

Lesław Myczkowski

Nabywanie mieszkań spółdzielczych przez cudzoziemców

Palestra 21/1(229), 31-34

1977

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.

Nabywanie mieszkań spółdzielczych przez cudzoziemców*

Zdaniem autora cudzoziemiec zamieszkały na stałe w Polsce może uzyskać członkostwo i spółdzielcze prawo do lokalu. Autor porusza też sprawę uzyskiwania lokali użytkowych przez cudzoziemskie osoby prawne.

Cudzoziemcem jest każdy, kto nie posiada obywatelstwa polskiego.¹ Może on przebywać na terenie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej w okresie ważności wizy lub karty stałego pobytu. Karta stałego pobytu jest zezwoleniem na stały pobyt (zamieszkanie) w określonej miejscowości przez czas nieoznaczony. Zezwolenia takie wydają komendy wojewódzkie MO, właściwe ze względu na przewidziane miejsce zamieszkania cudzoziemca. W razie przeniesienia miejsca stałego zamieszkania na teren innego województwa karta pobytu podlega wymianie.² Należy dodać, że regułą jest wydawanie kart pobytowych tym cudzoziemcom, którzy w chwili przyjazdu do Polski lub jeszcze przedtem zabiegali o wydanie takiego zezwolenia, natomiast tylko w wyjątkowych wypadkach może ją uzyskać cudzoziemiec, który przebywa w Polsce czasowo. Cudzoziemcy posiadający karty stałego pobytu mogą uzyskać zarówno zameldowanie na czas nieokreślony jak i zatrudnienie w polskich zakładach pracy.

Od cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 29 marca 1963 r. należy odróżniać tzw. cudzoziemca dewizowego, którym może być zarówno obcokrajowiec jak i obywatel polski. Definicję cudzoziemca dewizowego wprowadziła ustawa dewizowa z dn. 28 marca 1952 r., mając na uwadze potrzebę ochrony interesów Państwa przed uszczuplaniem wpływów dewizowych.³ Zgodnie z art. 6 cyt. ustawy cudzoziemcami dewizowymi są m.in. osoby fizyczne zamieszkałe za granicą lub stale tam przebywające, osoby prawne mające siedzibę za granicą, obce przedstawicielstwa dyplomatyczne i konsularne oraz ich pracownicy. Natomiast krajowcami dewizowymi — zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 28.III.1952 r. — są osoby, organizacje i instytucje nie wymienione w art. 6. O charakterze dewizowym osób fizycznych decyduje więc miejsce stałego zamieszkania za granicą lub w kraju. Krajowcem dewizowym będzie cudzoziemiec (osoba nie posiadająca obywatelstwa polskiego), który uzyskał kartę stałego pobytu w PRL,⁴ natomiast może być cudzoziemcem dewizowym Polak osiadły za granicą (na stałe).

* Patrz też: Suplement (pióra innego autora) zamieszczony na końcu tego artykułu.

¹ Art. 1 ustawy z dnia 29 marca 1973 r. o cudzoziemcach (Dz. U. Nr 15, poz. 77).

² Paragraf 22 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Spraw Zagranicznych z dnia 1 października 1963 r. o szczególnych zasadach i trybie postępowania w sprawach cudzoziemców (Dz. U. Nr 43, poz. 242 z późn. zm.).

³ Dz. U. Nr 21, poz. 133.

⁴ Wynikało to wyraźnie z § 1 zarządzenia Min. Finansów z dnia 31 maja 1960 r. w sprawie stosowania przepisów ustawy dewizowej do osób czasowo przebywających (M.P. Nr 51, poz. 244), uchylonego zarządzeniem Min. Finansów z dnia 23 czerwca 1973 r. w sprawie zezwolenia

Cudzoziemiec legitymujący się kartą stałego pobytu nie może — bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych — nabyć w Polsce nieruchomości. Zakaz ten wypływa z przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.⁵ Nabycie nieruchomości bez takiego zezwolenia byłoby nieważne.⁶

Przechodząc teraz na grunt prawa spółdzielczego, stwierdzić wypada, że nie zawiera ono przepisów które co do zasady ograniczałyby cudzoziemców w możliwości uzyskania członkostwa w spółdzielniach polskich. W szczególności nie wynika to ani z pojęcia spółdzielni zdefiniowanego w art. 1 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach,⁷ ani z art. 12 tej ustawy, który precyzuje, kto i na jakich warunkach może zostać członkiem spółdzielni. Wspomniany art. 12 § 1 ustawy spółdzielczej stwierdza jedynie, że statut określi szczegółowe wymagania stawiane członkom, a zatem tylko w tej drodze mogłyby być wprowadzone takie czy inne ograniczenia, które by tamowały obywatelom obcym dostęp do spółdzielni.

Statuty interesujących nas spółdzielni budownictwa mieszkaniowego również nie zawierają postanowień, które by generalnie eliminowały cudzoziemców z kręgu potencjalnych członków. Czynią to jednak pośrednio, gdyż zastrzegają, że osoba fizyczna może zostać członkiem, jeśli jest stałym mieszkańcem danej miejscowości. Wypada z kolei przypomnieć, jaką treść mają prawa do lokalu spółdzielczego, gdyż z nich mogą wynikać ograniczenia w omawianej materii w stosunku do cudzoziemców.

Uprawnienia te będą zależne od tego, z jaką spółdzielnią mamy do czynienia. Ustawa spółdzielcza przewiduje trzy podstawowe rodzaje spółdzielni: mieszkaniowe (tzw. lokatorskie), budowlano-mieszkaniowe (tzw. własnościowe) oraz spółdzielcze zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, przy czym w powołanych do życia w r. 1972 spółdzielniach mieszkaniowych lokatorsko-własnościowych można uzyskać przydział lokalu bądź na takich zasadach jak w spółdzielni mieszkaniowej, bądź też na takich zasadach jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej.⁸ Oba te uprawnienia wyrażają się przede wszystkim w możliwości korzystania z lokalu mieszkalnego w domu stanowiącym własność spółdzielni, z tym jednak uzupełnie-

na niektóre czynności obrotu wartościami dewizowymi (Mon. Pol. Nr 29, poz. 124; zm.: M.P. z 1975 r. Nr 14, poz. 83). Wniosek taki wypływa też z § 31 cyt. zarządzenia MF z dnia 23 czerwca 1973 r. Por. też Z. Bidziński i K. Sosnowski: Ustawodawstwo dewizowe, Warszawa 1973, str. 71.

⁵ Jednol. tekst: Dz. U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202. Patrz także: uchwała nr 42 Rady Ministrów z dnia 25.II.1975 r. w sprawie oddawania w użytkowanie wieczyste lub sprzedaży terenów państwowych na rzecz cudzoziemców dewizowych (Mon. Pol. Nr 5, poz. 24), która przewiduje — po uzyskaniu zgody MSW — możliwość ustanawiania wieczystego użytkowania gruntów na terenie miejskim oraz sprzedaż ziemi państwowej na obszarach wiejskich.

⁶ W art. 8 ustawy z dnia 24.III.1920 r. wyjaśniono jednak, że nie dotyczy to nabycia własności przez spadkobiercę, a więc nie dotyczy sytuacji, gdy cudzoziemiec wchodzi w prawa i obowiązki zmarłego zgodnie z art. 922 § 1 k.c.

Na marginesie warto tu jeszcze dodać, że art. XXIII § 1 przep. wpraw. k.c. odmawia spadkobiercy, który jest obywatelem obcego państwa, dziedziczenia prawa do gospodarstwa rolnego, przyznając mu jedynie równowartość pieniężną spadku, i to pod warunkiem wzajemności; o roszczeniach z tego tytułu orzeka sąd na żądanie obywatela państwa obcego bądź w postępowaniu o dział spadku, bądź w odrębnym procesie (Por. Komentarz do kodeksu cywilnego, praca zbiorowa, Wyd. Prawn. 1972, tom 2, str. 2085).

⁷ Dz. U. Nr 12, poz. 67 z późn. zm. Ustawę tą będę nazywał dalej „ustawą spółdzielczą” lub wprost „ustawą”.

⁸ Uchwała Rady CZSBM z dnia 10 kwietnia 1972 r., ogłoszona w „Informacjach i Komunikatach CZSBM” z 1972 r. nr 7—8, poz. 24.

niem, że pierwsze z nich ma charakter względny, jest niezbywalne, nie podlega dziedziczeniu i nie może być przedmiotem egzekucji oraz konfiskaty (art. 144 § 1). Wielkość takiego lokalu mieszkalnego ustawa uzależnia od stanu rodzinnego członka i przysługujących mu ewentualnych uprawnień dodatkowych, wkład finansowy zaś obemuje tylko część kosztów budowy (art. 135 § 2, art. 144 § 3). Natomiast prawo do lokalu takie jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej jest rzeczowym prawem ograniczonym na nieruchomości spółdzielczej (art. 147 § 2), może ono być zbywane, podlega egzekucji i konfiskacie, a wkład obejmuje całość kosztów budowy mieszkania (art. 147 § 1, art. 148 § 1). Ustawa nie przewiduje tu ograniczeń dotyczących powierzchni (art. 135 § 3), ale mogą one wynikać z postanowień statutu (obecnie statuty wprowadziły takie ograniczenia, jednakże są one mniej rygorystyczne niż w wypadku mieszkań „lokatorskich”).⁹

W spółdzielczych zrzeszeniach budowy domów jednorodzinnych ustawa nie przewiduje żadnego prawa do lokalu, gdyż celem tych spółdzielni jest budowanie domów, które po zakończeniu inwestycji i dokonaniu rozliczeń zostają przewłaszczone na członków (art. 155—157). Ponieważ cykl inwestycyjny trwa tu nieraz wiele lat, przeto statuty zrzeszeń przyznają członkom — w okresie przejściowym pomiędzy zakończeniem budowy domu a sporządzeniem aktu notarialnego — prawo do działki i do korzystania z domu na zasadach zbliżonych do prawa do lokalu (takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej).¹⁰

Na tle przedstawionych wyżej zasad rysują się dość wyraźnie następujące możliwości uzyskania lokali spółdzielczych przez cudzoziemców:

Osoby fizyczne będące cudzoziemcami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 marca 1963 r. mogą uzyskać prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego i członkostwo w spółdzielni wówczas, gdy otrzymały kartę stałego pobytu w Polsce. Ponieważ są one „krajowcami dewizowymi”, mogą wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w złotych polskich, albo też — bez potrzeby uzyskiwania zgody organu dewizowego — nabyć „własnościowe” prawo do lokalu od osoby fizycznej, również krajowca dewizowego. W tym zakresie nie będzie więc różnic pomiędzy obywatelem polskim a obywatelem obcym zameldowanym w PRL na pobyt stały. Jedyne ograniczenie dotyczyć będzie przystąpienia do spółdzielczego zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych, w którym — jak to wynika z art. 157 ustawy spółdzielczej — w ostatecznym rezultacie dochodzi do przewłaszczenia nieruchomości na członka i uzyskania własności domu (jeśli chodzi o działkę, może wchodzić w rachubę prawo własności bądź wieczyste użytkowanie gruntu państwowego). Mając to na uwadze, należy przyjąć, że przed rozpatrzeniem wniosku o przyjęcie do spółdzielczego zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych należy uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych, o jakim mowa w powołanej wyżej ustawie z dnia 24 marca 1920 r.

Inny cudzoziemiec, to znaczy nie posiadający zezwolenia na pobyt stały, może nabyć spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego tylko w drodze dziedziczenia (art. 922 § 1 k.c. w związku z art. 150 § 1 ustawy spółdzielczej), jeżeli jednak nie zamierza osiedlić się w Polsce i uzyskać karty pobytovej, to może to prawo

⁹ Bardziej szczegółowych informacji na ten temat dostarcza skrypt E. Mielcarka: *Spółdzielcze prawo do lokalu*, Warszawa 1974, wyd. ZPP i CZSBM (oraz powołana w skrypcie literatura).

¹⁰ Bliżej na ten temat patrz W. Chrzanowski: *Przeniesienie własności domów przez spółdzielcze zrzeszenie budowy domów jednorodzinnych*, „Palestra” 1976, nr 4—5.

tylko zbyć lub zwrócić spółdzielni za zapłatą równowartości pieniężnej.¹¹ Zbycie prawa do lokalu wymaga zezwolenia dewizowego, jeśli następuje ono pod tytułem odpłatnym. Gdy cudzoziemiec czyni darowiznę prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej (lub darowiznę uprawnień do korzystania z domu zrzeszenia budowy domów jednorodzinnych) na rzecz krajowca dewizowego, zezwolenie owo wymagane jest tylko wówczas, gdy wkład jest częściowo nie spłacony albo gdy na zmarłym ciążyły inne długi związane z lokalem spółdzielczym (np. załogi opłaty eksploatacyjne).

Osoby prawne będące cudzoziemcami dewizowymi mogą uzyskać członkostwo i przydział spółdzielczego lokalu użytkowego wówczas, gdy uprawniony organ administracji państwowej wydał im zezwolenie na prowadzenie działalności na terenie PRL,¹² a wkład został wniesiony w walucie wymiennej za pośrednictwem BHZ Locum (wniesienie wkładu w złotych polskich wymaga zezwolenia dewizowego).

Z kolei należy rozważyć, czy spółdzielnia może wydać czasowy przydział lokalu użytkowego uzależniony od ważności zezwolenia wydanego zagranicznej osobie prawnej. Otóż w świetle przepisów ustawy spółdzielczej prawo do lokalu nie może być z góry ograniczone limitem czasowym. Dotyczy to zwłaszcza prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, które jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej. W razie wygaśnięcia zezwolenia (lub jego cofnięcia przez władze polskie) spółdzielnia może pozbawić członka jego przynależności organizacyjnej, czyniąc to w drodze wykreślenia z rejestru członkowskiego (postępowanie takie przewidziane jest w art. 21 § 2 ustawy spółdzielczej). Po ustaniu członkostwa zagraniczna osoba prawna utraci prawo do lokalu (art. 141), z tym zastrzeżeniem, że jeśli to było takie prawo jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, to można by rozważyć możliwość jego zbycia w okresie 6 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji o wykreśleniu (art. 149 ustawy spółdzielczej).

Istnieje również możliwość zawarcia przez spółdzielnię z zagraniczną osobą prawną *sui generis* umowy, obejmującej zastrzeżenie, że prawo do lokalu użytkowego wygasa z chwilą utraty zezwolenia administracyjnego na prowadzenie działalności w PRL, przewidującej szczegółowe zasady rozliczania finansowego w tym wypadku.

Na zakończenie należałoby podkreślić, że to szkicowe opracowanie nie wyczerpuje — rzecz jasna — wielu kwestii bardziej szczegółowych, a zwłaszcza dotyczących nabywania mieszkań spółdzielczych za pośrednictwem BHZ „Locum”.

¹¹ Prawo do lokalu spółdzielczego wygasa, jeżeli spadkobierca zmarłego członka w ciągu roku nie zgłosi wniosku o przyjęcie albo gdy odmowa przyjęcia będzie ostateczna (art. 150 § 1 ustawy). Wówczas spadkobierca otrzymuje od spółdzielni równowartość wygasłego prawa, obliczoną według zasad ustalonych w statucie (art. 151 § 1 ustawy spółdzielczej).

¹² W szczególności należy tu mieć na uwadze postanowienia rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 lutego 1976 r. w sprawie warunków, trybu i organów właściwych do wydawania zagranicznym osobom prawnym i fizycznym uprawnień do tworzenia przedstawicielstw na terytorium PRL dla wykonywania działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 11, poz. 63). Z § 9 ust. 1 tego rozporządzenia wynika, że zezwolenia takie wydaje: Minister Handlu Zagranicznego i Gospodarki Morskiej w zakresie handlu zagranicznego oraz właściwi ministrowie w innym zakresie (w porozumieniu z MHZiGM). Zezwolenia te mają charakter czasowy (§ 11 rozporządzenia z dnia 6.II.1976 r. głosi, że wydaje się je na czas oznaczony).