

Kazimierz Korzan

Postępowanie w sprawie przyjęcia do spółdzielni i przydzielenia lokalu spółdzielczego

Na tle ustawy z 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) powstają pewne problemy mieszkaniowe, które wymagają rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym¹.

Ma to miejsce w trzech wypadkach:

- 1) gdy członkostwo członka spółdzielni ustało w okresie wyczekiwania przez niego na przydzielenie lokalu;
- 2) gdy w razie sporu zachodzi potrzeba ustalenia, który spośród współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma być członkiem spółdzielni;
- 3) gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców.

Ad 1) Pierwszy przypadek dotyczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sytuacji określonej w art. 15 § 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

¹ J. Ignatowicz, *Droga sądowa w sprawach spółdzielczych w świetle nowego prawa spółdzielczego*, NP 1983, z. 3, s. 18 i nast.; M. Gersdorf, *O właściwości sądów powszechnych w sprawach spółdzielczych w świetle nowego prawa spółdzielczego*, PUG 1983, z. 3, s. 70; patrz też K. Korzan, *Głosa do uchwały 7 sędziów SN z dnia 21.10.1985 r.* III CZP 2/85 OSPiKA 1986, nr 9-10; tenże, *Orzecznictwo zastępujące oświadczenie woli w sądowym postępowaniu cywilnym*, Warszawa 1977, s. 200.

Zgodnie z treścią powołanego artykułu, małżonek, dzieci i inne osoby bliskie członkowi spółdzielni, którego członkostwo ustało w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu, mają roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi.

Do zachowania tych roszczeń jest konieczne złożenie w terminie jednego roku deklaracji i pisemnego wniosku o przydział lokalu (§ 4). Jeżeli uprawniona do lokalu jest tylko jedna osoba, to odmowa dobrowolnego załatwienia jej sprawy przez spółdzielnię uzasadnia wystąpienie na drogę procesu. Wyrok z art. 1047 k.p.c., uwzględniający powództwo, zastąpi zarówno oświadczenie woli spółdzielni w zakresie roszczenia o przyjęcie do spółdzielni, jak i przydzielenia lokalu.

Ponieważ lokal mieszkalny może być przydzielony obojgu małżonkom (art. 9 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), nie ma przeszkód, aby i oni realizowali te roszczenia w drodze powództwa, jeżeli są osobami bliskimi członkowi spółdzielni, którego członkostwo ustało w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu.

Na podstawie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w warunkach określonych w tym przepisie małżonkowi, dzieciom oraz innym osobom bliskim również służy roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, które dotychczasowy członek już uzyskał. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed przydzieleniem własnościowego prawa do lokalu, wymienionym osobom także przysługują uprawnienia przewidziane w powołanym artykule.

Artykuł 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma ponadto zastosowanie poprzez art. 52 do nabycia uprawnienia do domu jednorodzinnego i lokali mieszkalnych, budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków.

Łatwo dostrzec, że w wymienionych wypadkach chodzi – podobnie jak dawniej w sytuacji z art. 691 k.c. – o zachowanie prawa przez małżonka, dzieci i inne osoby bliskie dotychczasowemu członkowi spółdzielni, które przysługiwało poprzednio temuż członkowi. Różnica między przedstawionymi stanami faktycznymi jest istotna. Na podstawie art. 691 k.c. sąd procesowy potwierdza w formie deklaratywnej powstanie stosunku najmu na mocy samego prawa, w pozostałych natomiast przypadkach sąd za

pośrednictwem wyroku mającego charakter konstytutywny tworzy lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu bądź do domów jednorodzinnych albo lokali mieszkalnych, budowlanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków².

Inaczej przedstawia się zagadnienie, jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych do lokalu. W takim wypadku sprawę, komu powinien być przydzielony lokal w kolejności przysługującej byłemu członkowi, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Sąd w postępowaniu nieprocesowym rozstrzyga, komu powinien być przydzielony lokal spośród osób, które zachowały roszczenie do tego lokalu. O owym zachowaniu roszczenia nie można mówić w razie niedopełnienia obowiązku złożenia – z naruszeniem art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o przydział lokalu, dlatego do wniosku o wydanie powyższego rozstrzygnięcia przez sąd należy dołączyć dowody stwierdzające wykonanie tego obowiązku. Obowiązek dołączenia dotyczy również osoby będącej małżonkiem członka spółdzielni, którego członkostwo ustało w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu. Małżonek nie wyłącza automatycznie pozostałych osób bliskich w konkurencji z nim o przyznanie omawianego lokalu. Gdyby wyłączał, rozstrzyganie w trybie nieprocesowym, komu służy roszczenie o przydzielenie lokalu, byłoby niedopuszczalne we wszystkich wypadkach, w których jedną z osób bliskich byłby małżonek. Niedopuszczalność tę jednak musiałaby wyraźnie stwierdzić ustawa. Brak takiego stwierdzenia przemawia za wypowiedzianą tezę, że małżonek nie wyłącza automatycznie pozostałych osób bliskich w konkurencji z nimi o przyznanie lokalu. Odmiennego wniosku nie da się uzasadnić z treści art. 15 cytowanej wyżej ustawy. W przepisie tym bowiem chodzi o lokatorskie prawo do lokalu, które zostało już nabyte przez obojga małżonków. Sytuacja zaś z art. 15 ust. 2 i 3 dotyczy roszczenia o nabycie w przyszłości lokatorskiego prawa do lokalu. Je-

² Bliższe rozważania na ten temat patrz K. K o r z a n, *Podstawy i skutki orzeczeń ustanawiających odrębną własność lokali*, Nowe Prawo 1981, nr 3, s. 14.

dynym więc przywilejem, jaki ma małżonek, jest to, że analizowane roszczenie przysługuje mu niezależnie od miejsca zamieszkania, czego przy rozumowaniu *a contrario* nie można powiedzieć o innych osobach bliskich.

Postanowienie sądu wydane w postępowaniu nieprocesowym tworzy jedynie **ekspektatywę** do otrzymania lokalu. Innymi słowy, przyznanie danej osobie lub osobom (małżonkom) wyłącznie roszczenia o przydział lokalu spółdzielczego w kolejności przysługującej członkowi. Konkretna realizacja tego roszczenia w razie odmowy dobrowolnego uwzględnienia go przez spółdzielnię następuje (co także wynika z powyższych uwag) w drodze procesu. Pewne reminiscencje przedstawionego rozwiązania znajdujemy również w literaturze odnoszącej się do dotychczasowej ustawy o spółdzielniach i ich związkach.

Ad 2) Drugi wypadek został określony przez art. 17¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach.

Jakkolwiek w świetle tego artykułu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, to członkiem spółdzielni może być wyłącznie jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Jeśli przysługuje – każdy z małżonków powinien być przyjęty przez spółdzielnię na członka.

Inaczej przedstawia się sprawa, gdy prawo do lokalu własnościowego należy do kilku osób. W takim wypadku spór na temat, kto ma być członkiem spółdzielni rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym (art. 17¹ ust. 5).

Z ubolewaniem należy stwierdzić, że praktyka notarialna oraz spółdzielni mieszkaniowych w tej kwestii jest wadliwa. Podmioty te z reguły nie tylko traktują jednego współwłaściciela jako członka spółdzielni, ale i tego samego członka z naruszeniem art. 17¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznają za wyłącznego właściciela spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Tego rodzaju postępowanie paraliżuje chronioną konstytucyjnie własność prywatną osób fizycznych (i nie tylko).

Dodać trzeba, że artykuł ten do takiego zachowania się nie daje żadnych podstaw.

W tym stanie rzeczy nie może ulegać wątpliwości, że możliwość przyjęcia tylko jednego spośród współwłaścicieli na członka spółdzielni nie pozbawia pozostałych współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu. Ostatnio pojawiają się bulwersujące wprost poglądy, według których przy nabyciu również przez członków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w akcie notarialnym jako nabywcę winno wymieniać się tylko jednego z nich. Ten punkt widzenia jest bezzasadny. Koliduje bowiem zarówno z cytowanym już art. 17¹ ust. 5 ustawy, jak i art. 32 § 1 k.r.i o. Ten ostatni przepis wyraźnie uznaje za majątek dorobkowy przedmioty majątkowe nabyte zarówno w czasie trwania wspólności ustawowej przez obojga małżonków, tak jak i przez jednego z nich. Nierespektowanie tego przepisu wykrzywia rzeczywistość prawną w sprawie owego nabycia.

Po tych spostrzeżeniach można przejść do udzielenia odpowiedzi na pytanie, które jasno wynika z treści art. 17¹ ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a mianowicie, który ze współwłaścicieli może być wytypowany na członka spółdzielni, skoro w świetle powołanego przepisu może nim być tylko jeden z nich.

Odpowiedź na to pytanie daje sam ustawodawca w cytowanym przepisie. Z tego przepisu wyraźnie wynika, że w wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych **kwestie tę rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym**. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

Ad 3) Jeśli spółdzielcze własnościowe prawo do domu mieszkalnego lub prawo do domu rodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych (łącznie z czynnościami o zawarciu w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu jednorodzinnego czy lokalu mieszkalnego), związanych z wykonaniem tego prawa (art. 17⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Po bezskutecznym upływie terminu sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela (pełnomocnika), któremu przysługują z mocy samego prawa wymienione uprawnienia. Pełnomocnik ponadto jest uprawniony do udziału w walnym zgromadzeniu. Sąd ustanawia go na wniosek spadkobierców lub spółdzielni.

W razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego przysługiwało wspólnie, liczba osób,

którym przysługuje to prawo z reguły zwiększa się. Wtedy również zajdzie potrzeba ustanowienia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym takiego pełnomocnika (przedstawiciela), jeżeli nie zostanie on wyznaczony we własnym zakresie przez spadkobierców i przez pozostałego przy życiu małżonka (art. 17⁹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)².

Należy jeszcze zwrócić uwagę, że ustawa narzuca spółdzielniom obowiązek dokonania zmian statutów. Do czasu zarejestrowania zmian, postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy (art. 54).