

Wiesław Chrzanowski, Teresa Misiuk

Prawo do przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego : (na zasadach ogólnych)

Palestra 32/1-2(361-362), 12-27

1988

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.

roszczenie odszkodowawcze przysługuje jedynie i wyłącznie pozostałym członkom-zespołu w stosunku do adwokata członka-zespołu, który spowodował szkodę. Roszczenia odszkodowawcze tych członków nie są jednak roszczeniami regresowymi, co wydaje się oczywiste.

Z roszczeniem o zasądzenie odszkodowania na rzecz członków zespołu od członka zespołu, który z powodu niedołożenia należytej staranności przy wykonywaniu obowiązków wynikających z pełnomocnictwa wyrządził szkodę klientowi; może wystąpić również zespół jako osoba prawna reprezentująca prawa swych członków.

WIESŁAW CHRZANOWSKI, TERESA MISIUK

PRAWO DO PRYZDZIAŁU SPÓŁDZIELCZEGO LOKALU MIESZKALNEGO (na zasadach ogólnych)¹

Autorzy artykułu reprezentują stanowisko, że spółdzielcze prawo do lokalu (zarówno własnościowego jak i lokatorskiego) na zasadach ogólnych powstaje w wyniku spełnienia przez spółdzielnię szeregu obowiązków kolejno po sobie występujących. W artykule omówiono również sądową ochronę wynikających z tych obowiązków spółdzielni uprawnień członków.

I. Spółdzielcze prawo do lokalu (zarówno własnościowe jak i lokatorskie) powstaje w wyniku spełnienia przez spółdzielnię szeregu obowiązków kolejno po sobie występujących. Znajduje tu wyraz przyjęty w literaturze pogląd, według którego spełnienie świadczenia może wymagać wykonania wielu obowiązków, którym, po stronie wierzyciela odpowiadają roszczenia.²

Oto obowiązki, jakie spółdzielnia powinna spełnić w związku z przyznaniem członkowi spółdzielczego prawa do lokalu:

a) obowiązek przyjęcia do spółdzielni, występujący jedynie w pewnych sytuacjach,

b) wynikający z artykułu 205 prawa spółdzielczego obowiązek zawarcia — z oczekującym na przydział członkiem — umowy określającej kolejność, w jakiej uzyska on przydział lokalu,

c) obowiązek zamieszczenia nazwiska członka i przysługujące-

¹ Prawa do uzyskania lokalu mieszkalnego spółdzielczego na zasadach szczególnych, wynikające z art. 221, 224, 227, 229 § 3 pkt 1 i 216 prawa spółdzielczego, będą omówione w odrębnym artykule.

² Por. A. Klein: Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego. Pogląd ten aprobował i uwzględnił W. Chrzanowski: Prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego, Warszawa 1977, s. 59, przypisy 12.

go mu lokalu określonej kategorii na liście przydziałów,

d) obowiązek dokonania przydziału lokalu,

e) obowiązek wydania lokalu.

Ad a). Prawo do otrzymania lokalu mieszkalnego przysługuje jedynie członkom spółdzielni (art. 204 § 1 i 2 pkt 1 pr. spółdz.). Osoba ubiegająca się o mieszkanie spółdzielcze musi więc zostać członkiem spółdzielni. O roszczeniu do uzyskania członkostwa spółdzielni można mówić w sytuacjach wyjątkowych Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych pod rządami ustawy z 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach reprezentował stanowisko, że osobie ubiegającej się o członkostwo z reguły nie przysługuje takie roszczenie — z wyjątkiem gdy dopuszcza je przepis szczególny, statut lub umowa ze spółdzielnią.³ Orzecznictwo to zachowało aktualność pod rządami prawa spółdzielczego z 1982 r. z tym zastrzeżeniem, że nowa ustawa przyznaje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni osobom wskazanym w art. 221, 224, 227 i 229 § 3 pkt 2. Sugestywne jest stanowisko wysuwane w piśmiennictwie, według którego roszczenie o przyjęcie do spółdzielni powinno być dopuszczone w wypadku monopolistycznego charakteru spółdzielni.⁴ Za przyjęciem takiego roszczenia mogłaby przemawiać również odnosząca się do spółdzielni przyjęta w Rochdale w 1844 r. zasada „otwartych drzwi”, aprobowana przez Międzynarodowy Związek Spółdzielczy oraz przez ustawodawstwa spółdzielcze. Argumentom tym należy jednak przeciwstawić stanowisko, według którego spółdzielnie powinny zaspokajać określone potrzeby gospodarze swoich członków, a ograniczenie możliwości w tym zakresie musi rzutować również na pogląd o braku roszczenia o przyjęcie do spółdzielni. Liczbę członków spółdzielni ubiegających się o przydział lokalu mieszkalnego ogranicza wyraźnie art. 205 prawa spółdzielczego, wymagający dostosowania się do liczby mieszkań przewidzianych do budowy.⁵

Prawo spółdzielcze z 1982 r. nie przewiduje instytucji kandydata na członka spółdzielni mieszkaniowej. Do instytucji tej, wprowadzonej po raz pierwszy uchwałą nr 19 Rady i Zarządu CZSBM z dnia 8.VI.1965 r.,⁶ nawiązuje uchwała nr 3 Rady CZSBM z 3.III.1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w zakresie dotyczącym zasad us-

³ Orzecznictwo Sądu Najwyższego na ten temat jest bardzo obszerne i szeroko publikowane. Pod rządami nowego prawa spółdzielczego — por. wyrok z dnia 21.IX.1984 r. I PR 70/84, OSNCP 1985 nr 5—6, poz. 78.

⁴ Por.: S. Grzybowski: *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego*, Warszawa 1976, s. 108; K. Krzekotowska: *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 53 i n.

⁵ Stanowisko takie zajęli również A. Kędzierska-Cieślak i A. Jedliński: *Umowy o kolejności przydziału lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych*, PłP 1986, nr 7, s. 72.

⁶ Informacje i Komunikaty CZSBM nr 4, poz. 41.

talania kolejności przydziału mieszkań, wydana na podstawie art. 205 prawa spółdzielczego.⁷ Wytyczne dotyczące przyjmowania w poczet członków mają jednak charakter instrukcyjny, nie wiążący, co znajduje potwierdzenie w powołanej uchwale (§ 2).

Uchwała ta przyjmuje, że prawo ubiegania się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni przysługuje każdej osobie, która zgromadziła wymagany wkład, a której potrzeby nie są zaspokojone (nie posiada samodzielnego pełnowartościowego lokalu mieszkalnego). Ze zgromadzeniem wkładu wiąże się zawarcie umowy winkulacyjnej przez osobę, która wpłaciła do banku PKO środki finansowe na wkład budowlany lub mieszkaniowy, a skutkiem tej umowy jest zobowiązanie się do dokonania cesji wierzytelności bankowej z podmiotu uprawnionego na spółdzielnię.⁸

Za osoby ubiegające się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni według powołanej uchwały Rady CZSBM uważa się: 1) pełnoletnich kandydatów na członków zarejestrowanych w spółdzielni lub terytorialnej jednostce spółdzielczości mieszkaniowej na podstawie przepisów dotychczasowych; wnioski tych osób podlegają rozpatrzeniu z urzędu, jeśli zawiadomiły one wcześniej spółdzielnię (terytorialną jednostkę) o zgromadzeniu wymaganego wkładu; 2) osoby pełnoletnie nie zarejestrowane w charakterze kandydatów na członków, które zgromadziły wymagane wkłady i w terminie podanym przez spółdzielnię do publicznej wiadomości złożyły wnioski o przyjęcie w poczet członków spółdzielni (§ 5).

W miejscowościach, w których działalność inwestycyjna jest prowadzona przez więcej niż jedną spółdzielnię, a przy terytorialnych jednostkach spółdzielczości mieszkaniowej działają spółdzielcze biura mieszkaniowe — ma miejsce kwalifikacja osób ubiegających się o członkostwo. Dokonuje jej zarząd terytorialnej jednostki spółdzielni mieszkaniowej po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej, złożonej z przedstawicieli spółdzielni przyjmujących w poczet członków oraz z przedstawicieli kandydatów. Osoby tak zakwalifikowane kierowane są do spółdzielni (§ 8).

Dla ujednoczenia zasad kwalifikowania osób ubiegających się o członkostwo na terenie województwa oraz dostosowania licz-

⁷ Tekst jedn.: Informacje i Komunikaty CZSBM, 1968, nr 12, poz. 46.

⁸ A. Kędzierska i A. Jedliński przyjmują, że zawarcie takiej umowy uzasadnia przyjęcie w poczet członków spółdzielni, jeżeli statuty spółdzielni odmiennie tej kwestii nie regulują (por. op. cit., s. 73). Otóż naszym zdaniem zgromadzenie wkładu jest tylko jednym z warunków, przyjęcia do spółdzielni, statuty bowiem i regulaminy spółdzielni, uwzględniające powołaną uchwałę rady CZSBM z 1983 r., wymieniają ponadto brak samodzielnego pełnowartościowego lokalu mieszkalnego. Uchwała wymienia też względy społeczne, które mogą decydować o przyjmowaniu członków poza kolejnością w trybie przyspieszenia.

by nowych członków do przewidywanych rozmiarów spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, rada terytorialnej jednostki spółdzielczości mieszkaniowej z udziałem zainteresowanych spółdzielni uchwała zalecenia koordynacyjne, które określają terminy i liczbę przyjęć nowych członków do poszczególnych spółdzielni, w tym liczbę osób, które mogą być przyjęte w trybie przyspieszeń (§ 9).

W miejscowościach, w których nie działają spółdzielcze biura mieszkaniowe, system kierowania osób do spółdzielni w celu ich przyjęcia w poczet członków nie występuje. Cytowana uchwała zaleca, by spółdzielnia podawała do publicznej wiadomości obok „terminu składania wniosków o przyjęcie w poczet członków spółdzielni” także informację o warunkach ubiegania się o członkostwo (§ 4).

W uchwale określono również kryteria, według których dokonuje się przyjęć w poczet członków. Decyduje więc kolejność zgromadzenia wymaganego wkładu. Uchwała wskazuje też względy społeczne, które mogą wpłynąć na przyjmowanie członków poza kolejnością.

Należy zauważyć, iż liczba osób przyjętych w poczet członków spółdzielni w trybie przyspieszeń nie może przekraczać 15% ogólnej liczby członków przyjętych w tym samym terminie.

W związku z regulacjami zawartymi w uchwale nr 3 Rady CZSBM powstaje pytanie, czy i ewentualnie jak dalece mają one wpływ na sytuację prawną osoby ubiegającej się o członkostwo w spółdzielni, a więc czy bezpośrednio lub pośrednio mogą być źródłem roszczenia po stronie ubiegającej się. W wyroku z dnia 20.III.1985 r. IV CR 78/85⁹ Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że postanowienia cytowanej uchwały nr 3 obowiązują w stosunkach między spółdzielnią a jej członkami tylko w takim zakresie, w jakim zostały one przyjęte w statucie (regulaminie) spółdzielni. W § 2 sama uchwała nr 3 rozróżnia postanowienia, które spółdzielnie są zobowiązane uwzględnić w statutach i regulaminach przyjmowania członków, od tych, które „mają charakter zaleceń do wykorzystania przez spółdzielnie przy uchwalaniu swych statutów i regulaminów”. Do tej ostatniej kategorii należą postanowienia dotyczące zasad i trybu przyjmowania członków.

W praktyce spółdzielnie zamieszczają wspomniane postanowienia w regulaminach przyjmowania członków i przydziału mieszkań uchwalanych przez rady nadzorcze. Sprawą co najmniej dyskusyjną jest to, czy taki regulamin może być źródłem praw podmiotowych dla nieczłonków spółdzielni. Raczej ma on charakter instrukcji dla zarządu spółdzielni. Mimo to udział przedstawiciela spółdzielni w kwalifikowaniu przez zarząd terytorialnej jed-

⁹ OSNCP 1986, nr 1-2, poz. 11.

nostki spółdzielczości mieszkaniowej osób, które mają być skierowane do spółdzielni w celu przyjęcia ich w poczet członków, można traktować — nawet w braku pisemnej umowy — jako równoznaczny z zawarciem umowy między spółdzielnią a terytorialną jednostką spółdzielczości mieszkaniowej, mocą której spółdzielnia zobowiązuje się przyjmując na członków osoby skierowane w tym trybie (brzmienie regulaminu przyjmowania członków stanowić może dodatkowy argument w tym zakresie). Byłaby to umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej (art. 393 k.c.). Skierowanie do spółdzielni konkretyzuje spółdzielnię zobowiązaną do przyjęcia w poczet członków osoby ubiegającej się o członkostwo. W takich więc sytuacjach w razie odmowy przez zarząd spółdzielni przyjęcia osoby skierowanej do spółdzielni, tj. zawarcia z nią — jak przyjmuje doktryna — umowy o nawiązaniu stosunku członkostwa,¹⁰ osoba ta mogaby wystąpić na drogę sądową. Skierowanie jej do określonej spółdzielni umożliwia skonkretyzowanie strony pozwanej w procesie o przyjęcie do spółdzielni.¹¹

Na istnienie drogi sądowej w sprawach dotyczących działania spółdzielni mieszkaniowych wskazał Sąd Najwyższy w swym orzeczeniu z dnia 9.VII.1984 r. III CZP 36/84.¹²

Powództwo o przyjęcie do spółdzielni będzie zawierało żądanie złożenia przez spółdzielnię oświadczenia woli o przyjęciu do spółdzielni ze skutkiem przewidzianym w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Wytoczenie powództwa nie musi być poprzedzone postępowaniem wewnątrzspółdzielczym, ponieważ to ostatnie dotyczy jedynie osób będących już członkami spółdzielni.

W sytuacjach, w których nie występuje omówione postępowanie kwalifikacyjne, roszczenie osoby ubiegającej się o przyjęcie można by ewentualnie wywodzić z informacji „o warunkach ubiegania się o członkostwo” (zakładamy, że informacja ta odpowiada zaleceniom zawartym w cyt. uchwale nr 3 Rady CZSBM), traktując ją jako jednostronne oświadczenie woli spółdzielni zawierające określone zobowiązania. Za taką wykładnią tej „informacji” może przemawiać fakt, że strony wiąże już pewien stosunek prawny wynikający z zawinkulowania wkładu gromadzonego na ksiąteczce mieszkaniowej w PKO. Szanse takiego powódz-

¹⁰ Por. np. S. Grzybowski: *Prawo spółdzielcze w systemie porządku prawnego (...)*, s. 102.

¹¹ W. Chrzanowski natomiast zauważył, że w następstwie wpisu do rejestru prowadzonego przez związek spółdzielczy, nie dotyczącego określonej spółdzielni, kandydat nie nawiązuje ze spółdzielnią żadnego stosunku prawnego i w związku z tym nie przysługuje mu roszczenie o przyjęcie do spółdzielni. W. Chrzanowski: *Spółdzielcza forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (studium prawnospoleczne)*, Warszawa 1981, s. 93. Stanowisko to jest przeciwstawne poglądom wyrażonym przez autorów powołanych wyżej w przypisie 4.

¹² OSNCP 1985, nr 2-3, poz. 22.

stwa o przyjęcie na członka wydają się jednak nikłe. Powód musiałby udowodnić, że przyjęto osobę, która później od niego zgromadziła wkład, a nie spełnia warunków uzasadniających jej przyjęcie w trybie przyspieszeń, albo że w tym trybie przyjęto ponad 15% osób spośród przyjmowanych w tym samym terminie. Dodać trzeba, że listy przyjętych nie są podawane do publicznej wiadomości.

Ad b). W celu ochrony prawa członka do lokalu mieszkalnego wobec spółdzielni ustawa nakłada w art. 205 obowiązek zawarcia z ubiegającym się o przydział lokalu członkiem — w ciągu trzech miesięcy od dnia jego przyjęcia — umowy określającej kolejność, w jakiej uzyska przydział.

Zasady zawierania umów i określania w nich kolejności przydziałów ustala statut spółdzielni, który powinien uwzględniać wytyczne uchwały nr 3 Rady CZSBM wydanej na podstawie powołanego ostatnio przepisu prawa spółdzielczego.

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr umów (§ 11), który umożliwiła członkom zaznajamianie się z kolejnością przewidzianych przydziałów. Kolejność numerów umów zawieranych z członkami przyjętymi w tym samym terminie ustala się według kolejności zgromadzenia wymaganego wkładu (§ 12). Pozycja osób w sensie kolejności uzyskania przydziału lokalu jest o tyle ustabilizowana, że zmiany warunków mieszkaniowych, sytuacji rodzinnej, kategorii (wielkości) mieszkania, jakie członek chce uzyskać, bądź rodzaju uprawnień (lokatorskie lub własnościowe), zaistniałe już po zawarciu umowy określającej kolejność przydziału, nie mogą powodować zmiany jej numeru (§ 13).

Poczynając od momentu zawarcia umowy o kolejność przydziału można mówić o nabyciu przez członka ekspektatywy uzyskania prawa do mieszkania. Zasadnicza funkcja ekspektatywy polega na przygotowaniu i zabezpieczeniu nabycia prawa.¹⁸

W razie niezawarcia umowy o kolejności przydziału w oznaczonym przez art. 205 prawa spółdzielczego terminie członek spółdzielni będzie mógł żądać, aby sąd zobowiązał spółdzielnię do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z nim takiej umowy na podstawie powyższego przepisu ze skutkiem wynikającym z art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. Przedmiotem żądania może być także kwestia prawidłowości ustalenia kolejności przydziału w umowie w świetle postanowień statutu spółdzielni.

Ad c). Wypada teraz zwrócić uwagę na okoliczności uzasadniające wymagalność roszczenia o zamieszczeniu nazwiska członka

¹⁸ Pojęciem „prawo podmiotowe tymczasowe” posłużył się K. Gandor w pracy: *Prawo podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Wrocław-Warszawa-Kraków, 1968, s. 90. Następnie zostało ono aprobowane przez Sąd Najwyższy w związku z wykładnią ustawy z 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach i zachowało aktualność pod rządami prawa spółdzielczego z 1982 r.

na liście przydziałów i przysługującego mu lokalu określonej kategorii.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 4.XI.1983 r. IV CR 347/83 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że z art. 135 § 2 ustawy z 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach wynika, iż członkowi przysługuje prawo używania przydzielonego mu lokalu, co oznacza, że do ochrony tego prawa konieczne jest istnienie lokalu.¹⁴ Obecnie kwestię tę reguluje tak samo art. 213 prawa spółdzielczego. Osoba, której przysługuje prawo do otrzymania lokalu, może więc dochodzić ochrony swojego prawa wówczas, gdy mieszkanie jest w planie realizacji na rok, którego dotyczy opublikowany projekt list przydziałów mieszkań.

Statuty spółdzielni przewidują następujące rodzaje list: podstawową, warunkową do listy podstawowej, przyspieszeń, wykwaterowań i zamian. Spółdzielnia jest zobowiązana do umieszczenia członka wraz z kategorią przydzielonego mu lokalu w projekcie listy podstawowej według kolejności wynikającej z umowy, o której była mowa wyżej.

Pominięcie członka w tym projekcie daje mu prawo — zgodnie ze statutem lub regulaminem przydziału mieszkań — do zgłoszenia zastrzeżeń, które rozpatruje rada nadzorcza spółdzielni, zasięgając opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

Powstaje pytanie, czy jest to postępowanie wewnątrzspółdzielcze oraz czy ma ono charakter obligatoryjny czy fakultatywny. Jak wiadomo, wyczerpanie postępowania wewnątrzspółdzielczego jest warunkiem ochrony przed sądem jedynie praw ze stosunku członkostwa (art. 33 pr. spółdz.). Prawo do określonej kategorii mieszkania nie wynika bezpośrednio ze stosunku członkostwa, ustalane jest ono zgodnie z art. 214 prawa spółdzielczego.

W razie więc zamieszczenia odpowiedniego postanowienia w statucie spółdzielni dochodzi do ustanowienia fakultatywnego postępowania wewnątrzspółdzielczego. Od woli członka zależy wówczas, czy skorzysta z tego postępowania, czy też sprawę skieruje bezpośrednio na drogę sądową (w świetle art. 34 pr. spółdz. w odniesieniu do fakultatywnego postępowania wewnątrzspółdzielczego nie stosuje się odpowiednio art. 33 § 1 tegoż prawa). Takie stanowisko zajął SN w uchwale z dnia 6.VII.1984 r. III CZP 36/84¹⁵

Postanowienia dotyczące zgłaszania do rady nadzorczej zastrzeżeń i uwag w stosunku do projektu listy przydziału mieszkań przeważnie jednak zamieszczane są w regulaminach przydziału mieszkań. Trudno więc mówić o kreowaniu tą drogą jakiegoś szczególnego postępowania wewnątrzspółdzielczego, zwłaszcza że art. 34 pr. spółdz. stanowi, iż rozszerzenie zakresu postępowania

¹⁴ OSPIKA, 1985, zesz. 3, poz. 57.

¹⁵ OSNCP, 1985, nr 2-3, poz. 22.

nia wewnątrzspółdzielczego może nastąpić tylko w drodze statutowej. Reprezentowanie spółdzielni należy wyłącznie do jej zarządu poza wyjątkami przewidzianymi wyraźnie w ustawie lub z ustawowego upoważnienia. Umieszczenie na liście przydziału mieszkań należy do sfery reprezentowania spółdzielni. Powstaje więc pytanie, jaki charakter prawny mają uchwały rady nadzorczej podejmowane w związku z zastrzeżeniami do projektu listy przydziału mieszkań. Sąd Najwyższy w cytowanej wyżej uchwale stwierdza, że członek „może żalić się na niekorzystną dla niego uchwałę zarządu do rady spółdzielni w trybie skargowym”, jednakże w tym trybie rada nie może uchylić uchwały. Uchwały podejmowane przez radę nadzorczą na podstawie wspomnianych postanowień regulaminowych wyrażają jedynie — niezależnie od ujęcia redakcyjnego — stanowisko rady w sprawie skargi (zastrzeżenia) członka wraz z zaleceniami dla zarządu spółdzielni. Przekazanie przez zarząd stanowiska rady zainteresowanemu może jednak oznaczać akceptację tego stanowiska. Okoliczności mogą wskazywać, że chodzi o oświadczenie woli spółdzielni złożone przez zarząd. Należy też zauważyć, że projekt listy przydziałów dopiero po rozpatrzeniu przez radę zastrzeżeń i uwag staje się listą przydziałów. Sporządza ją również zarząd spółdzielni.

Dalsza kwestia dotyczy rodzaju żądania i podstawy powództwa w wypadku, gdy pominięty w projekcie listy członek nie doprowadzi do zmiany stanowiska spółdzielni w omówionym wyżej postępowaniu, w wyniku czego nie znajdzie się na liście ostatecznej przydziałów.

Istotny jest charakter prawny listy przydziałów. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4.XI.1983 r. IV CR 347/83¹⁶ wypowiedział pogląd, że „umieszczenie członka spółdzielni w obwieszczeniu (...) mającym formę ostatecznego wykazu (listy) przydziału mieszkań ma — w świetle art. 135 § 2 i 3 ustawy z 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach — charakter przydziału wstępnego, z którego wypływa roszczenie o wydanie przydziału właściwego, chyba że spółdzielnia uchyliła się od skutków prawnych czynności dokonanych w związku z takim obwieszczeniem lub wykazała istnienie uprawnienia do przeprowadzenia (w każdym czasie) weryfikacji obwieszczonych już list przydziału (...)”. Można uznać, że pogląd ten zachował aktualność pod rządami prawa spółdzielczego, w piśmiennictwie natomiast odmówiono listom przydziałów charakteru wstępnego przydziału. Jak trafnie twierdzi J. Frąckowiak, lista przydziałów nie może być uważana za przydział wstępny, gdyż nie jest ona samoistnym źródłem roszczenia o przydział, lecz jedynie złożonym przez spółdzielnię oświadczeniem precyzującym termin, w którym spełni ona swoje świad-

¹⁶ Por. przypis 14.

czenie na rzecz członka, natomiast roszczenie o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego prawa do lokalu powstaje wcześniej, a mianowicie po spełnieniu przez członka wymagań statutowych.¹⁷ Podobny pogląd reprezentują A. Kędzierska i A. Jedliński.¹⁸ Trafnie przy tym zauważył J. Frąckowiak, że od istnienia roszczenia trzeba odróżnić moment, w którym członek może skutecznie wystąpić z roszczeniem o wydanie na jego rzecz przydziału.¹⁹ Z tych trafnych poglądów wyrażonych w piśmiennictwie wynika, że nieumieszczenie członka na liście przydziałów nie pozabawia go roszczenia o przydział lokalu.

W praktyce należy wyróżnić dwie sytuacje, w których członek może poszukiwać sądowej ochrony prawa do przydziału. Może to mieć miejsce wtedy, gdy pominięto go na liście przydziałów, jak również wtedy, gdy członek wprawdzie został umieszczony na liście przydziałów, ale odmówiono mu wydania przydziału lokalu.

Najpierw omówimy kwestię pominięcia członka na liście przydziałów.

Umowa o kolejność, o której była mowa wyżej, nie określa wprost kalendarzowo terminu przydziału, ale go jednak zakłada, wobec czego można oznaczyć, że skutki czynności, jaką jest przydział, mają powstać w oznaczonym terminie, a skoro tak, to zgodnie z art. 116 § 1 k.c. znajduje tu zastosowanie art. 91 k.c. o warunkach, z którego wynika, że warunkowo uprawniony może wykonywać wszelkie czynności zmierzające do zachowania swego prawa. Może więc także domagać się umieszczenia na liście przydziału mieszkań, które polega na ścisłym sprecyzowaniu terminu przydziału. Powództwa z takim żądaniem, chociaż bez wskazania jakiegokolwiek podstawy prawnej, występują w praktyce.²⁰

Ścisłe ograniczona liczba dzielonych mieszkań powoduje, że wprowadzenie na listę przydziałów musi powodować, iż członek konkurent będzie pominięty w danym okresie na tej liście. Propozycja wniosku o zabezpieczenie żądania przez wstrzymanie przydziału mieszkania dla członka, który bezpodstawnie został umieszczony na liście przydziałów, do chwili prawomocnego rozstrzygnięcia sporu²¹ nie wydaje się trafna i wystarczająca, gdyż ustalenie, kto bezpodstawnie został umieszczony na liście, nie może być dokonane w postępowaniu zabezpieczającym. Właściwym

¹⁷ Glosa do orzeczenia SN z 4.XI.1983 r. IV CR 347/83, OSPiKA, 1985, zesz. 3, poz. 57.

¹⁸ A. Kędzierska, A. Jedliński: op. cit., s. 77.

¹⁹ Por. przypis 17.

²⁰ Podstawa prawna do wytoczenia takiego powództwa, zawarta w art. 439 k.c. stosowanym przez analogię, proponowaną przez A. Kędzierską i A. Jedlińskiego (op. cit., s. 78), wydaje się być zbyt odległa od omawianej sytuacji faktycznej.

²¹ A. Kędzierska, A. Jedliński: op. cit., s. 78.

trybem do takiego ustalenia jest postępowanie rozpoznawczo-
orzekające.

Członek pominięty na podstawowej liście przydziałów może w drodze sądowej dochodzić ustalenia swojego prawa pierwszeństwa do otrzymania przydziału lokalu w stosunku do osoby mającej wyższy numer. Może też dochodzić ustalenia pierwszeństwa w stosunku do członka umieszczonego na liście przyspieszeń,²² Wchodzi wówczas w grę wysunięcie jednego z następujących zarzutów: 1) przeznaczenia na tzw. przyspieszenia większej liczby mieszkań, niż dopuszcza regulamin lub przewidziana w nim uchwała rady nadzorczej, 2) umieszczenia na tej liście osoby, której warunki mieszkaniowe do tego nie kwalifikują, 3) umieszczenia na tej liście osoby, której warunki mieszkaniowe, choć wyjątkowo trudne, nie są jednak trudniejsze od warunków powoda. Wysłunięcie zarzutów wymienionych w pkt 2 i 3 jest uzasadnione, gdyż regulaminy zakreślają jedynie górną granicę puli mieszkaniowej przeznaczonej na przyspieszenia, a w sformułowaniach „wyjątkowo trudne” czy „najtrudniejsze warunki mieszkaniowe” mieści się założenie, że chodzi o warunki trudniejsze od tych, w których znajdują się osoby oczekujące na przydział w normalnej kolejności.

Można także twierdzić, że członek, któremu na podstawie statutu przysługuje uprawnienie do przyspieszenia przydziału, może w drodze sądowej dochodzić swego pierwszeństwa w stosunku do osoby mającej wprawdzie niższy numer umowy, ale nie korzystającej z przywilejów uzasadniających przyspieszenie. Ze względów dowodowych szanse uwzględnienia takiego powództwa są jednak nikłe. Statuty przeważnie stanowią jedynie, że przyspieszenie uzasadniają warunki mieszkaniowe, zdrowotne lub rodzinne, odsyłając bliższe określenie tych warunków do regulaminów.²³ Regulaminy przydziału mieszkań wymieniają natomiast równoległe zróżnicowane typowo ocenne kryteria, upoważniając dodatkowo radę do określenia maksymalnej liczby mieszkań przeznaczonych na przyspieszenia (§ 18 cyt. uchwały nr 3 Rady CZSBM). Udowodnienie, że limit mieszkań na przyspieszenie nie został wykorzystany lub wskazanie osoby o słabszych uprawnieniach do przydziału lokalu, w tych warunkach tylko wyjątkowo może być realne.²⁴ W omawianych procesach powód, nie negując

²² Taki stan faktyczny wystąpił w sprawie, w której zapadła uchwała Sądu Najwyższego cytowana w przypisie 15.

²³ Por. § 29 ust. 4 przykładowego statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej wydanej przez CZSBM w 1983 r.

²⁴ W uchwale z dnia 22.X.1985 r. III CZP 57/85 (OSNCP 1986, nr 9, poz. 138) Sąd Najwyższy uznał dopuszczalność sądowej kontroli listy przyspieszeń przydziału mieszkań, z tym zastrzeżeniem, że przede wszystkim powinna ona polegać na sprawdzeniu, czy zastosowane zostały ustalone w statucie lub regulaminie kryteria uzasadniające przyspieszenia. Natomiast zakwestionowanie przez sąd ocen wia-

praw wymienionych osób, dowodziłby swego prawa pierwszeństwa. Byłoby to zatem powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

Z kolei powstaje 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. Wylania się jednak zagadnienie, czy obok spółdzielni należałoby pozwać również członka konkurenta, który został umieszczony na liście przydziałów z naruszeniem kolejności przewidzianej umową lub postanowieniami o pierwszeństwie przydziałów. *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.

Przepisy k.p.c. przewidują współuczestnictwo konieczne, „jeżeli przeciwko kilku osobom sprawa może się toczyć 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 występowania po jednej stronie kilku osób. W piśmiennictwie uzasadnienie tej łączności przedstawia się różnie, jeżeli współuczestnictwo konieczne nie wypływa wprost z ustawy. Przyjmuje się bowiem, że o tym współuczestnictwie może decydować tylko natura stosunku cywilnoprawnego²⁵ bądź że ten jeden element zostaje uzupełniony jeszcze drugim, jakim jest natura prawna powództwa.²⁶ W tym drugim wypadku trzeba mieć na uwadze powództwo o ustalenie, gdy z żądaniem występuje podmiot trzeci, tj. podmiot nie będący stroną stosunku prawnego, który jest przedmiotem ustalenia lub ukształtowania.²⁷ 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 na umowie, jeżeli była zawarta, i na liście przydziałów. W drugim zaś z tych stosunków prawo do lokalu wynika tylko z umowy. Ustalenie prawa powoda do lokalu z pierwszeństwem wobec osoby, którą umieszczono na liście przydziałów, wymaga udziału tej ostatniej w procesie po stronie pozwanej obok spółdzielni. Stano-

ciwych organów spółdzielni co do spełnienia warunków koniecznych do umieszczenia na liście przyspieszeń może mieć miejsce tylko w razie rażącego pokrzywdzenia członka ubiegającego się o umieszczenie go na liście przydziałów.

²⁵ Por. M. Jędrzejewska: Współuczestnictwo procesowe, Istota — zakres — rodzaje, Warszawa 1975, s. 162.

²⁶ Por.: S. Włodzka: Współuczestnictwo konieczne w procesie cywilnym, „Studia Cywilistyczne”, tom X, Kraków 1967, s. 103; J. Jodłowski: Z zagadnień polskiego procesu cywilnego, Warszawa 1961, s. 80.

²⁷ Tamże.

wisko to opiera się na przytoczonym wyżej poglądzie, że o współuczestnictwie koniecznym decyduje również charakter powództwa, a nie tylko natura stosunku cywilnoprawnego. W tej sytuacji znajduje bowiem w pełni uzasadnienie tego poglądu dokonane przez S. Włodykę, 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”.²⁸ Ustalenie bowiem prawa pierwszeństwa powoda do lokalu określonego rodzaju w procesie toczącym się jedynie między nim a spółdzielnią doprowadziłoby — ze względu na brak rezerw mieszkaniowych — niewątpliwie do tego, że członek, którego umieszczono w projekcie listy, a pominięto na ostatecznej liście przydziałów na rok, którego dotyczy lista przydziałów, skorzystałby z instytucji opartej na art. 59 k.c. 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. Gdyby zaś spółdzielnia wbrew sądowemu ustaleniu pierwszeństwa przydzieliła mieszkanie członkowi konkurentowi, to ustalenie to dawałoby gwarancję ubezskutecznienia tego przydziału na mocy art. 59 k.c. (to, że strony wiedziałyby o roszczeniu, byłoby ewidentne). W praktyce jednak zdarza się, że powód występuje z żądaniem przydziału mieszkania tylko przeciw spółdzielni, np. w sprawie, w której wydano powołane wyżej orzeczenie z dnia 6.VII.1984 III CZP 36/84.

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.²⁹ Interes ów w stosunku do członka-konkurenta wyrażałby się możliwością uczynienia bezskutecznym wyroku ustalającego prawo pierwszeństwa powoda do lokalu (a to przez zastosowanie art. 59 k.c.), a także w zapobieżeniu skutecznego przydziału lokalu konkurentowi wbrew ustaleniu pierwszeństwa.

Występując 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 art. 18 i 204 prawa spółdzielczego oraz art. 116 § 1 k.c.

²⁸ Por. S. Włodyka: op. cit., s. 104.

²⁹ Por. T. Rowiński: Interes prawny w procesie cywilnym i postępowaniu nieprocesowym, Warszawa 1971, s. 89 i n.

Byłoby to współuczestnictwo jednolite, gdyż wyrok dotyczyłby niepodzielnie spółdzielni i pozwanego członka (art. 73 § 2 k.p.c.).

W pozwie należałoby zgłosić wniosek o zabezpieczenie powództwa przez zobowiązanie spółdzielni do niedysponowania — do czasu rozstrzygnięcia sprawy — mieszkaniem tego rodzaju, jakie przysługuje powodowi.

Ad d). Jak to wyżej zauważono, członek spółdzielni może dochodzić ochrony praw do przydziału lokalu w drodze sądowej także wówczas, gdy wprawdzie został umieszczony na liście przydziałów, ale odmówiono mu wydania przydziału lokalu. Jak wynika z powołanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 4.XI.1983 r. IV CR 347/83, pozytywnie ocenionego w głosie przez J. Frąckowiaką, członek ma — z chwilą nadejścia terminu określonego w liście dotyczącej przydziałów — roszczenie o wydanie mu przydziału lokalu oraz roszczenie o wydanie lokalu, a spółdzielnia odpowiada za niewywiązanie się ze swoich zobowiązań wobec członka na podstawie art. 471 k.c.

W uchwale z 13.V.1986 r. III CZP 16/86⁸⁰ Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli zarząd spółdzielni wbrew prawu odmawia członkowi przyznania określonego lokalu, to członkowi przysługuje cywilnoprawne roszczenie o zobowiązanie spółdzielni do przydzielenia mu tego lokalu. Zdaniem Sądu Najwyższego „w takiej sytuacji powództwo opiewające na wydanie lokalu należy potraktować jako powództwo o nakazanie spółdzielni, aby ten lokal przydzieliła. Sąd Najwyższy zgodnie z art. 130 § 2 zdanie drugie w związku z art. 187 k.p.c. potraktował wadliwe oznaczenie przedmiotu sprawy jako «oczywistą niedokładność».

Jeżeli spółdzielnia, składając oświadczenie o umieszczeniu członka na liście przydziałów, działała pod wpływem błędu, to zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, może się uchylić od swojego oświadczenia na podstawie art. 84 k.c.

W związku z określeniem przedmiotu żądania, słuszny wydaje się 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 poczytywać za zobowiązanie przemienne”.⁸¹ Potwierdza to pogląd, że wybór lokalu należy do spółdzielni jako do dłużnika (art. 365 § 1 k.c.). Konsekwencją tego będzie możliwość określenia w pozwie żądania przydziału lokalu i jego wydanie jedynie przez wskazanie rodzaju lokalu. Skoro jednak przydział musi wskazywać konkretny lokal, a wyrok ma ten przydział zastępować (art. 64 k.c., art. 1047 k.p.c.), to lokal ten w postępowaniu

⁸⁰ OSNCP 1987, nr 4, poz. 54.

⁸¹ Por. E. Mielcark: Spółdzielcze prawo do lokalu, skrypt ZNP, Warszawa 1974, s. 54.

sądowym powinien być skonkretyzowany, przy czym jeżeli 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 zwłocie i wówczas powód ma prawo wyboru lokalu, 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 swojego uprawnienia w tym terminie, to członek wskaże sądowi lokal.

Z żądaniem dokonania przydziału należałoby połączyć żądanie wydania lokalu. Połączenie tych żądań jest uzasadnione ich ścisłym związkiem i ekonomią procesową. Kumulację roszczeń dopuszcza art. 191 k.p.c.

Wyrok nakazujący dokonanie przydziału zastępuje przydział zgodnie z powołanym wyżej art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Charakter takiego wyroku w doktrynie jest sporny.⁸² Istota jego polega na tym, że nie nadaje się on do egzekucji. Natomiast w części uwzględniającej wydanie lokalu wyrok będzie miał charakter deklaracyjny, uwzględniający roszczenie, i w tym zakresie będzie się nadawał do egzekucji.

Ad e). Należy wreszcie zwrócić uwagę na sytuację, gdy spółdzielnia dokonała wprawdzie przydziału lokalu, ale odmawia wydania go.

Łączy się to z reguły z tzw. cofnięciem przydziału. W istocie termin „cofnięcie” jest nieściśły, gdyż przydział lokalu ma charakter umowny. Może mieć miejsce jedynie uchylenie się przez spółdzielnię od skutków prawnych oświadczenia woli o przydziale (np. na podstawie art. 225 zd. 2 prawa spółdzielczego bądź też — ze względu na złożenie oświadczenia woli pod wpływem błędu — art. 84 k.c.), wygaśnięcie przydziału np. na skutek spełnienia się warunku rozwiązującego (przydziały dokonywane są z zastrzeżeniem zamieszkania w lokalu przed upływem określonego terminu) lub też odstąpienie od umowy o przydziale, jeśli zachodzą warunki uzasadniające takie odstąpienie. Jeżeli jednak do takich sytuacji nie doszło, to członek może dochodzić w drodze sądowej wydania lokalu.

Gdyby spółdzielnia dokonała ponownego przydziału danego lokalu na rzecz innego członka, to przydział ten byłby bezwzględnie nieważny z mocy art. 213 § 4 prawa spółdzielczego. Spółdzielnia jako pozwana w sprawie o wydanie takiego lokalu mogłaby jedynie zgłosić wniosek o przepozwanie członka, który uzyskał nieważny przydział, aby ten ostatni mógł wstąpić do sprawy

⁸² Por. K. Korzan: Orzeczenia konstytucyjne w postępowaniu cywilnym, Warszawa 1972, s. 73.

w charakterze interwenienta ubocznego, okoliczność bowiem, czy wygaś pierwszy przydział stanowiący przesłankę rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu, może być sporna.

W razie wydania lokalu członkowi spółdzielni, który uzyskał ponowny nieważny przydział, powództwo o wydanie tego lokalu powinno być skierowane zarówno przeciwko spółdzielni jak i przeciwko temu członkowi. Podstawę prawną tego powództwa przeciwko członkowi stanowiłby art. 222 § 1 k.c., stosowany odpowiednio. W odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu podstawą takiego stosowania jest art. 251 k.c., a w odniesieniu do lokatorskiego prawa do lokalu — art. 690 k.c., stosowany na mocy wykładni *per argumentum a minori ad maius*.³³

II. Prawo spółdzielcze w pewnych okolicznościach ogranicza zdolność do nabycia prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego. Art. 206 § 1 prawa spółdzielczego przewiduje, że członkowi spółdzielni może przysługiwać prawo tylko do jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z § 2 tego przepisu, w razie nabycia prawa do więcej niż jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest w ciągu sześciu miesięcy od dnia wezwania go przez spółdzielnię zlikwidować stan sprzeczny z przepisem § 1. Po bezskutecznym upływie tego terminu właściwa spółdzielnia podejmie uchwałę o wygaśnięciu później nabytego prawa. Wreszcie zgodnie z § 3 powyższe rozwiązanie odnosi się również do sytuacji, gdy prawo do więcej niż jednego lokalu nabędą małżonkowie, chyba że mają oni z przyczyn uzasadnionych osobne miejsca zamieszkania.

Przedstawione zagadnienie było rozważane w judykaturze. W wyroku z 3.V.1985 r. II CR 134/85³⁴ Sąd Najwyższy uznał, że przepisy art. 23 prawa lokalowego oraz art. 206 prawa spółdzielczego stanowiące, iż ta sama osoba lub małżonkowie nie mogą zajmować dwóch lub więcej lokali mieszkalnych, mają na celu przeciwdziałanie skupieniu przez jedną osobę lub małżonków dwóch lub więcej lokali. U podłoża tych przepisów leży założenie, że zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej zostaje zrealizowane przez posiadanie jednego mieszkania. Jednakże dla właściwej wykładni powołanego przepisu nie bez znaczenia jest okoliczność, czy w jednym z posiadanych przez daną osobę lub małżonków lokali ich potrzeby mieszkaniowe są lub mogą być w rzeczywistości zaspokojone.

Następnie w uchwale z 13.V.1986 r. III CZP 16/86³⁵ Sąd Naj-

³³ Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31.XII.1971 r. III CZP 78/81 (OSNCP 1972, nr 5, poz. 83) oraz komentarz W. Chrzanowskiego do tej uchwały (Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1972, Warszawa 1973, poz. 16).

³⁴ OSNCP 1986, nr 3, poz. 30.

³⁵ OSNCP 1987, nr 4, poz. 54.

wyższy stwierdził, że statutowy zakaz przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego członkowi, którego małżonek ma tytuł prawny do domu jednorodzinnego i w tym domu zamieszkuje, nie jest sprzeczny z przepisami prawa spółdzielczego. Zakaz ten nie działa w sytuacji, gdy względy rodzinne przemawiają za posiadaniem przez małżonków oddzielnych lokali mieszkalnych. Wówczas członek spółdzielni w sytuacjach opisanych w obu orzeczeniach może dochodzić przed sądem przydzielenia mu spółdzielczego lokalu mieszkalnego na wypadek odmowy tego świadczenia przez spółdzielnię. Należy dodać, że w świetle art. 23 ust. 4 pkt 2 prawa lokalowego przepis art. 206 § 3 prawa spółdzielczego, a mianowicie pojęcie „osobnego miejsca zamieszkania”, należy interpretować rozszerzająco, tj. w rozumieniu „rezydencji”, a nie „domicyliu”.³⁶

Okolicznością ograniczającą prawo do przydziału mieszkalnego lokalu spółdzielczego może być zbycie własnościowego prawa do lokalu przez członka, który ubiega się o przydział lokalu mieszkalnego, jeżeli tak głosi statut spółdzielni (art. 225 prawa spółdzielczego). Stosownie do tego postanowienia spółdzielnia w ciągu roku od dnia wydania przydziału wbrew temu postanowieniu statutu może się uchylić od skutków oświadczenia woli o przydziale.

Zagadnienie to wystąpiło w praktyce sądowej. Postanowieniem z 17.IV.1985 r. II CR 154/85³⁷ Sąd Najwyższy uznał, że w świetle art. 204 § 1 i 214 prawa spółdzielczego dopuszczalne jest takie statutowe uregulowanie spraw przydziału lokalu mieszkalnego, które wyłączałoby możliwość uzyskania przydziału mieszkania przez członka, który w okresie oczekiwania na przydział zbył przysługujące mu prawo do lokalu (domu) zaspokajającego jego potrzeby mieszkaniowe. Zdaniem Sądu Najwyższego należy to również odnieść do sytuacji, gdy zbycia dokonała osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania z członkiem. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, jako korzystające z lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni, mogą być poddane określonym ograniczeniom wpływającym z faktu zaspokajania takich potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielnię.

³⁶ Bliżej na ten temat por. W. Chrzanowski: Nowe prawo spółdzielcze, cz. IV Prawo do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych (Centrum Badawczo-Rozwojowe CZSBM, Warszawa 1983, s. 14 i 15).

³⁷ OSNCP 1986, nr 4, poz. 52.