

Elżbieta Koszel

Priorytet ochrony osób bliskich wspólnie zamieszkałych z byłym członkiem przed uprawnieniami spadkobiercy roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (cz. I)

Uprawnienia osób bliskich w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

1. Skutki śmierci małżonka dla sytuacji współuprawnionego do lokalu drugiego małżonka

Sytuacja żyjącego małżonka po śmierci drugiego małżonka jest zależna od przynależności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

Przynależność tego prawa do małżonków jest wyjątkiem od zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Przynależność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do obojga małżonków może powstać albo w wyniku wspólnego zawarcia przez nich umowy ze spółdzielnią, albo w wyniku zawarcia takiej umowy przez jednego z małżonków, jeżeli pozostają oni we wspólności majątkowej, a nabycie zostaje dokonane do majątku wspólnego.

Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało obojemu małżonkom, to z chwilą śmierci jednego z nich przypada ono drugiemu małżonkowi (art. 14 ust. 1 u.s.m.). Jeżeli małżonek ten nie jest członkiem

spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Jeżeli małżonek w ciągu roku nie dokona tych czynności, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Skutkiem takim jest możliwość podjęcia przez spółdzielnię, po bezskutecznym upływie sześciomiesięcznego terminu, uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 13 ust. 2 u.s.m.).

Spółdzielnia może, ale nie musi, skorzystać z tego prawa. Uchwała spółdzielni, o której mowa w art. 14 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 2 u.s.m. ma charakter konstytutywny, a źródło wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należy w takim przypadku zakwalifikować jako czynność prawną spółdzielni mieszkaniowej¹.

Jeżeli małżonek niebędący członkiem nie zrealizował swoich uprawnień w terminach przewidzianych w art. 14 ust. 1 u.s.m., może on również w późniejszym okresie, w terminie jednego roku, złożyć do spółdzielni deklarację członkowską i pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy. Wówczas jednak jego roszczenie pozostaje w zbiegu z roszczeniami dzieci i innych osób bliskich (art. 15 ust. 2 i 4 u.s.m.).

2. Wygaśnięcie prawa do lokalu a uprawnienia osób bliskich

Zgodnie z art. 15 ust. 2 u.s.m. w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Od dnia 31 lipca 2007 r. przesłanką roszczenia z art. 15 ust. 2 u.s.m. nie jest wspólne zamieszkiwanie z byłym członkiem².

¹ A. Jedliński, *Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej)*, Przegląd Sądowy 2004, nr 3, poz. 122.

² Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873), która weszła w życie 31 lipca 2007 r.

Roszczenie osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest wyrazem ochrony interesów rodziny osoby, której prawo wygasło.

Powstaje ono zarówno wtedy, gdy członkostwo ustało wskutek śmierci członka, jak i wtedy, gdy doszło do wypowiedzenia członkostwa, wykluczenia członka ze spółdzielni lub jego wykreślenia³. Do utraty członkostwa dochodzi także na skutek likwidacji bądź upadłości spółdzielni, a także jej wykreślenia z rejestru bez przeprowadzenia postępowania upadłościowego i likwidacyjnego.

Nadto nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzona ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. (zwaną dalej nowelą czerwcową II) przewiduje inne przypadki ustania członkostwa. Zgodnie z dodanym do art. 11 u.s.m. ustępem 1¹ spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek, pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłóce z uiszczaniem opłat stanowiących uczestnictwo w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu (art. 4 ust. 1 u.s.m. w zw. z art. 11 ust. 1¹).

W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 1¹ wobec jednego albo obojga małżonków (art. 11 ust. 1²). Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa

³ Tak wyrok SN z dnia 8 lutego 1995 r., I CRN 7/95 (Prokuratura i Prawo 1995, nr 6, poz. 2).

do lokalu mieszkalnego z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 1¹ i 1² stanie się skuteczne.

Przed wejściem w życie nowelizacji czerwcowej II regulacje zawarte w art. 15 ust. 2-4 u.s.m. odpowiadały uprzednio obowiązującemu w tej materii art. 221 pr. spółdz. oraz częściowo art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach. Po 31 lipca 2007 r. przesłanką roszczenia osób bliskich w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z przyczyn wymienionych w art. 15 ust. 2 u.s.m. nie jest wspólne zamieszkiwanie z byłym członkiem, ale fakt wspólnego zamieszkiwania nie jest obojętny dla sytuacji osób bliskich. W wypadku bowiem złożenia przez kilku uprawnionych do spółdzielni deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego sąd rozstrzyga, z którą z osób bliskich spółdzielnia powinna zawrzeć taką umowę, po uprzednim przyjęciu jej w poczet członków. Wydając orzeczenie w tym przedmiocie, sąd ma na względzie w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała odpowiednio razem z osobami (lub jedną z nich), których prawa do lokalu wygasły. Tak więc w kwestii określenia zamieszkiwania w lokalu, którego dotyczy roszczenie z art. 15 ust. 2 u.s.m. wyrażone pod rządem uprzednio obowiązujących w tej materii przepisów, aktualne są zarówno wypowiedzi doktryny, jak też orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Dla oceny, czy osoba bliska zamieszkiwała z członkiem, którego prawo do lokalu wygasło, nie jest miarodajne określenie zawarte w art. 26 k.c., który mówi o zamieszkiwaniu nie w określonym lokalu, ale o przebywaniu z zamiarem stałego pobytu w danej miejscowości. Istotnym natomiast jest, aby osoba bliska koncentrowała w tym lokalu swoje bieżące sprawy życiowe i zamieszkiwała tam jako domownik⁴.

W kwestii zamieszkiwania małoletniego wnuka w mieszkaniu babki Sąd Najwyższy przyjął, że dla oceny, czy małoletnie dziecko zamieszkuje u innej osoby aniżeli rodzice, nie wystarcza sam fakt regularnego prze-

⁴ Wyrok SN z dnia 23 października 2001 r., I CKN 665/99 (Lex nr 52351) oraz częściowo aktualny wyrok SN z dnia 12 lipca 1983 r., IV CR 216/83 (Lex nr 8553) w zakresie, w którym mowa o „centrum życiowym” i zamieszkiwaniu w charakterze domownika.

bywania w mieszkaniu tej osoby, nawet połączony z nocowaniem u niej. Konieczną przesłanką takiej oceny jest ustalenie, że dziecko przebywa w tej osobie w pełni pod jej pieczą, z wyłączeniem pieczy rodzicielskiej. Do istoty bowiem zamieszkiwania dziecka w określonym mieszkaniu należy to, że ono w tym lokalu zaspokaja całość swoich potrzeb życiowych, w szczególności, że osoba, u której ono zamieszkuje, kieruje jego wychowaniem. Jeżeli natomiast dziecko pozostaje pod władzą rodzicielską swoich rodziców, którzy władzę tę w pełni nad nim sprawują, brak jest podstaw do uznania, że dziecko u nich nie zamieszkuje⁵.

Przez „zamieszkiwanie razem” należy rozumieć wspólne i niepodzielne zajmowanie całego mieszkania.

Z reguły będzie to mieć miejsce przy faktycznej więzi łączącej się z potrzebą prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego. Dla przykładu wymieniono teściową, która zajmuje się prowadzeniem gospodarstwa domowego i wychowaniem dzieci, wychowawca mającego opiekować się starszą osobą posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, opiekuna i inne. Nie były to jednak osoby, które zamieszkiwały na podstawie stosunku obligacyjnego (np. podnajem, użyczenie)⁶.

Pierwszeństwo w wyborze będzie miała taka osoba bliska członka spółdzielni, która za jego życia (albo w chwili ustania członkostwa) zajmowała lokal spółdzielczy bądź na podstawie przydziału wydanego członkowi i wymieniającego tę osobę jako uprawnioną do zamieszkiwania, bądź też na podstawie późniejszego zezwolenia na zamieszkanie owej osoby w tym lokalu⁷.

W spółdzielniach mieszkaniowych, które oddawały członkom lokale na gruncie obowiązujących przepisów w formie przydziału, dokumenty takie mogą mieć istotne znaczenie dla celów dowodowych. Należy zwrócić uwagę, że ze względu na urynkiowanie gospodarki lokalami i zniesienie ograniczeń takich jak zakaz posiadania przez rodzinę praw do więcej niż jednego mieszkania bądź uzależnienia wielkości lokalu od liczby zamieszkujących w nim osób (tzw. normatyw powierzchniowy), duża część

⁵ Wyrok SN z dnia 17 lutego 1978 r., II CR 24/78 (OSNC 1979, nr 2, poz. 3).

⁶ Wyrok SN z dnia 15 marca 1977 r., II CR 53/77 (OSNC 1977, nr 12, poz. 242).

⁷ Wyrok SN z dnia 12 stycznia 1977 r., II CR 581/76 (OSP 1978, nr 4, poz. 75) oraz wyrok SN z dnia 22 listopada 1965 r., I CR 296/65 (OSNC 1966, nr 8, poz. 126).

orzecznictwa Sądu Najwyższego dotycząca art. 221 § 1 pr. spółdz. czy też poprzedzającego go art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach utraciła aktualność⁸.

Może natomiast pojawić się problem, czy pierwszeństwo w wyborze przysługuje osobie bliskiej dla członka spółdzielni, która stale zamieszkiwała w lokalu, jednak nie wspólnie z członkiem, który lokal ten opuścił.

Celem zapewnienia ochrony także takiej osobie bliskiej, należy przyjąć rozszerzającą wykładnię art. 15 ust. 2 u.s.m. Osoba bliska nie powinna bowiem ponosić negatywnych konsekwencji zachowania członka spółdzielni, które może być nawet skierowane umyślnie na pozbawienie jej prawa do lokalu. Osoba bliska pełni w takim przypadku podwójną rolę, sama zamieszkując w lokalu i zastępując członka w wykonywaniu przysługującego mu prawa do korzystania z mieszkania spółdzielczego (zwłaszcza jeżeli jest ona uprawniona do alimentacji ze strony członka, która może polegać w szczególności na zapewnieniu miejsca zamieszkania). W przeszłości jednak Sąd Najwyższy zajmował odmienne stanowisko⁹.

Przesłanką realizacji roszczenia z art. 15 ust. 2 u.s.m. jest stosunek bliskości między członkiem, którego prawo do lokalu wygasło, a osobami, które wnoszą o zawarcie z nimi umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Rodziny charakter spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zdecydował o szczególnej ochronie interesów małżonka, dzieci, a także innych osób bliskich – w przypadku wygaśnięcia prawa

⁸ Por. wyrok SN z dnia 16 sierpnia 1977 r., II CR 181/77 (OSNCP 1978, nr 5-6, poz. 95), w którym wyrażono pogląd, że dysponowanie przez osobę bliską innym lokalem mieszkalnym wyłącza możliwość przyjęcia, iż osoba ta w chwili ustania członkostwa razem z członkiem mieszkała; wyrok SN z dnia 27 maja 1975 r., II CR 248/75 (OSNCP 1976, nr 6, poz. 135), wyrok SN z dnia 6 listopada 1974 r., I CR 574/74 z komentarzem J. Ignatowicza (OSP i KA 1975, nr 6, poz. 144). W późniejszym orzecznictwie znalazła wyraz liberalizacja obrotu lokalami – wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1991 r., III CZP 83/90 (OSNC 1992, nr 2, poz. 26), w którym wyrażono pogląd o dopuszczalności nabycia roszczenia z art. 221 § 1 pr. spółdz. przez osobę bliską członkowi spółdzielni, której przysługiwała służebność mieszkania.

⁹ Por. wyrok SN z dnia 18 maja 1984 r., I CR 133/84 (OSNCP 1985, nr 2-3, poz. 33), wyrok SN z dnia 15 października 1984 r., I CR 309/84 (OSNCP 1985, nr 8, poz. 113) oraz A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 136.

do mieszkania. Za osobę bliską może być uznany nie tylko krewny czy powinowaty.

Do 31 lipca 2007 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawierała definicji osoby bliskiej. Zgodnie z poglądami doktryny i w myśl orzecznictwa Sądu Najwyższego przyjmowano, że osobą bliską jest ta, która pozostaje w faktycznej więzi z dotychczasowym członkiem, któremu służyło spółdzielcze prawo do lokalu, przy czym ta więź może wynikać nawet z przyjaźni lub faktycznego wspólnego pożycia, ze stosunku *quasi*-rodzinnego, mającego charakter więzi trwałej, choć prawnie nieusankcjonowanej (np. konkubinat, przyjęcie cudzego dziecka na wychowanie)¹⁰. Osoba sprawująca odpłatnie opiekę nad chorym członkiem spółdzielni i w związku z tym zamieszkała w jego mieszkaniu spółdzielczym nie była uznawana za osobę bliską względem niego¹¹.

Ogólnie rzecz ujmując, właściwym kryterium zaliczenia do osób bliskich w rozumieniu art. 15 ust. 2 u.s.m. przez nowelizacją czerwcową II (i przepisów normujących te kwestie na gruncie uprzednio obowiązujących ustaw) było istnienie między członkiem i zamieszkałymi z nim osobami stosunku rodzinnego w szerokim tego słowa znaczeniu (nawet dalszego pokrewieństwa lub powinowactwa) albo stosunku *quasi*-rodzinnego mającego charakter więzi trwałej, choć prawnie nieusankcjonowanej (np. konkubinat, zamieszkiwanie dziecka przyjętego na wychowanie)¹².

Nowelą czerwcową II w przepisach ogólnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzono określenie osoby bliskiej. Zgodnie z art. 2 ust. 5 u.s.m. osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Sąd w postępowaniu nieprocesowym rozstrzyga o pierwszeństwie, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność wspólnego zamieszkiwania z osobą, której prawo wygasło. W wielu przypadkach takich osób wspólnie zamieszkałych może być kilka (np. dzieci, małżonek, rodzice).

¹⁰ Zob. wyrok SN z dnia 15 marca 1977 r., II CR 53/77 (OSNCP 1977, nr 12, poz. 242) z glosą z glosą W. Chrzanowskiego, Nowe Prawo 1979, nr 1, poz. 131.

¹¹ Tak wyrok SN z dnia 19 lipca 1979 r., II CR 238/79, z glosą A. Mączyńskiego (OSP 1981, nr 10, poz. 166).

¹² R. B i e r z a n e k, *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1984, s. 161.

W takich sytuacjach sąd będzie badał również inne okoliczności, biorąc pod uwagę aktualne w tej materii orzecznictwo Sądu Najwyższego na gruncie przednio obowiązujących przepisów.

Praktycznie najbliższa rodzina wspólnie zamieszkała z członkiem w przypadku utraty przez niego członkostwa, a tym samym spółdzielczego prawa do lokalu, posiada prawa, które niewiele różnią się od dziedziczenia praw, a nawet są od nich silniejsze. W przypadku bowiem spadkobrania na mocy testamentu bądź szerszego kręgu spadkobierców niż osoby bliskie wspólnie zamieszkałe z członkiem, spadkobiercom tym przysługuje jedynie uprawnienie do dziedziczenia wkładu (art. 14 ust. 2 u.s.m.). Wiąże się to z tym, że domownicy członka spółdzielni nie mają w zasadzie żadnych bezpośrednich praw do lokalu, lecz tylko pochodne (zależne) od członka spółdzielni. Dlatego ustawodawca stworzył im możliwość do dalszego korzystania z tego lokalu. W przeciwnym razie byłiby oni zmuszeni do jego opuszczenia.

3. Sytuacja osób bliskich w przypadku konfliktu ich interesów mieszkaniowych

Do zachowania roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 15 ust. 2 u.s.m.) konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy. W przypadku zgłoszenia się kilku osób uprawnionych nie wszystkie roszczenia mogą być zrealizowane. Wówczas spółdzielnia wyznacza uprawnionym termin do wystąpienia do sądu o rozstrzygnięcie, która z osób bliskich powinna być przyjęta w poczet członków, a tym samym, z którą z nich spółdzielnia ma zawrzeć umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Sąd, rozpoznając ten wniosek, ma prawo badać, czy odmowa uwzględnienia wniosku tej osoby, a uwzględnienie wniosku innej osoby korzystającej z takiego samego prawa, jest zgodna z prawem i zasadami współżycia społecznego¹³.

Uczestnikami postępowania powinny być wszystkie osoby bliskie wspólnie zamieszkałe z byłym członkiem jako potencjalnie uprawnione.

¹³ Zob. wyrok SN z dnia 6 kwietnia 1978 r., IV CR 523/77 (OSNC 1979, nr 2, poz. 34).

Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest uczestnikiem tego postępowania ani też nie musi występować z wnioskiem o rozstrzygnięcie w tym zakresie na drogę sądową. Jeżeli bowiem w określonym terminie żadna z kilku osób uprawnionych nie skieruje wniosku o rozstrzygnięcie na drogę sądową, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 15 ust. 4 u.s.m.).

Ustawa nie określa, jakimi kryteriami powinna kierować się spółdzielnia, dokonując wyboru. Wydaje się, że zarząd spółdzielni powinien mieć na uwadze dobro rodziny. Jeżeli uprawnionym jest małżonek, pod pieczę którego pozostają małoletnie dzieci (w konkurencji z inną osobą bliską, np. dorosłymi dziećmi, rodzeństwem, rodzicami osoby, której członkostwo i prawo do lokalu wygasło) względem dobro najbliższej rodziny powinien decydować o przyjęciu go w poczet członków i zawarciu z nim umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Gdyby jednak spółdzielnia dokonała tych czynności z korzyścią dla innej osoby bliskiej, pozostałe osoby bliskie potencjalnie uprawnione nie mogą już kierować żadnego roszczenia na drogę sądową i muszą zaakceptować taki stan faktyczny i prawny, gdyż wynika on z własnego zaniechania (niewykorzystanej możliwości wystąpienia na drogę sądową o rozstrzygnięcie tej materii w określonym przez spółdzielnię terminie).

II. Krytyka jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

Działania określone w art. 15 ust. 4 u.s.m. są podyktowane obowiązującą od początku wykreowania przez ustawodawcę i utrzymaną na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasadą jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz związania tego prawa z członkostwem w spółdzielni (art. 9 ust. 1 i 5 u.s.m.).

Sytuacja osób bliskich, których Sąd nie wskazał jako uprawnionych do przyjęcia w poczet członków i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź których spółdzielnia nie wybrała, może być trudna i rodząca poczucie niesprawiedliwości. Po przyznaniu prawa tylko jednej spośród uprawnionych osób bliskich roszczenia pozostałych, określone w art. 15 ust. 2 u.s.m., wygasają.

Często pomimo współwłasności wkładu mieszkaniowego (np. na skutek spadkobrania bądź faktycznego wspólnego zgromadzenia środków na ten

cel) nie może istnieć na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólne lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Taka konstrukcja lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prowadząc do konfliktów, osłabia jego rodzinny charakter.

Zachowanie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wydaje się być zasadne w świetle zmian gospodarczo-ustrojowych, które nastąpiły w naszym państwie.

Zasada ta jest reliktem gospodarki nakazowo-rozdzielczej. Już w glosie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 1996 r. (III CZP 191/95) J. Ignatowicz wyraził pogląd, że „wątpliwość wzbudza – zwłaszcza w obecnych naszych warunkach gospodarczo-ustrojowych – sama zasada jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, ogranicza ona bowiem, bez wyraźnej potrzeby właściwą dla stosunków cywilnoprawnych zasadę swobody ich kształtowania przez zainteresowane osoby”¹⁴.

Tym bardziej na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie o powstaniu lokatorskiego prawa do lokalu decyduje umowa między stronami, kwestia charakteru i warunków umowy powinna być pozostawiona swobodzie stron. Z art. 64 ust. 1 Konstytucji nie można wyprowadzić wniosku, że prawa majątkowe mogą być nabywane tylko jednoosobowo. Takie ograniczenie utrzymuje natomiast przepis art. 9 pkt 5 u.s.m. Zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje w opozycji do obowiązującej w sferze praw majątkowych reguły, że majątkowe prawa cywilne należą do praw podzielnych, a więc mogą przysługiwać w sposób jednakowy kilku osobom.

W uzasadnieniu wyroku z 29 czerwca 2001 r. Trybunał Konstytucyjny wyraził pogląd, że w sytuacji, gdy spółdzielczość mieszkaniowa utraciła pozycję *quasi*-monopolistyczną w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz została włączona – przynajmniej w zakresie finansowania budownictwa mieszkaniowego – do systemu gospodarki rynkowej, rozważana zasada utraciła charakter zasady ustrojowej. Z praktycznego punktu widzenia możliwe jest nabycie lokalu ze środków kilku osób, ale

¹⁴ J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 1 stycznia 1996 r., III CZP 191/95* (OSP 1996, nr 6, poz. 111).

prawo do lokalu uzyska tylko członek spółdzielni. Rygoryzm jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu wzbudza więc uzasadnioną krytykę.

Zwraca się przy tym uwagę, że w interesie spółdzielni i jej członków leży tworzenie podstawy do właściwego wykorzystania zasobów spółdzielni. I tak np. uznaje się, że z punktu widzenia nowej idei prawa spółdzielczego, tj. zasady „otwartych drzwi”, nie ma żadnych racji prawnych czynienia bariery w nabywaniu spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przez współników spółki cywilnej¹⁵.

Rozumienie własności i innych praw majątkowych, wynikające z art. 64 Konstytucji RP, ma w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego jednoznaczną treść. Oznacza ono w szczególności nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną, powinny być traktowane równo, a więc według jednako-wej miary, bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących (np. wyroki: z 5 listopada 1997 r., K 22/97, OTK ZU 1997, nr 3-4; z 18 stycznia 2000 r., K 17/99, OTK ZU 2000, nr 1, poz. 4; z 12 grudnia 2000 r., SK 9/00, OTK ZU, nr 8/2000, poz. 297).

Trybunał Konstytucyjny stwierdzał, że nie zawsze nierówne traktowanie podmiotów podobnych musi oznaczać ich dyskryminację lub uprzywilejowanie, a w konsekwencji niezgodność z art. 32 Konstytucji RP, ale odstępianie od zasady równości musi mieć charakter wyjątkowy i musi być odpowiednio uzasadnione¹⁶.

Jeżeli więc norma prawna traktuje odmiennie adresatów, konieczna jest ocena kryterium, na podstawie którego dokonano owego zróżnicowania. Wszelkie odstępstwo od zasady równego traktowania podmiotów podobnych musi zawsze znajdować podstawę w odpowiednio przekonujących argumentach. Argumenty te, po pierwsze, muszą mieć charakter relewantny, a więc pozostawać w bezpośrednim związku z celem i zasadniczą treścią przepisów, w których zawarta jest norma, oraz służyć

¹⁵ A. Olesko, *Nabycie w drodze czynności prawnej spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przez współników spółki cywilnej*, Rejent 1999, nr 10, s. 39.

¹⁶ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 maja 1998 r., U. 17/97 (OTK ZU 1998, nr 3).

realizacji tego celu i treści. Nie wolno ich dokonywać według dowolnie ustalonego kryterium¹⁷.

Po drugie, argumenty te muszą mieć charakter proporcjonalny, a więc waga interesu, któremu ma służyć różnicowanie sytuacji adresatów normy musi pozostawać w odpowiedniej proporcji do wagi interesów, które zostaną naruszone w wyniku podobnego potraktowania podmiotów podobnych.

Po trzecie, argumenty te muszą pozostawać w jakimś związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych¹⁸.

Jedną z takich zasad jest zasada sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP). Różnicowanie sytuacji prawnej podmiotów podobnych nie jest zgodne z Konstytucją, jeżeli nie znajduje odpowiedniego podtrzymania w innych jej zasadach. Ochrona własności spółdzielni jako własności grupowej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługujących członkom. Własność spółdzielcza ma więc charakter służebny w stosunku do praw majątkowych członków spółdzielni. Spółdzielnia nie jest abstrakcyjną konstrukcją prawną, podstawą jej bytu prawnego są osoby fizyczne (lub osoby prawne) do niej należące, a majątek spółdzielni ma w świetle prawa służyć zaspokajaniu ich potrzeb¹⁹.

Funkcjonowanie zasady jednopodmiotowości lokatorskiego prawa do lokalu może ograniczać prawa podmiotowe w sytuacji, gdy wkład związany z tym mieszkaniem został zgromadzony przez kilka osób (np. rodzeństwo), jednak prawo do lokalu mieszkalnego jest przynależne jednemu z nich. W konsekwencji tego osoba będąca członkiem, której przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może żądać zawarcia z nią przez spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu (art. 12 u.s.m.). Roszczenie takie nie przysługuje innym osobom (np. spośród rodzeństwa), które partycypowały w gromadzeniu środków na wkład mieszkaniowy.

¹⁷ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 grudnia 1994 r. K. 3/94 (OTK 1994, cz. II, s. 141).

¹⁸ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 października 1995 r., K. 4/95, (OTK w 1995 r. cz. II, s. 93).

¹⁹ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r., K. 23/98 (OTK ZU 1999, nr 2, poz. 25).

W przypadku konfliktu nie mają one żadnej możliwości prawnej w doprowadzeniu do przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności lokalu – również na ich rzecz. W odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu ustawodawca odstąpił od zasady jednopodmiotowości (art. 17² ust. 6 oraz art. 21 ust. 2 i art. 22 ust. 1 u.s.m.).

Prawa te mogą należeć do kilku osób. Utrzymana została jednak zasada jednego członkostwa. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzygnięcia dokonuje sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 3 ust. 5 u.s.m. dodany nowelą czerwcową II zamiast uchylonych przepisów art. 17¹ ust. 5 oraz art. 23 ust. 1 u.s.m.). W tej sytuacji oddzielono więc status członkostwa od prawa odrębnej własności lokalu oraz własnościowego prawa do lokalu. Podobne potraktowanie sytuacji osób, którym wspólnie mogłoby przysługiwać lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w żaden sposób nie narusza interesów spółdzielni. Należy zważyć, że celem spółdzielni mieszkaniowej zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych (i innych potrzeb) członków oraz ich rodzin. Celowi temu powinny być podporządkowane wszystkie cele cząstkowe. W większości przypadków prawo to przysługuje obojemu małżonkom, a członkami spółdzielni mieszkaniowej są oboje z nich (ilość wyjątków przewyższa regułę).

Wobec braku w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych szczególnej regulacji przynależności do małżonków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do oceny małżeńskiej wspólności tego prawa należy stosować przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W obowiązującym stanie prawnym w ustroju wspólności ustawowej nie powstaje obligatoryjnie ani wspólność wkładu mieszkaniowego i ekspektatywy prawa lokatorskiego, ani wspólność lokatorskiego prawa nabytego konstytutywnie w następstwie realizacji ekspektatywy. W ustroju wspólności majątkowej (ustawowej i umownej) ekspektatywa prawa lokatorskiego może przysługiwać małżonkom albo

jako składnik ich majątku wspólnego, albo na zasadzie wspólności ułamkowej (w ramach majątków osobistych małżonków, którzy wspólnie nabyli ją w ustroju rozdzielności majątkowej). Dopuszczalne są przesunięcia prawa lokatorskiego (jego ekspektatywy) między majątkiem wspólnym małżonków i ich majątkami osobistymi. Takie przesunięcia nie są sprzeczne z niezbywalnością prawa lokatorskiego (art. 9 ust. 3 u.s.m.), ponieważ jego podmiotami po dokonaniu przesunięcia majątkowego pozostają nadal małżonkowie pierwotnie współuprawnieni (przeniesienie prawa z majątku wspólnego do majątków osobistych) lub małżonek pierwotnie wyłącznie uprawniony i drugi małżonek (przesunięcie prawa z majątku osobistego do majątku wspólnego). Dopuszczalne jest też włączenie prawa lokatorskiego do majątku wspólnego, gdy takie prawo przysługuje małżonkom na zasadzie wspólności ułamkowej jako składnik ich majątków osobistych. Pogląd taki znajduje uzasadnienie w unormowaniu zawartym w art. 9 ust. 5 u.s.m. i zwięźającej wykładni art. 33 pkt 5 k.r.o., polegającej na wyłączeniu z zakresu jego zastosowania praw niezbywalnych, które mogą przysługiwać kilku osobom²⁰.

Wewnętrzny porządek spółdzielni w żaden sposób nie zostaje naruszony tego rodzaju przemieszczeniami. Podobnie wyгода spółdzielni i porządek jej funkcjonowania nie zostanie w żaden sposób naruszony przy postulowanej wielopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Możliwa jest wielopodmiotowość odrębnej własności lokalu, jak również własnościowego prawa do lokalu²¹.

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. zwiększono zakres obowiązków osób pełnoletnich stale zamieszkujących z członkiem. Obecnie (po nowelizacji czerwcowej II) są oni obowiązani solidarnie z członkiem uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni (art. 4 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 6 u.s.m.). Charakter tych obciążeń jest równy obowiązkom

²⁰ M. N a z a r, *Mażeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, Kwartalnik prawa prywatnego, Rok XII, Kraków 2003, z. 2, s. 392, 398, 399.

²¹ E. K o s z e l, *Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu*, Rejent 2002, nr 6, s. 88-90.

ciążącym na osobach, którym przysługuje wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Zwiększenie obciążeń przy możliwym wspólnym partycypowaniu w gromadzeniu wkładu mieszkaniowego nie skłoniło jednak ustawodawcy do przyznania tym osobom możliwości nabycia wspólnego prawa do lokalu.

W obecnych warunkach gospodarczych i ustrojowych nie jest celowe utrzymanie zasady jednopodmiotowości pochodzącej z okresu finansowania budownictwa środkami budżetowymi państwa. Następstwem tego stanu była ścisła reglamentacja obrotu spółdzielczymi prawami, mająca zapobiec swobodnemu przepływowi środków zmateralizowanych w budynkach i lokalach spółdzielczych. Mimo zmiany finansowych warunków inwestowania przez spółdzielnie i braku przeciwwskazań z obszaru doktryny prawa cywilnego, zasada jednopodmiotowości została zachowana przy spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego²².

W okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r., jak również ustawy – Prawo spółdzielcze z 1982 r. do końca lat 80. XX w. była ona zasadą ustrojową prawa mieszkaniowego i kształtowała spółdzielczość mieszkaniową jako integralny element gospodarki nakazowo-rozdzielczej, reglamentowanej.

W kolejnych latach, gdy spółdzielczość mieszkaniowa utraciła pozycję *quasi-monopolistyczną* w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności oraz została włączona w zakresie finansowania budownictwa mieszkaniowego do systemu gospodarki rynkowej, zasada jednopodmiotowości utraciła charakter zasady ustrojowej.

Pozostała ona tylko w zakresie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jako relikw gospodarki nakazowo-rozdzielczej. Przesłanką działania ustawodawcy utrzymującego tę zasadę w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, na gruncie omawianego prawa, nie była troska o żaden z istotnych elementów dobra wspólnego wyszczególnionych w katalogu art. 31 ust. 1 Konstytucji, a jedynie wzgląd na wygodę i wewnętrzny porządek w samej spółdzielni mieszkaniowej. Do realizacji ewentualnych roszczeń spółdzielni w przypadku wielości dłużników wystarczającą

²² K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 188.

ochronę zapewniają przepisy kodeksu cywilnego. Zasada ta, nie mając konstytucyjnego umocowania, ma już tylko charakter organizacyjny.

Potraktowanie sytuacji osób, którym mogłoby przysługiwać wspólne lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, podobnie do unormowań możliwego wspólnego własnościowego prawa do lokalu oraz wspólnego prawa odrębnej własności lokalu, nie naruszy w żaden sposób interesów spółdzielni.

Pożądane zmiany w prawie mieszkaniowym powinny uwzględnić w tej materii zarówno przepisy Konstytucji RP, jak też standardy europejskie i międzynarodowe zasady spółdzielcze²³.

Postulat wprowadzenia wielopodmiotowości lokatorskiego prawa do lokalu, przynajmniej w sytuacji, gdy ma być ono ustanowione na rzecz osób bliskich byłego członka i możliwości jego wspólnego ustanowienia na rzecz wszystkich tych bliskich, którzy zgłoszą takie żądanie, wyraził również A. Jedliński²⁴.

Niestety, nowela czerwcową II nie zawiera zmian w tym kierunku.

²³ E. Koszel, *Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego*, Rejent 2004, nr 11, poz. 101.

²⁴ A. Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 140.