasadach zamierza korzystać z garażu”. W dalszych postanowieniach (§ 69—77) przykładowy statut CZSBM wskazuje, że spółdzielcze prawo do garażu jest ściśle związane z prawem do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, i że w zależności od tego, czy członkowi przysługuje prawo lokatorskie czy też własnościowe, różne są przymioty przysługującego mu prawa do garażu. W szczególności może to być prawo niezwywalne albo prawo zwywalne i podlegające dziedziczeniu.

Natomiast Federacja Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie w projekcie statutu opracowanym na użytek swoich członków wyszła z założenia, że „przydział garażu stanowi podstawę do zawarcia z członkiem umowy najmu (...)” (§ 60 ust. 3). W dalszych postanowieniach projekt Federacji przewiduje „wstąpienie w stosunki najmu «przez osoby bliskie», które uzyskały prawo do mieszkania w trybie art. 221 prawa spółdzielczego lub nabyły własnościowe prawo do mieszkania w drodze darowizny, dziedziczenia czy zapisu lub dokonały zamiany mieszkania obejmującej prawo do używania garażu” (§ 61 ust. 2). Projekt Federacji dopuszcza objęcie najmu garażu podziałem majątkowym małżeńskim (§ 61 ust. 2). Zasadniczym warunkiem zawarcia umowy najmu garażu oraz „wstąpienia w najem” według projektu Federacji jest posiadanie własnego pojazdu mechanicznego oraz członkostwa. Ustanie członkostwa stanowi przyczynę wygaśnięcia umowy najmu (§ 61 ust. 3).

Poprzestając na tych informacjach, zwracam uwagę na interesujące orzeczenie Sądu Najwyższego dotyczące garaży spółdzielczych zawarte w wyroku z dnia 13 kwietnia 1982 r. IV CR 472/81, opublikowane w OSNCP z 1983 r. (w nrze 2—3 pod poz. 35).

ANDRZEJ PATULSKI

RODZAJE SPORÓW O NAWIĄZANIE STOSUNKU PRACY

Artykuł analizuje źródła roszczeń pracowniczych o nawiązanie stosunku pracy (prawo pierwszeństwa w zatrudnieniu, prawo do zatrudnienia, przyrzeczenie zakładu pracy), a także problematykę sporów o faktyczne zatrudnienie w aspekcie prawno-ekonomicznym.

I. O tym, czy dany spór wywodzi się ze stosunku pracy, decyduje jego treść. Zakres pojęciowy sporu ze stosunku pracy (sporu pracowniczego) podlega wyraźnej ewolucji w kierunku rozszerzającym, co wiąże się z dynamicznym rozwojem szeregu instytucji prawa materialnego i procesowego, realizujących funkcję ochronną prawa pracy. Trzeba bowiem mieć na uwadze, że spór należy do kategorii