

# Wiesław Chrzanowski, Teresa Misiuk

---

## Prawo do przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego

---

Palestra 32/3(363), 1-18

---

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

WIESŁAW CHRZANOWSKI, TERESA MISIUK

### PRAWO DO PRYZDZIAŁU SPÓŁDZIELCZEGO LOKALU MIESZKALNEGO

(na zasadach szczególnych — art. 221, 229 § 3 oraz art. 212  
prawa spółdzielczego w części dotyczącej zamiany)

*Autorzy omawiają pojęcie prawa do przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego w sytuacjach szczególnych, a mianowicie w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa, w razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka przed przydzieleniem lokalu własnościowego lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym lokalu oraz w razie spółdzielczej zamiany lokalu.*

#### I. Uwagi wstępne

Przez prawo do uzyskania przydziału lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej na zasadach ogólnych należy rozumieć uprawnienie przysługujące członkowi oczekującemu na przydział lokalu nowo wybudowanego.<sup>1</sup> Pojęciem tym należy objąć również takie sytuacje, gdy prawo do określonego lokalu już istniało, a prawo poprzednika wygasło, przy czym zdarzenie to nie stało się źródłem powstania uprawnień określonych podmiotów, tj. że w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu nie zostały spełnione warunki określone w art. 221 § 1 prawa spółdzielczego. Następnie, należy tu sytuacja, gdy po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,

<sup>1</sup> Por. W. Chrzanowski, T. Misiuk: Przydział spółdzielczego lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych, *Palestra* 1988, nr 1.

małżonkowie nie dokonali czynności przewidzianej w art. 216,<sup>2</sup> a także sytuacje, gdy w razie nabycia przez członka prawa do więcej niż jednego spółdzielczego lokalu mieszkalnego nie zlikwidowano tego stanu w ciągu sześciu miesięcy od dnia wezwania go do tego przez spółdzielnię (art. 206 § 2). Wreszcie sytuacja taka występuje wtedy, gdy istniejące już prawo do lokalu nie przeszło na następców z powodu ich braku albo gdy prawo to wygasło w wypadku wskazanym w art. 228 § 3.

Od prawa do uzyskania przydziału lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej na zasadach ogólnych należy odróżnić prawo przysługujące na z a s a d a c h s z c z e g ó l n y c h.

Tak więc uprawnienie określonej osoby, nawet nie będącej członkiem spółdzielni, do przydziału lokalu mieszkalnego w tej spółdzielni może się wiązać z ustaniem członkostwa na skutek wystąpienia, wykluczenia lub wykreślenia z rejestru spółdzielni, a także wskutek śmierci innej osoby, której spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało lub która na przydział lokalu oczekiwała. Powstanie takich uprawnień zależy od pozostawania osoby je nabywającej z byłym członkiem w określonych w prawie spółdzielczym relacjach natury prawnej lub faktycznej (bliskość, wspólne zamieszkiwanie — art. 221 § 1).

Podobne uprawnienia powstają w razie ustania członkostwa osoby oczekującej na przydział lokalu na warunkach własnościowego prawa do lokalu z innych przyczyn niż śmierć przed przydzieleniem lokalu (art. 229 § 3 pkt 2).

Ponadto w ustalonych przez statut spółdzielni (zgodnie z wymaganiami zawartymi w art. 212) wypadkach także członek spółdzielni, któremu już przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do uzyskania przydziału innego lokalu w zamian za zrzeczenie się prawa do lokalu dotychczasowego. Jest to tzw. zamiana spółdzielcza, którą należy odróżnić od zamiany własnościowych lokali spółdzielczych, do której mają zastosowanie przepisy art. 603 i 604 k.c.<sup>3</sup>

Do czasu wejścia w życie prawa spółdzielczego z 1982 r. do tej kategorii przydziałów należało również tzw. przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, gdyż według postanowień statutów była to swoista zamiana lokalu, przy czym „zamianie” ulegał nie przedmiot prawa, lecz samo prawo. Po zrzeczeniu się prawa lokatorskiego do lokalu spółdzielnia dokonywała przydziału tegoż lokalu na tzw. warunkach własności-

<sup>2</sup> Artykuły powołane w tekście bez bliższego określenia dotyczą ustawy z 17 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze.

<sup>3</sup> Pojęcie zamiany spółdzielczej zaproponował L. M y c z k o w s k i: Zamiana mieszkań spółdzielczych, *Paestra* 1972, nr 9.

wych. Prawo spółdzielcze w tym zakresie wprowadziło w art. 219 nową instytucję „przekształcenia”, bliżej zresztą nie precyzując jej prawnej natury. W każdym razie w tym wypadku nie można mówić o wygaśnięciu dotychczasowego prawa i o nowym przydziale, gdyż w świetle tego przepisu nie występuje zrzeczenie się poprzedniego prawa.

Uogólniając powyższe rozważania, o przydziale na zasadach szczególnych można mówić tylko wtedy, gdy spełnione są dwa warunki: po pierwsze, gdy nabycie prawa do lokalu ma charakter pochodny, tj. ustanawia je spółdzielnia w domu stanowiącym jej własność, po drugie zaś, gdy ma ono charakter konstytutywny (a nie translatywny), a więc gdy roszczenia o dokonanie przydziału uprawniony nie nabywa w drodze spadkobrania, ale pozostaje ono w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do tego lokalu mieszkalnego.

Z tych względów do tej kategorii przydziałów nie można zaliczyć sytuacji przewidzianej w art. 229 § 2, chodzi w nim bowiem o dziedziczenie ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu, które jest uzależnione od dokonania czynności przewidzianych w art. 228 § 1, mających tu odpowiednie zastosowanie. Podobnie również nabycie własnościowego prawa do lokalu w drodze egzekucji (art. 230) ma inny charakter. Jest to nabycie translatywne, tzn. prawo nie powstaje w chwili przysądzenia, lecz zostaje nabyte w postaci, w jakiej przysługiwało poprzednikowi. Spółdzielnia obowiązana jest jedynie przyjąć licytanta w poczet członków, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu (art. 224), natomiast nie dokonuje przydziału lokalu na jego rzecz.

## **II. Prawo do przydziału lokalu w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności z art. 200 — przysługujące osobom wymienionym w art. 221**

Zgodnie z art. 218 § 1 lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Stosownie do § 2 tego przepisu lokatorskie prawo do lokalu wygasa w momencie ustania członkostwa. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

Według art. 221 w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa wskutek wykluczenia, wykreślenia lub śmierci członka albo niedokonania czynności, o której mowa w art. 220, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni

i przydział lokalu przysługuje zamieszkałym z nim razem: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

Może to być przydział zarówno na warunkach lokatorskiego jak i na warunkach własnościowego prawa do lokalu. Zależy to od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku. W tym zakresie zastosowanie ma art. 213 prawa spółdzielczego, przepis bowiem art. 221 § 1 nie wypowiedzi się co do rodzaju prawa, jakie na tej podstawie może nabyć uprawniony, wobec czego ma tu zastosowanie reguła *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*. Za taką wykładnią przemawia także art. 219, skoro bowiem uzyskane lokatorskie prawo może być przekształcone na własnościowe, to także — zgodnie z *ratio legis* tego przepisu — przysługuje uprawnienie do żądania przydziału od początku na warunkach własnościowych. Oczywiście obowiązują w tym wypadku wyjątki od tej zasady, o których mowa w cytowanym art. 219 § 2 i 3.

Pojęcie osoby bliskiej wyjaśnił już Sąd Najwyższy wielokrotnie w orzecznictwie, wypowiedział się również na temat pojęcia zamieszkiwania z byłym członkiem.<sup>4</sup> W tym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego z czasów obowiązywania ustawy o spółdzielniach z 1961 r.<sup>5</sup> zachowało aktualność. Po wejściu w życie prawa spółdzielczego z 1982 r. zmierza ono w tym samym kierunku. Przede wszystkim stara się chronić ogół członków spółdzielni oczekujących na przydział lokali przed konkurującymi z nimi członkami, którzy chcieliby ich wyprzedzić w otrzymaniu przydziału lokalu, nadużywając swych rzekomych uprawnień z art. 221 § 1 i 2. Pozostaje w mocy przestroga Sądu Najwyższego zawarta w wyroku z dnia 8.I.1975 r. I CR 926/75,<sup>6</sup> w myśl której przy rozpatrywaniu tego rodzaju spraw „należy zachować szczególną ostrożność”, ponieważ „zainteresowani często stwarzają pozory zamieszkiwania po to tylko, aby (...) przejąć mieszkanie”. Tendencja ta zasługuje na aprobatę, co nie równa się brakowi zastrzeżeń co do niektórych rozstrzygnięć Sądu Najwyższego w tym względzie.

Szczególnie dyskusyjne jest stanowisko Sądu Najwyższego w dotyczących podobnego zagadnienia wyrokach z dnia 15.X.1985 r. I CR 309/84<sup>7</sup> i z dnia 24.I.1986 r. II CR 510/85.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Por.: W. Chrzanowski: Stosunki prawne między spółdzielniami mieszkaniowymi i ich członkami w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, Wyd. Spółdzielcze, Warszawa 1985, s. 61—69; Z. Marmaj: Realizacja uprawnień z art. 221 prawa spółdzielczego, skrypt ZPP, nr 3, Warszawa 1986.

<sup>5</sup> Por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15.X.1985 r. III CZP 40/85, OSNCP 1986, nr 6, poz. 86.

<sup>6</sup> OSPIKA 1987, z. 11—12, poz. 193.

<sup>7</sup> OSNCP 1985, nr 8, poz. 113.

<sup>8</sup> OSNCP 1987, nr 1, poz. 16.

W pierwszym z powołanych wyroków Sąd Najwyższy stwierdził, że „przez określenie w art. 221 § 2 pr. spółdz. w zw. z § 1 tego artykułu zamieszkiwanie z byłym członkiem należy rozumieć zamieszkiwanie w charakterze domownika tego członka lub w charakterze osoby mającej stać się domownikiem po oczekiwaniu na otrzymanie mieszkania, co zwykle znajduje wyraz w zgłoszeniu takiej osoby do spółdzielni, jako mającej z tym członkiem zamieszkać (...) nie chodzi o fakt zamieszkiwania w jednym lokalu, lecz w charakterze domowników (...)”. W sprawie, w której zapadło to orzeczenie w związku z emigracją brata, powódka, która nie była przewidziana we wniosku jako domownik, domagała się przyznania mieszkania przysługującego bratu oraz członkostwa w spółdzielni. Zdaniem Sądu Najwyższego, wypowiedzianym w drugim wyroku wyżej wymienionym, „wykładnia art. 221 § 1 i 2 prawa spółdzielczego wyklucza przyjęcie zamieszkiwania osoby bliskiej razem z byłym członkiem, jeżeli osoby te zamieszkiwały wspólnie u swoich rodziców w charakterze domowników i u nich zaspokajały swoje potrzeby mieszkaniowe”. Przez „zamieszkiwanie razem” należy rozumieć zamieszkiwanie w charakterze domownika z osobą dysponującą lokalem. W sprawie, w której zapadło wymienione orzeczenie, powód wystąpił o zobowiązanie spółdzielni do przydzielenia mu lokalu mieszkalnego w kolejności przysługującej jego zmarłemu bratu, który miał dłuższy staż członkowski. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu podniósł, że w sprawie tej nie została spełniona przesłanka roszczenia, jaką jest „zamieszkiwanie razem” z byłym członkiem, zmarły brat bowiem w okresie oczekiwania przez powoda na mieszkanie nie dysponował lokalem, w którym mógłby zamieszkiwać wraz z powodem. Obaj bracia oczekiwali, każdy z osobna, na przydział odrębnego lokalu, będąc domownikami swoich rodziców, co wyklucza — zdaniem Sądu Najwyższego — uwzględnienie powództwa.

Rozumowanie to nie wydaje się ściśle. Przepis art. 221 § 1, przyznając określone roszczenia, najpierw określa ich przedmiot. Jest nim uzyskanie członkostwa oraz przydział lokalu po byłym członku. Następnie zaś ustala, kto te roszczenia nabywa, a mianowicie osoby bliskie wspólnie zamieszkałe (§ 1 in fine). Między warunkami, od których uzależnia powstanie roszczenia, nie wymienia zamieszkiwania na warunkach domowników. Słowo „przysługuje” następuje po sprecyzowaniu przedmiotu roszczeń. To, że osoby uprawnione zamieszkują na prawach domowników, wynika natomiast z tej przyczyny, że § 1 mówi o sytuacji, w której członek ma już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a w świetle art. 214 pojęcie to obejmuje nie tylko potrzeby osobiste członka, ale i jego rodziny oraz innych osób pozostających we

wspólnym gospodarstwie domowym. Z tego względu pozornie w świetle art. 221 § 1 wydawać się może, że przymiot domownika — obok wspólnego zamieszkiwania i bliskości — jest warunkiem nabycia roszczenia. Sytuacja z art. 221 § 2 jest jednak odmienna, członek nie ma jeszcze zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, szuka on ich zaspokojenia dopiero za pośrednictwem spółdzielni. Bliskie mu osoby często więc nie mogą być jego domownikami. Dlatego w § 2 przedmiot roszczeń określony jest samodzielnie, natomiast odesłanie do odpowiedniego stosowania § 1 dotyczy jedynie osób uprawnionych; inaczej mówiąc — chodzi o członka tego przepisu zaczynający się od słowa „przysługuje”. Tę gramatyczną wykładnię § 2 wspiera wykładnia celowościowa. Przyjęcie wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy pozbawia ochrony społecznie uzasadnione interesy rodzin wielodzietnych, w których rodziców nie stać na założenie książeczek mieszkaniowych PKO dla wszystkich dzieci. Liczą oni, że w razie zaspokojenia poza spółdzielnią potrzeb mieszkaniowych przez dziecko, które ma książeczkę, na jego miejsce będzie mogło wejść drugie dziecko. Niekiedy u rodziców mieszka, będąc członkiem oczekującym, dorosła córka ze swoim dzieckiem. Czy w razie jej śmierci można dziecku odmówić uprawnień z art. 221 § 2? Przykłady tego rodzaju można by mnożyć. Warto zauważyć, że w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały składu siedmiu sędziów z 15.X.1985 r. III CZP 40/85 Sąd Najwyższy uznał, że u podstaw linii orzecznictwa wydawanego na podstawie art. 145 ustawy z 17.II.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, które zachowało aktualność pod rządami prawa spółdzielczego z 1982 r., leży m.in. „zasada społecznie uzasadnionego interesu rodziny (...)”. Ten argument również może potwierdzać dyskusyjność stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w powołanych wyżej orzeczeniach.

Następnie, nadawanie zbyt generalnego znaczenia stanowisku wyrażonemu przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.VIII.1984 r. IV CR 316/84<sup>9</sup> — według którego nie powstaje szczególne roszczenie po stronie członka rodziny, który nie opuszcza lokalu wraz z członkiem spółdzielni i pozostałymi domownikami (art. 210 § 1 prawa spółdzielczego), lecz pozostaje w nim sam w chwili ustania członkostwa wskutek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny w domu jednorodzinnym wybudowanym przy wykorzystaniu środków społecznych — nie byłoby trafne. W konkretnej sytuacji pogląd ten uzasadniać bowiem może jedynie art. 5 k.c.

Warto zauważyć, iż w wyroku z dnia 21.IV.1982 r. II CR

---

<sup>9</sup> OSNCP 1985, nr 4, poz. 58.

94/82<sup>10</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że dorosłe dziecko „wywodzi swoje roszczenie nie z faktu przejęcia praw i obowiązków byłego członka, lecz z faktu wygaśnięcia przysługującego ojcu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego”. Wskazuje na to fragment uzasadnienia, w którym Sąd Najwyższy stwierdza, że „przeciwko powstaniu tego prawa na rzecz samodzielne i mającego własną rodzinę dziecka byłego członka nie przemawia w danej sytuacji normatywny cel tego przepisu”.<sup>11</sup> W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał, że „byłemu członkowi, opuszczającemu wraz z żoną i trojgiem młodszych dzieci mieszkanie spółdzielcze, nie można narzucać powinności zabrania ze sobą do niespółdzielczego lub nabytego ze środków przeznaczonych na budownictwo spółdzielcze, lecz stanowiącego przedmiot jego własności osobistej małego domu jednorodzinnego, usamodzielnionego już syna wraz z rodziną”. Sąd Najwyższy uznał więc prawo do przydziału mieszkania na podstawie art. 221 usamodzielnionemu synowi wraz z rodziną. Z tego punktu widzenia trzeba również patrzeć na problem skorzystania z kredytu budowlanego przewidzianego na budownictwo spółdzielcze przy budowie domu. Oczywiście rozumowanie to nie może mieć zastosowania, gdy nowy lokal zostaje przydzielony byłemu członkowi w innej spółdzielni, ale w drodze tzw. zamiany spółdzielczej, wtedy bowiem członek musi się zrzec poprzednio zajmowanego lokalu.

Nadawanie wykładni zawartej w omawianym wyroku z 1984 r. zbyt generalnego znaczenia prowadziłyby do dalszego usztywnienia procesów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w związku z rozwojem pokoleniowych rodzin. Przecież trudno przyjąć, aby usamodzielnienie młodego pokolenia mogło następować jedynie przez opuszczenie dotychczasowego mieszkania przez dorosłe dziecko.

Należy wreszcie zwrócić uwagę na wyrok Sądu Najwyższego z 20.XII.1985 r. II CR 448/85,<sup>12</sup> w którym Sąd Najwyższy uznał, że „żądanie przyjęcia w poczet członków spółdzielni i przydział lokalu po byłym członku (art. 145 ustawy spółdzielczej z 1961 r. — obecnie art. 221 § 1 prawa spółdzielczego) może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), jeżeli wielkość tego lokalu mieszkalnego znacznie wykracza poza potrzeby członka, a spółdzielnia zaproponowała odpowiednie mieszkanie o przysługującej mu wielkości, którego przyjęcia członek odmówił”. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy uznał, że powódce przysługują roszczenia wynikające z art. 221, lecz

<sup>10</sup> OSNCP 1982. nr 10, poz. 158.

<sup>11</sup> Analogiczną problematyką zajął się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9.VII.1982 r. III CRN 7/82, OSNCP, nr 4, poz. 55.

<sup>12</sup> OSNCP 1986, nr 11, poz. 185.



spółdzielni przysługuje zarzut oparty na art. 5 k.c., jeżeli zaproponowała powódce inny lokal odpowiadający jej potrzebom. Można tu zaobserwować zmianę w stanowisku Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu powołanego wyżej wyroku z 21.IV.1982 r. II CR 94/82 przyjął, że wielkość lokalu nie ma wpływu na uprawnienia osób wymienionych dawniej w art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach, a obecnie w art. 221 prawa spółdzielczego. Dopuszczenie w późniejszym orzeczeniu zarzutu spółdzielni opartego na art. 5 k.c. stawia uprawnionego z art. 221 w gorszej sytuacji, co ma jednak charakter dyskusyjny.

W związku z roszczeniami wynikającymi z art. 221 warto zwrócić uwagę na orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące członkostwa osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych.

Stosownie do art. 15 § 3 statut może określać wypadki, w których dopuszczalne jest członkostwo osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności. W powołanej wyżej uchwałie składu siedmiu sędziów z 15.X.1985 r. III CZP 40/85 Sąd Najwyższy uznał, że roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu, przewidziane w art. 221 § 1, przysługuje małoletniemu wnukowi, choćby nawet statut spółdzielni dopuszczał jedynie członkostwo małoletniego dziecka, stwierdzając, że „na równi z dzieckiem należy traktować takich małoletnich wnuków, którzy znajdują się w sytuacji prawnej dziecka i w mieszkaniu dziadków mają zaspokojoną całość swoich potrzeb życiowych (...). Dotyczyć to będzie wypadków, gdy została ustanowiona opieka dziadków nad małoletnimi wnukami (np. rodzice nie żyją, nie są znani albo władza rodzicielska im nie przysługuje — art. 94 § 3, art. 111 § 1 k.r.o.) lub istnieją przesłanki do ustanowienia takiej opieki”. Zdaniem Sądu Najwyższego o takim zamieszkiwaniu „można mówić wtedy, gdy dziecko pozostaje w pełni pod pieczęą dziadków z wyłączeniem pieczy rodzicielskiej (...). Do istoty (...) zamieszkiwania dziecka w określonym mieszkaniu należy to, że ma ono w tym mieszkaniu zaspokojoną całość swych potrzeb życiowych, w szczególności, że osoba, u której dziecko zamieszkuje, kieruje jej wychowaniem”.

Kolejnym warunkiem, przewidzianym w art. 221, do zachowania roszczeń, o których mowa, konieczne jest złożenie w terminie ustalonym w statucie deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o przydział lokalu.

Osoba taka musi również wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości takiej jak za nowo wybudowany lokal o zbliżonym wyposażeniu (art. 218 § 4), jeżeli wkład wniesiony przez byłego członka podlega zwrotowi osobie uprawnionej nie będącej osobą korzystającą z roszczenia przewidzianego w art. 221.

Prawo spółdzielcze nie ogranicza natomiast terminem możliwości dochodzenia wymienionych roszczeń w drodze sądowej w wypadku odmowy ich spełnienia przez spółdzielnię. Propozycja A. Mączyńskiego<sup>13</sup> zastosowania w tej sytuacji w drodze analogii art. 227 § 1 zd. 3 prawa spółdzielczego (przewidującego termin, w ciągu którego nabywca własnościowego prawa do lokalu może wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni) jest, jak to zresztą twierdzi sam autor, dyskusyjna. Nie wydaje się bowiem właściwe ograniczenie, w drodze stosowania analogii ustawowej, ochrony roszczeń przysługujących określonym podmiotom, jeżeli ustawa takiego ograniczenia nie wprowadza. Art. 227 w powołanym wyżej zakresie może stanowić jedynie wskazówkę, co należy rozumieć przez dochodzenie ochrony sądowej „bez nieuzasadnionego opóźnienia”,<sup>14</sup> jednakże bez konsekwencji w postaci oddalenia powództwa wytoczonego po terminie. Można przeto przyjąć, że w razie wytoczenia przez spółdzielnię powództwa o eksmisję przeciwko osobom wskazanym w art. 221 § 1, w razie istnienia jednej tylko osoby uprawnionej, mogłaby ona wnieść powództwo wzajemne ze względu na związek roszczenia spółdzielni o eksmisję z roszczeniem pozwanego o przyjęcie go do spółdzielni i przydział mieszkania (art. 204 k.p.c.), natomiast w sytuacji, w której zgłasza się kilku uprawnionych, postępowanie o eksmisję powinno ulec zawieszeniu (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.) do czasu zakończenia postępowania opartego na art. 221 § 3 prawa spółdzielczego.

Gdyby spółdzielnia odmówiła przyjęcia osoby, która ubiegała się o przydział lokalu na podstawie art. 221 § 1 i po upływie okresu „uzasadnionego opóźnienia” do wystąpienia przez tę osobę na drogę sądową o realizację jej uprawnień z tego artykułu, i przydzieliła lokal innemu członkowi, to osobie tej pozostawałoby wystąpienie do sądu o uznanie tego przydziału na mocy art. 59 k.c. za bezskuteczny w stosunku do niej i o nakazanie przydzielenia jej tego lokalu na mocy art. 221 § 1 ze skutkiem z art. 64 k.c.

Rozważenia wymaga teraz zagadnienie trybu, w jakim podmioty uprawnione w świetle art. 221 mogą dochodzić ochrony sądowej.

Przed omówieniem tej kwestii należy zauważyć, że omawiane roszczenia mogą być dochodzone przed sądem bez konieczności

<sup>13</sup> Por. A. Mączyński: Komentarz do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21.VII.1982 r. II CR 263/82 (OSNCP 1983, nr 5—6, poz. 77), „Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1983”, poz. 31, Wyd. Spółdzielcze, Warszawa 1986.

<sup>14</sup> Por. L. Myczkowski: Komentarz do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18.IV.1975 r. III CZP 20/79 (OSNCP 1979, nr 9, poz. 168), „Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1979, poz. 24, Warszawa.

wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego, gdyż nie wynikają one ze stosunku członkostwa, lecz ze zdarzenia polegającego na wygaśnięciu takiego stosunku.<sup>15</sup>

Z wykładni gramatycznej art. 221 prawa spółdzielczego wynika, że jeśli zgłasza się jeden podmiot, którego uprawnienia kwestionuje spółdzielnia, to sprawa jest rozpoznawana w procesie. W wypadku takim znajduje zastosowanie art. 13 § 1 k.p.c., według którego sąd rozpoznaje sprawy w procesie, chyba że ustawa stanowi inaczej. Inaczej zaś jest wtedy, gdy zgłasza się kilku uprawnionych, gdyż w takiej sytuacji sąd w postępowaniu nieprocesowym rozstrzyga, który podmiot ma skorzystać z uprawnienia. Taka konstrukcja przyjęta przez ustawę wywołuje w praktyce pewne wątpliwości dotyczące rozgraniczenia trybów postępowania cywilnego.

Sąd Najwyższy, rozpoznając sprawę w składzie trzyosobowym z powództwa Stefanii K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w R. i Agacie K. (jak należałoby sądzić na podstawie art. 221, aczkolwiek przy omawianiu historii sprawy stwierdzono, że przedmiotem powództwa było uchylenie uchwały) skierował do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zagadnienie prawne sformułowane w sposób następujący: „Czy rozstrzyganie w postępowaniu nieprocesowym (art. 221 § 3 prawa spółdzielczego) o tym, która spośród kilku osób uprawnionych zachowała roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku bądź w kolejności przysługującej byłemu członkowi (art. 221 § 1 i § 2 prawa spółdzielczego), dotyczy także sytuacji, kiedy uprawnienia z art. 221 § 1 i § 2 prawa spółdzielczego są między uczestnikami postępowania sporne?”. W odpowiedzi Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów podjął uchwałę w dniu 21.X.1985 r. III CZP 2/85,<sup>16</sup> nadając jej moc zasady prawnej.

Tezy uchwały Sądu Najwyższego w omawianej sprawie są następujące:

I. w postępowaniu nieprocesowym z art. 221 § 3 prawa spółdzielczego sąd rejonowy dokonuje spośród osób uprawnionych z art. 221 § 1 lub 2 prawa spółdzielczego wyboru osoby, której przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydział lokalu;

II. w postępowaniu tym stosownie do okoliczności sąd rozstrzyga także o tym, czy określona osoba należy do kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 221 § 1 lub 2 prawa spółdzielczego.

<sup>15</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.III.1984 r. II CR 62/84, OSNCP 1984, nr 10, poz. 183.

<sup>16</sup> OSPiKA 1986, z. 9—10, poz. 181.

Obie tezy w zasadzie są trafne. W motywach do powyższej uchwały Sąd Najwyższy słusznie stwierdził, że przepis § 3 art. 221 prawa spółdzielczego normuje zagadnienie konkurencji uprawnień osób bliskich, z których każda spełnia ustawowe przesłanki do uzyskania członkostwa i spółdzielczego prawa do lokalu. Ze względu na zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (wyjąwszy małżonków — art. 215 § 1 prawa spółdzielczego) spółdzielnia obowiązana jest przyjąć w poczet członków i przydzielić lokal jednej tylko osobie. „Jeśli zatem przesłanki przewidziane w art. 221 § 1 lub 2 prawa spółdzielczego spełnia kilka osób, dochodzi do kolizji przysługujących im uprawnień”. Nie ma oczywiście przeszkód — jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy — „aby osoby te oświadczyły wobec spółdzielni, która z nich ubiegać się będzie o członkostwo i uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu po byłym członku”. Jeżeli jednak do takiego porozumienia nie dojdą i z żądaniem przyjęcia w poczet członków oraz przydziału lokalu wystąpi do spółdzielni kilku uprawnionych, spółdzielnia — zgodnie z § 3 art. 221 prawa spółdzielczego — określi im stosowny termin do wystąpienia z wnioskiem do sądu rejonowego w postępowaniu nieprocesowym o dokonanie wyboru. Dopiero po bezskutecznym upływie określonego terminu dokonuje wyboru we własnym zakresie.

Dokonanie wyboru, jak słusznie twierdzi Sąd Najwyższy, „jest uzależnione od uprzedniego ustalenia, czy uczestnicy postępowania spełniają materialnoprawne przesłanki z § 1 lub 2 art. 221 prawa spółdzielczego. Dlatego sąd w postępowaniu nieprocesowym, chcąc dokonać wyboru jednej z osób uprawnionych, musi uprawnienia te ustalić. W przeciwnym razie mogłoby dojść do wyboru osoby, która w ogóle nie spełnia warunków z § 1 lub 2 art. 221 prawa spółdzielczego”. Trafnie również przyjmuje Sąd Najwyższy, że przy takiej wykładni omawianego przepisu „rozstrzygnięcie w postępowaniu nieprocesowym o wyborze dotyczy także sytuacji, gdy uprawnienia § 1 lub 2 art. 221 prawa spółdzielczego są między uczestnikami postępowania sporne”.

Powstaje pytanie natury zasadniczej, czy w postępowaniu nieprocesowym, o którym mowa w omawianym przepisie, bierze udział jako uczestnik postępowania spółdzielnia i jaka jest treść orzeczenia wydawanego w tym postępowaniu. Z uzasadnienia uchwały wynika pośrednio, że uczestnikami postępowania nieprocesowego są jedynie zgłaszające się osoby uprawnione, spośród których sąd dokonuje wyboru. W uchwale z dnia 20.VI.1984 r. III CZP 25/84<sup>17</sup> Sąd Najwyższy uznał, że rozstrzygnięcie o tym, która spośród kilku zgłaszających się osób zachowała roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu pozostałego po

<sup>17</sup> OSNCP 1985, nr 1, poz. 10.

byłym członku (art. 221 § 1 prawa spółdzielczego), należy do właściwości sądu rejonowego orzekającego w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 1 k.p.c. w zw. z art. 221 § 3 prawa spółdzielczego). Jednocześnie Sąd Najwyższy stwierdził, że podmiotem zainteresowanym w rozumieniu art. 510 § 2 k.p.c. z reguły nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa. Jednakże spółdzielnia, związana na mocy § 3 art. 221 prawa spółdzielczego treścią rozstrzygnięcia zawartego w wydanym przez sąd postanowieniu, może tylko z innych przyczyn odmówić przyjęcia wskazanej w nim osoby w poczet członków i przydziału jej lokalu mieszkalnego.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały w składzie siedmiu sędziów z dnia 21.X.1985 r. III CZP 2/85 uwzględnił pogląd wyrażony w powołanej ostatnio uchwale dotyczący nieuczestniczenia spółdzielni w omawianym postępowaniu. W uzasadnieniu omawianej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że „do procesu o prawa niemajątkowe dochodzi wówczas, gdy spółdzielnia zakwestionuje uprawnienia z § 1 lub 2 art. 221 prawa spółdzielczego, chociażby jednej ze zgłaszających się osób, a osoba ta wystąpi z powództwem z art. 221 § 1 lub 2 prawa spółdzielczego”. Sąd Najwyższy nie wyjaśnia jednak, kiedy owo zakwestionowanie ma nastąpić.

Chociaż nie zostało to w sposób wyraźny stwierdzone, sędzić należy, iż według Sądu Najwyższego ostatnie zdanie art. 221 § 3 świadczy o tym, że spółdzielnia określa termin do wystąpienia do sądu jedynie tym spośród zgłaszających się, których uprawnień nie kwestionuje. Jeśli natomiast zakwestionuje ona uprawnienie któregoś ze zgłaszających się, to może on wystąpić z powództwem do sądu o ustalenie jego uprawnień (art. 189 k.p.c.). Wówczas postępowanie nieprocesowe między pozostałymi zainteresowanymi musiałoby być zawieszona do czasu zakończenia procesu. Taka domniemana wykładnia omawianego przepisu nie wydaje się trafna. Nie wynika bowiem z niego, by zainteresowani mogli wystąpić na drogę sądową dopiero po wyznaczeniu im terminu przez spółdzielnię i zaakceptowaniu przez nią ich uprawnień. Rola spółdzielni ogranicza się jedynie do określenia ostatecznego terminu do wystąpienia do sądu.

Jeśli jest kilka osób występujących o członkostwo i przydział lokalu, to uprawnienia ich muszą być poddane ocenie sądu, czego Sąd Najwyższy nie kwestionuje. Powstaje więc pytanie, czy ocena tych uprawnień w postępowaniu nieprocesowym bez udziału spółdzielni jest możliwa?

Rozstrzygnięcie o wyborze polega na ocenie uprawnień, które *a priori* nie są znane i które spółdzielnia może kwestionować, trudno więc uznać, że postępowanie może toczyć się bez jej udziału, skoro właśnie ona jest zobowiązana do spełnienia wy-

mienionych roszczeń.<sup>18</sup> Takie stanowisko nie wydaje się słuszne, tym bardziej iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu omawianej uchwały stwierdził, że „prawomocne orzeczenie o wyborze osoby uprawnionej przesądza spełnienie przez nią przesłanek z § 1 lub 2 art. 221 prawa spółdzielczego i ponowne rozważenie tej kwestii w procesie nie byłoby możliwe bez uprzedniego wzruszenia postępowania nieprocesowego”.

Należy więc uznać, że art. 221 § 3 prawa spółdzielczego przekazuje sprawę o rozstrzygnięcie, której z osób uprawnionych przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu, do postępowania nieprocesowego, jeśli zgłasza się kilku uprawnionych. Spółdzielnia występuje w postępowaniu nieprocesowym jako podmiot zainteresowany z tego tytułu, że jest zobowiązana do spełnienia wymienionych roszczeń. O roszczeniach tych sąd orzeknie w postanowieniu wydanym w postępowaniu nieprocesowym.

Pogląd Sądu Najwyższego, według którego „rozszerzenie kognicji sądu nieprocesowego na rozstrzyganie o prawach majątkowych, a więc o członkostwie, zastrzeżonych dla procesu, byłoby innowacją nie znajdującą uzasadnienia w przepisach k.p.c. ani prawa spółdzielczego” — pozostaje w sprzeczności z art. 13 § 1 k.p.c., który pozwala ustawodawcy na przekazywanie wszelkich spraw do postępowania nieprocesowego. Zresztą Sąd Najwyższy nie wydaje się konsekwentny w swoim wywodzie, w istocie bowiem rozstrzyga o prawie do członkostwa, a więc o prawie niemajątkowym, tyle że w sytuacji, gdy jest ono sporne między ubiegającymi się o członkostwo uczestnikami postępowania, a nie między nimi a spółdzielnią (zob. treść pytania prawnego).

Wreszcie należy zauważyć, że funkcja „wyboru” wykonywana w postępowaniu nieprocesowym pomiędzy uczestnikami postępowania bez udziału spółdzielni może wystąpić tylko w postępowaniu działowym majątku spadkowego, w skład którego wchodzi własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. W tym wypadku spółdzielnia nie jest zobowiązana do zadośćuczynienia roszczeniu polegającemu na dokonaniu przydziału lokalu, prawo to bowiem przechodzi na spadkobierców w drodze sukcesji, a następnie orzeczenia działowego, w związku z czym spółdzielnia nie można przypisać przymiotu osoby zainteresowanej w sprawie i dlatego nie jest ona uczestnikiem postępowania nieprocesowego. Natomiast w postępowaniu wynikłym na podstawie art. 221 § 3 prawa

---

<sup>18</sup> Nie bez znaczenia dla omawianej kwestii jest to, że obecnie obowiązujący art. 221 wyraźnie przewiduje roszczenia, a nie „pierwszeństwo” przyjęcia do spółdzielni i uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu (art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 17.II.1961 r.).

spółdzielczego chodzi nie tylko o dokonanie przez sąd wyboru pomiędzy osobami uprawnionymi, ale również o dochodzenie swych praw względem spółdzielni, co wynika z treści całego art. 221 prawa spółdzielczego. Czynienie analogii między dwoma postępowaniami — podobnie zresztą jak między postępowaniem o zniesienie współwłasności — jest nietrafne, gdyż prowadzi do formułowania poglądu, według którego o roszczeniu, do spełnienia którego zobowiązany jest określony podmiot (spółdzielnia), miałby decydować sąd bez jego udziału.

Na zakończenie niniejszych rozważań należy zauważyć, że przyjęta przez prawo spółdzielcze koncepcja, według której ochrona roszczeń wymienionych w art. 221 w sytuacji, gdy jest jedna osoba uprawniona w procesie, oraz w postępowaniu nieprocesowym, gdy zgłasza się kilku uprawnionych, prowadzi do różnych rozwiązań, jeśli chodzi o właściwość rzeczową sądu i opłaty sądowe.

Zagadnienie właściwości rzeczowej w sprawie z powództwa opartego na art. 221 § 1 prawa spółdzielczego o przyjęcie do spółdzielni i przydział mieszkania po byłym członku, a więc gdy podmiotem uprawnionym jest tylko jedna osoba, było przedmiotem analizy przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9.XII.1985 r. II CZ 141/85.<sup>19</sup> Sąd Najwyższy dopuścił tu właściwość rzeczową sądu rejonowego na podstawie art. 16 § 1 k.p.c. stosownie do art. 17 pkt 1 k.p.c. w nowym brzmieniu, nadanym mu w art. 1 pkt 2 ustawy z 18.IV.1985 r. o zmianie ustawy-Kodeks postępowania cywilnego.<sup>20</sup> Odmiennie, niż przyjął to Sąd Najwyższy, należy uznać, że art. 17 pkt 1 k.p.c. swym sformułowaniem: „uchylenie uchwał organów spółdzielni” obejmuje tylko taki zakres spraw, jaki wynika z prawa spółdzielczego, a więc sprawy o uchylenie uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni i jej rady nadzorczej. Są to sprawy oparte na podstawie art. 42 prawa spółdzielczego, gdy powództwo wytacza członek spółdzielni, oraz na podstawie art. 43 i 47, gdy wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni lub jej rady nadzorczej przysługuje centralnemu związkowi. Inne sprawy niemajątkowe, w których stroną jest spółdzielnia, w tym także sprawy wynikające z art. 221 § 1 prawa spółdzielczego, na podstawie art. 17 pkt 1 k.p.c. należą do właściwości sądu wojewódzkiego.<sup>21</sup>

W sytuacji gdy zgłasza się kilku uprawnionych, jeżeli sprawa jest przekazana do postępowania nieprocesowego zgodnie

<sup>19</sup> OSNCP 1986, nr 11, poz. 179.

<sup>20</sup> Dz. U. Nr 20, poz. 86.

<sup>21</sup> Por. T. Misiuk: Głosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 9.XII.1985 r. II CZ 141/85 (OSNCP 1986), PiP 1987, nr 4, s. 140.

z art. 507 k.p.c., należy ona do własności rzeczowej sądu rejonowego.

Kwestia wysokości wpisu od pozwu w sprawie przyjęcia do spółdzielni i przydziału lokalu po byłym członku była przedmiotem postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26.IV.1985 r. I CZ 42/85.<sup>22</sup> Sąd Najwyższy uznał, że od roszczenia o przyjęcie do spółdzielni wpis tymczasowy określa się stosownie do art. 31 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a od roszczenia o przydział lokalu wpis stosunkowy oblicza się od wartości lokatorskiego prawa do lokalu (art. 30 powołanej ustawy). Zdaniem Sądu Najwyższego wartość lokatorskiego prawa do lokalu stanowi suma odpowiadająca wkładowi mieszkaniowemu, jaki obowiązany jest wnieść członek spółdzielni ubiegający się o przydział nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego tej samej wielkości i o zbliżonym wyposażeniu. Zasady jej obliczania ustala statut (art. 218 prawa spółdzielczego).

Natomiast od wniosku o wszczęcie postępowania nieprocesowego pobiera się wpis stały w kwocie 500 zł (§ 19 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26.XI.1982 r. w sprawie określenia wpisów w sprawach cywilnych, Dz. U. Nr 26, poz. 188).

Z powyższego wynika, że sąd pobiera różne opłaty w wypadku, gdy strona wytacza powództwo oparte na art. 221 § 1, oraz w wypadku, gdy uczestnik wszczyna postępowanie nieprocesowe na podstawie § 3 tegoż artykułu, chociaż tak w jednym jak i drugim trybie mamy do czynienia z dochodzeniem roszczeń od spółdzielni.

W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu, osoby, o których mowa w art. 221 § 1, mają — na podstawie § 2 — roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi. Małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania. Przytoczone wyżej rozważania dotyczące postępowania mają tu zastosowanie.

### **III. Prawo do przydziału lokalu własnościowego w razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed przydzieleniem lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym lokalu**

Stosownie do art. 229 § 3 pkt 2 w razie ustania członkostwa osoby czekającej na przydział lokalu na warunkach własnościowego prawa do lokalu z innych przyczyn niż śmierć przed przydzieleniem lokalu — małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka przysługują uprawnienia przewidziane

<sup>22</sup> OSNCP 1986, nr 3, poz. 28.



w art. 221 § 1, który stosuje się tu odpowiednio.<sup>23</sup>

Dziwić może, że omawiany przepis odsyła do art. 221 § 1, który normuje następstwa wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, a nie do § 2 tegoż artykułu, który dotyczy oczekiwania na przydział lokalu. Doktryna prawa stara się wyjaśnić tę kwestię w dwojaki sposób. J. Ignatowicz uważa, że sformułowanie art. 229 § 3 pkt 2 wynika z braku precyzji, w istocie bowiem odpowiednio zastosowanie ma tu art. 221 w całości.<sup>24</sup> Zdaniem W. Chrzanowskiego uznanie tego sformułowania za pomyłkę „wykracza poza granice dopuszczalnej wykładni”.<sup>25</sup> W praktyce jednak różnica spowodowana takim odesłaniem „sprowadza się do tego, że małżonkowi członka nie przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydział lokalu, jeżeli małżonkowie nie zamieszkiwali razem”. Ograniczenie to ma jednak w praktyce znaczenie znikome, gdyż oboje małżonkowie mogą być członkami spółdzielni, wkład budowlany bowiem stanowi składnik ich wspólnego majątku (chyba że w okresie oczekiwania istnieje między małżonkami rozdzielnosc majątkowa — art. 215 § 4).

W razie ubiegania się na tej podstawie kilku uprawnionych przepis art. 221 § 3 ma zastosowanie w drodze analogii.<sup>26</sup> Tak więc w tym zakresie zachowują swoją moc przytoczone wyżej rozważania dotyczące art. 221 poza niżej wymienionymi wyjątkami.

Przyjąć należy, że uprawnionemu z art. 229 § 3 pkt 2 — odmiennie niż uprawnionemu z art. 221 § 1 i 2 — nie przysługuje prawo określenia we wniosku o przydział lokalu, czy ubiega się o własnościowe, czy lokatorskie prawo do lokalu. Jego roszczenie dotyczy tylko uzyskania własnościowego prawa do lokalu, gdyż w pewnym sensie wchodzi on w sytuację prawną swego poprzednika, natomiast w myśl art. 219 § 1 członek po spełnieniu określonych wymagań może żądać przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe, ale nie odwrotnie. Przy odpowiednim stosowaniu art. 221 § 1 musi on — ze względu na odmiennosc sytuacji — ulec pewnej modyfikacji. Nie oznacza to jednak, by spółdzielnia na prośbę uprawnionego, jeśli ma możliwość (sprawa dostępności odpowiedniego kredytu budowlanego), nie mogła mu przydzielić lokalu na warunkach lokatorskich. Byłaby to jednak tylko prośba, a nie roszczenie.

<sup>23</sup> Jeżeli członkostwo ustało na skutek śmierci przed przydzieleniem lokalu, ma zastosowanie art. 229 § 2 prawa spółdzielczego.

<sup>24</sup> Por. M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz, Warszawa 1985, s. 476.

<sup>25</sup> Por. W. Chrzanowski: Nowe prawo spółdzielcze, cz. IV, Prawo do lokalu w spółdzielniach mieszkaniowych, Centrum Badawczo-Rozwojowe, CZSBM, Warszawa 1983, s. 67—68.

<sup>26</sup> Ibidem.

#### IV. Prawo do zamiany lokalu w związku z zamianą spółdzielczą

Art. 212 przewiduje uprawnienie członka do zamiany lokalu, zakładając jednocześnie, że będzie ono bliżej sprecyzowane przez statut spółdzielni.

Warto nadmienić, że § 33 uchwały nr 3 Rady CZSBM z dnia 3.III.1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych, zawierający w tym zakresie zalecenia dla spółdzielni, przewiduje, iż spółdzielnie w granicach istniejących możliwości powinny realizować wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające uzasadnionym potrzebom członków i ich rodzin.

Paragraf 34 określa zamianę jako uzyskanie przydziału mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji spółdzielni.

Wymieniony paragraf przewiduje dwie formy zamiany, a mianowicie przez: 1) przydzielenie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i pozostawienie go do dyspozycji spółdzielni, 2) umożliwienie dwom (lub kilku) członkom spółdzielni bądź członkowi spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni — wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą. Tę drugą formę, w odróżnieniu od pierwszej, będziemy w dalszej części nazywać wymianą.

Zamiany mieszkań dokonuje zarząd spółdzielni na wniosek członka po zasięgnięciu opinii społecznej komisji mieszkaniowej.

Sądowa ochrona roszczenia o zamianę uzależniona jest nie tylko od warunków, które musi spełniać członek ubiegający się o zamianę tak określony w statucie spółdzielni, ale również od ustanowienia w statucie kryteriów kolejności, w jakiej zamiana będzie dokonywana. W wyroku z 30.IX.1985 r. II CR 288/85<sup>27</sup> Sąd Najwyższy trafnie uzależnił możliwość dochodzenia przez członka ochrony prawa do spółdzielczej zamiany mieszkania od uwzględnienia wcześniejszych uprawnień innych oczekujących na przydział lokalu członków. Z powołanej uchwały nr 3 Rady CZSBM wynika, że zamiany większych mieszkań na mniejsze oraz dwóch mieszkań na jedno powinny być załatwiane w pierwszej kolejności. Istotne jest postanowienie § 41, według którego spółdzielnia powinna prowadzić ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępniać ją osobom zainteresowanym, co może mieć wpływ na udowodnienie kolejności przydziału.

Jeżeli kryteria kolejności zamiany mieszkań są ustalone, mają

<sup>27</sup> OSNCP 1986, nr 9, poz. 144.

tu zastosowanie wywody dotyczące ochrony prawa do mieszkania spółdzielczego na zasadach ogólnych.<sup>28</sup>

Członek spółdzielni mieszkaniowej może dochodzić swego roszczenia o zamianę mieszkań wprost na drodze sądowej, gdyż nie wynika ono ze stosunku członkostwa. Dotyczy to również sytuacji, gdy postępowanie wewnątrzspółdzielcze, jako fakultatywne, zostało w tej sprawie już wszczęte.<sup>29</sup>

Konsekwencją tego, że spółdzielcza zamiana lokalu następuje w wyniku dokonania przydziału spółdzielczego lokalu mieszkalnego (choćby na warunkach szczególnych), jest przyjęty przez Sąd Najwyższy pogląd, że „wynikające z opartego na upoważnieniu z art. 225 prawa spółdzielczego postanowienia statutu spółdzielni mieszkaniowej, iż zbycie własnościowego prawa do lokalu pozbawia członka uprawnienia do uzyskania przydziału, odnoszą się także do sytuacji, gdy członek ten ubiega się o przydział innego lokalu spółdzielczego w drodze zamiany dotychczasowego mieszkania”.<sup>30</sup>

W razie odmowy dokonania wymiany mieszkań członkowie mogą na podstawie odpowiedniego przepisu statutu dochodzić roszczenia o złożenie przez spółdzielnię oświadczenia woli o cofnięciu przydziału członkowi X i dokonanie przydziału na zajmowany przez niego lokal członkowi Y — i odwrotnie. Ze względu na niepodzielność świadczenia, jakim jest oświadczenie woli spółdzielni w tej sytuacji, współuczestnictwo czynne członków w tej sprawie ze względu na jego naturę prawną należy uznać za konieczne (art. 195 k.p.c.). Będzie to współuczestnictwo materialne (art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c.), gdyż prawa członków będą oparte na tej samej podstawie faktycznej, jaką będzie porozumienie co do dokonania wymiany w zaznaczonym wyżej znaczeniu; tę samą podstawę prawną będzie tu stanowiło powołane wyżej postanowienie statutu, z którego wynika roszczenie o wymianę. Współuczestnictwo to będzie miało charakter jednolity, gdyż wyrok będzie dotyczył niepodzielnie współuczestników (art. 73 § 2 k.p.c.). Do wyroku będą miały zastosowanie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.

Powyższe rozważania odnoszą się zarówno do lokatorskiego jak i do własnościowego prawa do lokalu.

<sup>28</sup> Por. W. Chrzanowski, T. Misiuk: Przydział spółdzielczego lokalu mieszkalnego na zasadach ogólnych (...), jw. (zob. przyp. 1).

<sup>29</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.II.1985 r. I CR 472/84, OSNCP 1986, nr 5, poz. 71.

<sup>30</sup> Por. orzeczenie powołane w przypisie 27.