

Krystyna Krzekotowska

Własnościowe i lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu

Palestra 28/2(314), 18-25

1984

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.

KRYŚTYNA KRZEKOTÓWSKA

WŁASNOŚCIOWE I LOKATORSKIE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

W pracy naświetlono m.in. nowe elementy instytucji spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wprowadzone po uchyleniu ustawy z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61) przez postanowienia ustawy z dnia 16.IX.1982 r. zawierającej tekst nowego prawa spółdzielczego (Dz. U. Nr 30, poz. 210). Uwzględniono w nim w szczególności zagadnienia: statusu prawnego małżonków, zasadę jednego mieszkania dla jednej rodziny, uprawnienia do wynajęcia (użyczenia) lokalu oraz pobierania pożytków cywilnych, instytucję przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe, rozstrzygnięcia o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku. Przedstawiono też aspekty zbywalności i dziedziczenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

W pracy poinformowano także o nowym rozstrzygnięciu ustawodawczym dotyczącym prawa do domu jednorodzinnego oraz uwypuklono aspekty ochrony cywilnoprawnej i szerokiej możliwości uruchomienia drogi sądowej w razie naruszenia praw członków spółdzielni mieszkaniowej.

Uwagi wstępne

Nowe prawo spółdzielcze,¹ które zastąpiło obowiązującą dotychczas ustawę z dnia 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach,² w przeciwieństwie do dawnych rozwiązań zakładających podział spółdzielni budownictwa mieszkaniowego na trzy rodzaje (kryterium podziału stanowiła treść praw członków do mieszkań), przewiduje jednolity model spółdzielni mieszkaniowej, w którym, w zależności od ustaleń statutu, można:

- przydzielać członkom mieszkania w formie własnościowej lub lokatorskiej,
- budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na spółdzielców lub budować inne domy w celu przeniesienia na spółdzielców własności poszczególnych lokali,
- udzielać pomocy członkom w budowie domów jednorodzinnych (art. 204).

W odróżnieniu od prawa do domów jednorodzinnych (mieszkań), budowanych w celu przeniesienia ich własności na członków spółdzielni, które ma być przejściowy (tylko do momentu przeniesienia własności), w wypadku ustanowienia lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu chodzi o trwały stosunek prawny, związany z członkostwem spółdzielni.

Spółdzielcze prawo do lokalu, polegające na używaniu przez członka przydzielonego lokalu o powierzchni odpowiadającej wysokości wniesionego wkładu i innym kryteriom określonym w statucie (art. 213 § 1), powstaje w momencie przydziału lokalu, przy czym oświadczenie spółdzielni powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wyraźne rozstrzygnięcie tej kwestii czyni nieaktualnym poprzednie zróżnicowanie wynikające z faktu, że dawna ustawa wymagała formy pisemnej tylko do ustanawiania własnościowego prawa do lokalu (art. 147 § 2 dawnej ustawy).

¹ Ustawa z dnia 16.IX.1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210), zwana dalej „prawem spółdzielczym” (cyt. dalej przepisy bez bliższego określenia oznaczać będą odpowiednie przepisy prawa spółdzielczego).

² Dz. U. Nr 12, poz. 61 z późn. zm., zwana dalej „dawną ustawą”.

Wspólność prawa do lokalu

Fakt, że spółdzielcze prawo do lokalu jest prawem związanym ze stosunkiem członkostwa ukształtowanym jako prawo osobiste, powoduje, iż prawo „związane” nabiera również cech prawa osobistego. Skuteczność obrotu zbywalnym własnościowym prawem do lokalu jest — wobec niezbywalności członkostwa — uzależniona od uzyskania członkostwa w inny, tzn. nie translatywny, lecz konstytutywny, sposób. Podobnie jak członkostwo, również prawo do lokalu ukształtowane zostało jako prawo jednopodmiotowe z zastrzeżeniem jedynie wyjątku na rzecz małżonków.

Nowe rozwiązanie kwestii statusu prawnego małżonków wyraża się w jego określeniu — podobnie jak to ma miejsce w prawie lokalowym (art. 9 ust. 3)³ — częściowo poza ogólnym małżeńskim reżymem majątkowym. Polega to na ustaleniu zasady, że spółdzielcze prawo do lokalu objęte jest przymusową wspólnością majątkową w każdym wypadku jego uzyskania w czasie trwania małżeństwa i tylko sąd może z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa (art. 215). Jednocześnie zrezygnowano z dawniej funkcjonującej reguły reprezentacji wspólnego prawa przez jednego z małżonków, tj. tego, z którego członkostwem prawo do lokalu było związane. Ustawowo uregulowano także kwestię członkostwa przez dopuszczenie, żeby członkami spółdzielni byli oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Poza tym w odniesieniu do wkładu mieszkaniowego (budowlanego) przed przydziałem przyjęto, że jest on wspólny niezależnie od tego, skąd pochodzą środki na jego zgromadzenie (oczywiście bez naruszenia uprawnień do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z majątku odrębnego jednego z małżonków na majątek wspólny). Owa wspólność dotyczy jednak tylko sytuacji, w której stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej. To ostatnie rozwiązanie może budzić zastrzeżenia, jako niekonsekwentne ustosunkowanie się ustawodawcy do zjawisk prawnych o częściowo tożsamej naturze (tj. spółdzielczego prawa do lokalu i jego ekspektatywy). Skoro bowiem w trosce o dobro rodziny, której potrzeby mieszkanie ma zaspokajać, przyjęto, że powinno ono być w szerokim zakresie traktowane jako prawo wspólne małżonków, to nie wiadomo, dlaczego z działania tej słusznej zasady wyłączono okres oczekiwania na mieszkanie. Niekonsekwencję tę można osłabić w drodze odpowiednich zabiegów interpretacyjnych, uznając niedopuszczalność umownego wyłączenia wkładu ze wspólności ustawowej,⁴ natomiast dopuszczając włączenie wkładu do wspólności majątkowej także w drodze umowy mającej za przedmiot ten składnik majątkowy.⁵

Po ustaniu małżeństwa małżonkowie powinni w ciągu jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział majątku obejmującego to prawo. Poza tym małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu (art. 216). Czynności te powinny być dokonane pod rygorem podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, co stanowi zasadniczy wyłom od ogólnych zasad prawa rodzinnego, którym nie znany jest obowiązek małżonków dokonywania podziału majątku pod rygorem jego utraty.

³ Por. Z. Radwański: Kodeks cywilny a prawo regulujące zagadnienia rodziny (w:) *Problemy współczesnego prawa cywilnego*, Wyd. IBPS, Warszawa 1982, s. 345.

⁴ Por. K. Krzekotowska: *Spółdzielcze stosunki lokalowe*, „Problemy Praworządności” 1982, nr 8—9, s. 82.

⁵ Por. J. Ignatowicz: *Komentarz do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13.XII.1974 r. III CZP 83/74 (w:) Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1976*, poz. 27.

Zasada jednego mieszkania

Prawo spółdzielcze, podobnie jak znowelizowane w 1982 r. prawo lokalowe,⁶ utrwała zasadę tylko jednego mieszkania jednej rodziny stanowiąc, że „członkowi spółdzielni może przysługiwać prawo tylko do jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego” (art. 206 § 1), i odnosząc tę zasadę także do sytuacji, w której prawo do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego nabędą małżonkowie, chyba że mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsce zamieszkania (art. 206 § 3).

Dla wyeliminowania sytuacji naruszającej omawiane normy przewidziano szczególny tryb postępowania. Zobowiązano mianowicie zainteresowanego do zlikwidowania sprzecznego z prawem stanu rzeczy w terminie 6 miesięcy od dnia wezwania przez spółdzielnię oraz ustanowiono kompetencję spółdzielni do podejmowania — po bezskutecznym upływie wspomnianego terminu — uchwały o wygaśnięciu później nabytego prawa.⁷ Słusznie przy tym zwrócono uwagę, że konstrukcja „wygaśnięcia prawa” przez podjęcie uchwały spółdzielni (przewidziana także w art. 216 w razie niedokonania przez małżonków podziału majątkowego) nie oznacza bynajmniej przyznania spółdzielniom kompetencji natury władczej, które nie podlegałyby kontroli sądu. Przyznana spółdzielniom możliwość jednostronnego zerwania węzła prawnego ma charakter cywilnoprawny i prawidłowość praktyki spółdzielczej w tym zakresie może być zakwestionowana w drodze sądowej.⁸

Wynajmowanie lokali

Prawo do korzystania z lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje m.in. uprawnienia do wynajęcia (użyczenia) lokalu oraz pobierania pożytków cywilnych — z zastrzeżeniem ograniczeń przewidzianych w prawie spółdzielczym. Przewiduje ono, że wspomniane czynności prawne są dopuszczalne dopiero po zamieszkaniu spółdzielcy w danym lokalu, a poza tym wprowadza warunki zgody spółdzielni na wynajęcie (oddanie w bezpłatne używanie) całego lokalu mieszkalnego. Mamy tu zatem do czynienia z liberalizacją dawnych obostrzeń wprowadzanych przez unormowania statutowe, które wymagały zgody spółdzielni na wynajęcie choćby części lokalu, czyli z procesem akurat odwrotnym niż w prawie lokalowym, które po nowelizacji w 1982 r. zaostrzyło wymagania w tym względzie (art. 36).

Sankcją cywilną, jaka może być zastosowana w razie nieprzestrzegania postanowień prawa spółdzielczego w powyższym zakresie (art. 217), może być pozbawienie członkostwa, które z kolei spowoduje utratę praw mieszkaniowych. Słusznie jednak zaleca się w orzecznictwie ostrożne szafowanie tą drastyczną sankcją, zwracając uwagę na jej niedopuszczalność np. w sytuacji, gdy członek zaniędbał wprawdzie dopełnienia obowiązku uzyskiwania zgody spółdzielni, ale wynajęcie lokalu było w danych okolicznościach usprawiedliwione.⁹

Warto podkreślić, iż rozpatrywane tu ograniczenia dotyczące podnajmu lub użyczenia lokalu nie dotyczą członków rodziny i innych osób bliskich przyjmowanych na

⁶ Por. art. 23 i 26 prawa lokalowego (tekst jednolity: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55).

⁷ Por. L. M y c z k o w s k i: Nowa ustawa — prawo spółdzielcze, Pałestra 1982, nr 11—12, s. 57.

⁸ Tamże.

⁹ Por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8.IV.1976 r., OSNCP 1976, poz. 186.

„wspólne mieszkanie”. Ich uprawnienia do korzystania z lokalu mają charakter pochodny od praw członka i opierają się na stosunku rodzinno-prawnym (np. ma-
loletnie dzieci) lub na umowie (użyczenie, najem itp.).¹⁰

Przekształcenie prawa do lokalu

Istotnym elementem treści lokatorskiego prawa do lokalu, ukształtowanego jako prawo niezbywalne, niedziedziczne i nie podlegające egzekucji,¹¹ jest obecnie ustawowo przewidziana możliwość jego przekształcenia na mające znacznie bogatszą treść własnościowe prawo do lokalu (art. 219). Umożliwia to zainteresowanym uzyskanie bardziej uprzywilejowanego statusu mieszkaniowego w miarę poprawy warunków materialnych.

W przeciwieństwie do wysuwanych lub przyjmowanych pod rządem dawnej ustawy statutowych rozwiązań nowy stan prawny pozwala przyjąć, że chodzi tu nie o powstanie — w miejsce dotychczasowego prawa — nowego prawa, lecz o przekształcenie prawa. Odmowa spółdzielni dokonania takiego przekształcenia może być przez spółdzielcę kwestionowana przez wytoczenie powództwa o zobowiązanie spółdzielni do złożenia stosownego oświadczenia woli. Wyrok uwzględniający takie powództwo zastępuje owo oświadczenie woli.¹²

Statut może jednak przewidywać, że w domach dla inwalidów, dla osób samotnych oraz w innych domach o specjalnym przeznaczeniu lokatorskie prawo do lokalu nie podlega przekształceniu, a poza tym statut może także wskazywać inne wypadki, w których spółdzielnia może odmówić przekształcenia prawa członka (art. 219 § 2 i 3). Postanowienia opierające się na umowie statutu w tym zakresie podlegają kontroli sądu zarówno przy rejestracji statutu, jak i przy okazji rozpatrywania wspomnianych wyżej roszczeń członków spółdzielni.

Rozpatrywaną instytucję przekształcenia prawa należy analizować w powiązaniu z nowym rozstrzygnięciem ustawodawczym zawartym w art. 225. W świetle tego artykułu statut może przewidywać, że zbycie własnościowego prawa do lokalu — a trzeba pamiętać, że często u podłoża wniosków o zmianę prawa lokatorskiego na zbywalne prawo własnościowe leży zamiar zbycia prawa — przez członka, który ubiega się o przydział innego lokalu mieszkalnego, pozbawia go uprawnienia do uzyskania tego przydziału. Spółdzielnia natomiast może — w ciągu roku od dnia wydania przydziału — wbrew temu postanowieniu statutu uchylić się od skutków oświadczenia woli o przydziale.

Roszczenie o członkostwo i przydział lokalu

Warto, dalej, zwrócić uwagę na odpowiadającą dawnej instytucji pierwszeństwa z art. 145 te rozwiązania nowego prawa spółdzielczego, które mają uchronić rodzinę członka spółdzielni przed niebezpieczeństwem utraty dachu nad głową w razie wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu. Nowe prawo spółdzielcze

¹⁰ Por. K. Krzekotowska: Uprawnienia domowników członka spółdzielni względem spółdzielczego prawa do lokalu, NP 1976, nr 11, s. 1540.

¹¹ Por. L. Myczkowski: Przepadek majątku a spółdzielcze prawo do lokalu, NP 1967, nr 3, s. 384; tenże: Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1971, poz. 135; tenże: Prawo do mieszkania spółdzielczego, Warszawa 1980, s. 143.

¹² Por. J. Ignatowicz: Droga sądowa w sprawach spółdzielczych w świetle nowego prawa spółdzielczego, NP 1983, nr 3, s. 18; tenże: Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1979, poz. 17.

znacznie wzmacnia tę ochronę wprowadzając ustawową konstrukcję roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku (art. 221 § 1) i obejmując nią także ekspektatywę nabycia spółdzielczego prawa do lokalu (art. 221 § 2 i art. 229 § 3).¹³ Roszczenie to staje się aktualne przy istnieniu analogicznych przesłanek, które wchodziły w grę w odniesieniu do dawnej instytucji pierwszeństwa. Chodzi tu mianowicie o przynależność do określonego kręgu osób bliskich oraz zamieszkiwanie z byłym spółdzielcą w momencie ustania członkostwa. Z tych względów dla wyjaśnienia wspomnianych pojęć zachowuje aktualność dotychczasowy dorobek orzecznictwa i piśmiennictwa.

Jeśli chodzi o status małżonków, to warto zaznaczyć, że na gruncie spółdzielczych stosunków lokalowych udało się osiągnąć prawidłową regulację losów wspólnego prawa do lokalu po śmierci współmałżonka. Wspólne prawo przypada wówczas pozostałemu przy życiu małżonkowi (art. 220). Rozwiązania takiego, stawiającego małżonka w lepszej sytuacji niż innych domowników, nie udało się zrealizować w prawie lokalowym (w myśl reguł ogólnych w stosunek najmu wstępują bowiem wszystkie osoby bliskie zamieszkujące z najemcą do momentu jego śmierci — art. 691 k.c.). Należy jednak podkreślić, że w wypadku lokatorskiego prawa do lokalu, które należy tylko do jednego z małżonków, prawo spółdzielcze nie zapewnia drugiemu z nich nawet takiej pozycji, jaką przewiduje art. 691 k.c. Po śmierci bowiem małżonka wyłącznie uprawnionego z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu drugi z nich ma wprawdzie — na równi z innymi bliskimi — roszczenie o przyjęcie go do spółdzielni i o przydział danego lokalu, jednakże prawo to może być obezwładnione przez wybranie innej osoby bliskiej, a nie współmałżonka. Tłumaczy się to tym, że koncepcja jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu zmusza do wyboru jednej tylko osoby przez sąd w postępowaniu nieprocesowym albo też przez spółdzielnię po upływie terminu wyznaczonego przez spółdzielnię do wystąpienia do sądu (art. 221).

Należałoby się opowiedzieć w tej ostatniej kwestii za możliwością poddania kontroli sądowej wyboru dokonanego przez spółdzielnię, mimo że w ustawie brak jest kryteriów czyniących prawo jednego z zainteresowanych „lepszym” niż prawo innego z nich (wydaje się, że ustawowe wskazanie takich kryteriów nie byłoby w ogóle możliwe).¹⁴ Odpowiednich wskazań w tym zakresie trzeba by upatrywać w wykładni funkcjonalnej. Uznając mianowicie, że mieszkanie jest przeznaczone na zaspokojenie potrzeb rodziny, należałoby dokonywać wyboru przede wszystkim pod kątem widzenia, czy wybrany podmiot spółdzielczego prawa do lokalu zapewni realizację potrzeb mieszkaniowych także pozostałym członkom rodziny (np. rodzice w stosunku do małoletnich dzieci).¹⁵

W kwestii skutków niezachowania terminu do złożenia deklaracji i pisemnego wniosku o przydział lokalu, nowe normatywne uregulowanie tej kwestii uzasadnia

¹³ Por. J. Sztompka: Prawo pierwszeństwa w okresie oczekiwania na mieszkanie, *Paestra* 1982, nr 8, s. 43; K. Krzekotowska: Ochrona rodziny a instytucja pierwszeństwa przewidziana w art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, *NP* 1976, nr 7—8.

¹⁴ Por.: B. Błażejczak: Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, *Wyd. UAM, Poznań* 1979, s. 123; T. Misiuk: Sądowa ochrona praw członków spółdzielni, *ZW CZSR, Warszawa* 1979, s. 181; K. Krzekotowska: Prawa małżonków do mieszkania spółdzielczego, *ZW CZSR, Warszawa* 1978, s. 67. Inaczej — pod rządą dawnych przepisów: K. Stefaniuk: Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1978, poz. 37; M. Miączyński: Głos do wyroku SN z 19.VII.1979 r., *OSP i KA* 1982, z. 1—2, poz. 166.

¹⁵ Por. K. Krzekotowska: Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, *Wydawnictwo Spółdzielcze, Warszawa* 1983, s. 187.

pogląd, że ustalony z mocy omawianego ustawowego upoważnienia statutowy termin ma charakter terminu zawitego.¹⁶

Zbycie własnościowego prawa do lokalu

Zgodnie z art. 223 prawa spółdzielczego, stanowiącego odpowiednik art. 147 § 1 dawnej ustawy, własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, z tym jednak zastrzeżeniem, że atrybut ten staje się aktualny dopiero po zamieszkaniu członka w przydzielonym lokalu.¹⁷ Ograniczenie to nie dotyczy zatem lokalu spółdzielczego, który nie stał się przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu w drodze przydziału, lecz został nabyty od innego spółdzielcy.

O ile przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu nie wymaga do wywarcia skutku prawnego żadnej formy (jedynie przez wzgląd na cele dowodowe umowa taka powinna być zgodnie z art. 75 § 1 k.c. stwierdzona pismem, gdyż wartość prawa przewyższa tu 10.000 zł), o tyle przy darowiznie obowiązuje przy oświadczeniu darczyńcy warunek zachowania formy aktu notarialnego (art. 890 § 1 k.c.). Darowizna staje się jednak ważna mimo niezachowania wspomnianej formy, jeżeli przyrzeczone świadczenie zostanie spełnione, co na gruncie spółdzielczych stosunków lokalowych znajduje wyraz w wydaniu lokalu obdarowanemu i przyjęciu go na członka.¹⁸

Skuteczność zbycia zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków, a z mocy obecnie wyraźnego rozstrzygnięcia ustawowego spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu (art. 224 prawa spółdz.).

Warto tu jednak mieć na uwadze funkcjonowanie rozwiązań, które niejako ograniczają omawiany atrybut zbywalności. Chodzi zwłaszcza o wspomniane już wyżej ograniczenia z art. 225, mogące polegać na uniemożliwieniu zbywcy uzyskania przydziału innego lokalu, a ponadto — o uzależnienie przydziału od uiszczenia pełnego wkładu lub przynajmniej takiej sumy, jaką zbywca uzyskał w wyniku zbycia praw mieszkaniowych. Poza tym w świetle postanowień statutowych zbycie praw do lokalu może spowodować wymagalność długu z tytułu nie uiszczonej (rozłożonej na raty) części wkładu z możliwością zastosowania wyjątków do wypadków przeniesienia prawa na rzecz małżonka, wstępnych lub zstępnych.¹⁹

Trafnie jednak zwrócono uwagę na niebezpieczeństwo podejmowania podważających zaufanie do prawa działań niejako „zza węgla”, tj. działań obezwładniających ustawowo proklamowany atrybut zbywalności prawa. Podnosi się tu, że w pełni zrozumiałe jest uwrażliwienie społeczne na spekulacyjne manipulacje tak podstawowym i nader trudno dostępnym dobrem, jakim jest mieszkanie, jednakże byłoby

¹⁶ Por. H. Zieliński: Przedawnienie i terminy zawite na tle ustawy z 16.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, SC 1972, nr XIX, s. 91; J. Ignatowicz: Bieg terminów zawitych w obrocie podlegającym orzecznictwu sądów powszechnych, ZN IBPS 1976, nr 5, s. 3.

¹⁷ Por. K. Stefaniuk: Treść i charakter prawny spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego, Warszawa 1978, WPr., s. 24 i n.; tenże: Funkcja społeczna spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na tle innych form prawnych korzystania z mieszkań, Annales UMCS 1971, t. XVIII, s. 232.

¹⁸ Por. L. Myszowski: Prawo do mieszkania (...), jw., s. 95.

¹⁹ Por. postanowienia uchwały nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z 3.III.1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych (LiK nr 5, poz. 18), którego §§ 11–14, jako wynikające z delegacji ustawowej (art. 205), spółdzielnie obowiązane są uwzględniać w swych statutach i regulaminach.

lepiej, gdyby — dla przeciwdziałania temu zjawisku — w ogóle zrezygnowano z instytucji własnościowego, a więc zbywalnego prawa do lokalu zamiast wykorzystywać instytucje prawa cywilnego, oparte na zasadzie równości stron, do naruszania zasad tej równości.²⁰

Dziedziczenie prawa do lokalu własnościowego

Dokonując niezbędnej selekcji problemów, które można poruszyć w ramach jednego opracowania, nie można jednak pominąć sytuacji prawnej spadkobiercy. Podobnie jak to miało miejsce dotychczas, ustawodawca — po dokonaniu kompromisu między zasadą niezbywalności i niedziedziczności członkostwa a zbywalnością i dziedzicznością prawa do lokalu własnościowego — przewiduje na rzecz spadkobiercy (tak jak i na rzecz nabywcy) możliwość konstytutywnego uzyskania członkostwa. Dokonanie w nowym prawie spółdzielczym wzmocnienia pozycji spadkobiercy wyraża się w przyznaniu mu — po dopełnieniu przez niego określonych czynności zachowawczych — roszczenia o przyjęcie do spółdzielni (art. 224 i 228). Rozprasza to podnoszone dawniej wątpliwości, czy roszczenie cywilnoprawne o przyjęcie do spółdzielni przysługuje spadkodawcy z mocy samej ustawy, czy tylko z mocy postanowień statutów spółdzielni.

Przesłanki zachowania odziedziczonego prawa są przez ustawodawcę różnicowane w zależności od tego, czy występuje jeden spadkobierca, czy też kilku z nich. W pierwszej ze wspomnianych sytuacji niezbędne jest w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku przedstawienie spółdzielni stwierdzenia nabycia spadku lub złożenie dowodu wszczęcia takiego postępowania. Wraz ze stwierdzeniem nabycia spadku spadkobierca, który nie jest członkiem spółdzielni, powinien złożyć deklarację członkowską (art. 228). Jeżeli zaś spadkobierców jest kilku, powinni oni w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku wskazać spadkobiercę, któremu własnościowe prawo do lokalu przypadło w wyniku działu, lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania o dział spadku. Wskazanie wówczas spadkobiercy powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia zakończenia postępowania działowego.

Wszystkich tych niezwykle kazuistycznych i nie najlepiej zredagowanych przepisów modyfikujących na niekorzyść rodziny ogólne reguły dziedziczenia można by uniknąć, gdyby zgodnie z naturą praw mieszkaniowych — jako praw osobowo-majątkowych przeznaczonych na zaspokojenie grupowych potrzeb rodzinnych, z którą liczą się wszystkie inne typy praw lokalowych — dopuściło się ich przynależności do więcej niż jednej osoby. Nie byłoby wówczas potrzeby zmuszania spadkobierców czy byłych małżonków do dokonywania działów majątkowych pod rygorem utraty praw majątkowych. Wymagałoby to wyeliminowania tyleż nieużytecznego co zartwardzającego stereotypu jednopodmiotowości członkostwa oraz kształtowania go jako więzi osobistej, co wpływa ujemnie na kształt samego prawa do lokalu jako prawa związanego z członkostwem.²¹

Optymistycznym zwiastunem zmian w ustosunkowaniu się do tego zagadnienia jest rozwiązanie art. 233, które w odniesieniu do prawa do domu jednorodzinnego, ukształtowanego analogicznie jak rozpatrywane własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, odstępuje od zasady jednopodmiotowości. Pozwala bowiem na to, żeby

²⁰ Por. J. Dąbrowa: Głosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6.III.1980 r., OSPiKA 1981, z. 9, poz. 162.

²¹ Por. K. Krzekotowska: Spółdzielcze prawo do lokalu jako prawo osobowo-majątkowe, RPEiS 1984 (w druku).

prawo to w wyniku spadkobrania należało do kilku osób, zobowiązując je jedynie do wyznaczenia spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych, z możliwością wyznaczenia go także przez sąd na wniosek spadkobierców lub spółdzielni.

Mimo że chodzi tu o instytucję prawną, której byt jest przejściowy (do czasu przeniesienia własności domu), to jednak wobec wydłużania się w praktyce owego przejściowego okresu pozwoli to zgromadzić doświadczenia przydatne dla bardziej ogólnych ocen w tym zakresie. Okazać się bowiem może, że utrzymywanie także na szerszą skalę rozwiązań dopuszczających przynależność praw mieszkaniowych uzyskiwanych w drodze spółdzielczej do więcej niż jednej osoby nie nastrocza ruchowi spółdzielczemu trudności organizacyjnych, wówczas zaś odpadną obawy, które stały się przyczyną wprowadzonych w tym względzie ograniczeń.

Uwagi końcowe

Ugruntowanie w nowym prawie spółdzielczym cywilnoprawnych aspektów ochrony praw mieszkaniowych członków spółdzielni i towarzyszącej im drogi sądowej stanowi istotny postęp w kształtowaniu młodej i nie okrzeplej jeszcze w ogniu długoletniej praktyki instytucji spółdzielczego prawa do lokalu. Ważnym elementem jest znacznie szersze niż dotychczas ustawowe regulowanie tej społecznie doniosłej dziedziny stosunków społecznych, do czego przyczynił się zgromadzony pod rządem dawnej ustawy — bogaty dorobek orzecznictwa i piśmiennictwa prawniczego oraz praktyki spółdzielczej.

SŁAWOMIR DALKĄ

POSTĘPOWANIE DOWODOWE WEDŁUG NOWYCH PRZEPISÓW O POSTĘPOWANIU ARBITRAŻOWYM

1. W środowisku prawniczym z dużym zainteresowaniem oczekiwano zapowiadanego wydania nowych przepisów w sprawie postępowania arbitrażowego. Potrzeba bowiem wydania takich przepisów oraz nowelizacja ustawy z dnia 23.X.1975 r. o Państwowym Arbitrażu Gospodarczym¹ narzucała się już wcześniej, a to w związku z realizacją założeń reformy gospodarczej oraz wejściem w życie przepisów ustaw z dnia 25.IX.1981r.: a) o przedsiębiorstwach państwowych² i b) o samorządzie załogi przedsiębiorstwa państwowego,³ a także ustawy z dnia 16.IX.1982 r. — Prawo spółdzielcze.⁴ Taki wniosek można wysnuć bez względu na ostateczne rozstrzygnięcia co do modelu Państwowego Arbitrażu Gospodarczego, będącego niezbędnym dla naszej gospodarki uspołecznionej organem ochrony prawnej, który zarówno w ramach działalności orzeczniczej jak i pozaorzeczniczej czuwa nad przestrzeganiem prawa i ochroną porządku prawnego w ramach gospodarki narodowej, przyczy-

¹ Dz. U. Nr 34, poz. 183.

² Dz. U. Nr 24, poz. 122.

³ Dz. U. Nr 24, poz. 123.

⁴ Dz. U. Nr 30, poz. 210.