

# Lesław Myczkowski

---

## Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 1 października 1987 r. I CR-209

---

Palestra 35/3-4(399-400), 61-63

---

1991

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.

**Z ORZECZNICTWA SĄDU  
NAJWYŻSZEGO**

**Glosa do wyroku Sądu Najwyższego  
z 1 października 1987 r.  
I CR-209/87, OSPiKA 1988, z. 4, poz. 95**

Z przepisów prawa spółdzielczego nie wynika uprawnienie osoby będącej jedynie kandydatem na członka spółdzielni mieszkaniowej do zgłoszenia żądania ustalenia okresu oczekiwania na przydział lokalu mieszkalnego.

Zacytowaną wyżej tezę Sądu Najwyższego mimo jej pozornej słuszności, należy zakwestionować. Wprawdzie sama ustawa w części ogólnej (cz. I tyt. I), ani też w części poświęconej spółdzielniom mieszkaniowym (cz. I tyt. II dz. IV) nie zawiera przepisów o kandydatach (odmiennie niż art. 200 prawa spółdzielczego poświęcony spółdzielniom pracy, który przewiduje instytucję kandydatów i przyznaje im określone prawa), trudno uznać, aby kandydatów do spółdzielni mieszkaniowych nie było, a zatem że ich sytuacja prawna może być nieokreślona.

Sytuacja kandydatów na członków spółdzielni mieszkaniowych jest uregulowana tylko w aktach wewnętrznych, ale te wywodzą się z upoważnień ustawy, mówiących o uprawnieniach spółdzielni do regulowania w statucie kolejności przydziału i precyzowania praw i obowiązków członków nie unormowanych w ustawie (art. 205 i art. 212 pr. sp.). Dotyczące tych kwestii unormowania wewnątrzspółdzielcze mają charakter powszechny i nawet gdyby uznać, że w jakimś stopniu wykraczają poza upoważnienie ustawy mówiącej jedynie o członkach (a nie o kandydatach), trudno

byłoby pozbawić ich przymiotu regulującego stosunki prawne w tym zakresie. W konsekwencji, w razie wystąpienia sporu na tle długości stażu oczekiwania na mieszkanie, nie można uznać, że istnieje tu dowolność oceny spółdzielni i że zainteresowani kandydaci (lub członkowie) nie mogą skutecznie kwestionować ustaleń spółdzielni.

W interesującej nas materii aktem o znaczeniu prawnym będzie przede wszystkim uchwała nr 3 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z 3 marca 1983 r. w sprawie zasad przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań... (Inf. i Kom. 1983 nr 5, poz. 18 ze zmianami z 1986 r.). Uchwała ta wydana została z upoważnienia art. 205 prawa spółdzielczego i w postanowieniach §11-19 wiąże zrzeszone spółdzielnie przy układaniu określonych postanowień statutowych (numeracja według aktualnego tekstu). Pozostałe postanowienia, uchwały, m.in. dotyczące kandydatów, mają charakter „zaleceń”. Jednakże w chwili, gdy zostaną inkorporowane do treści statutów lub regulaminów wydanych z upoważnienia statutu, określają treść stosunków cywilno-

prawnych między spółdzielnią a jej członkami i kandydatami.

Można zaryzykować twierdzenie, że we wszystkich spółdzielniach inwestujących (z wyjątkiem nielicznych zrzeszających kilkunastu członków) postanowienia uchwały nr 3 zostały przyjęte w zapisach statutowych, a zatem i uwagi dotyczące tych postanowień odnoszą się w zasadzie do ogółu spółdzielni mieszkaniowych.

Paragraf 6 cytowanej uchwały nr 3 Rady CZSBM z 3 marca 1983 r. przewiduje przyjmowanie członków do spółdzielni w kolejności zgromadzenia wymaganego wkładu (ust. 1), a więc wkładu (zaliczki na wkład budowlany), jaki obowiązuje w dacie przydziału wskazanego przez kandydata (członka) mieszkania.

Od tej ogólnej zasady dopuszcza się kilka wyjątków, a mianowicie:

1) osoby, które zostały zarejestrowane w charakterze kandydatów, a mają zawinkulowany wkład na książeczce mieszkaniowej PKO przed 1 stycznia 1983 r. - są traktowane jako spełniające obowiązek zgromadzenia wymaganego wkładu, nawet gdyby później zachodziła potrzeba dodatkowej wpłaty wobec podwyższenia wielkości sum przewidzianych jako wkład,

2) przy przyjmowaniu osoby, która zgromadziła wkład na zawinkulowanej książeczce przed uzyskaniem pełnoletności, bierze się pod uwagę datę uzyskania pełnoletności,

3) pewne kategorie osób, wymienione w §6 ust. 3, mogą uzyskać członkostwo poza kolejnością zgromadzenia wkładu, dotyczy to np. sierot opuszczających domy dziecka, pracowników budownictwa realizującego inwestycje spółdzielni itp.

Jak z powyższego wynika, spółdzielczość mieszkaniowa w sposób jednolity określiła zasady, którymi winny się kierować spółdzielnie przy przyjmowaniu członków i przy zaliczaniu kandydatom okresu oczekiwania na przydział. Przy rozpatrywaniu sporów należy więc przede wszystkim badać treść statutów i uchwalonych

regulaminów wewnętrznych, gdyż postanowienia uchwały nr 3 Rady CZSBM wymagają wprowadzenia do unormowań wewnętrznych określonej spółdzielni, jednak przy braku takich unormowań wewnętrznych lub ich jawnej niezgodności z postanowieniami uchwały nr 3 - te ostatnie zawsze mogą stanowić probierz oceny jako określone zwyczaje lub zasady współżycia spółdzielczego (art. 65 §1 k.c., art. 56 k.c., art. 58 §2 k.c.).

Spór na temat stażu (okresu oczekiwania) rodzi się najczęściej w razie przyjmowania kandydata w poczet członków lub w razie odmowy przyjęcia albo w chwili zawierania umowy o kolejności przydziału. Rozstrzygnięcie tego sporu stanowić więc będzie tylko przesłankę orzeczenia dotyczącego obowiązku nawiązania członkostwa lub przyznania pewnej kolejności w umowie precyzującej warunki przydziału mieszkania. Okoliczność ta może wyłączać dopuszczalność zgłoszenia powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.), gdy istnieje już możliwość ukształtowania stosunku prawnego między stronami.

Pozytywne lub negatywne rozstrzygnięcie o członkostwie lub o kolejności zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a nawet o obowiązku wydania przydziału wobec zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych innych osób o takiej samej dacie zgromadzenia i zawinkulowania wkładu, powinno zatem opierać się na unormowaniach wewnętrznych spółdzielni, a w ich braku - jak wspominałem - na ogólnie przyjętych zasadach, płynących z uchwały CZSBM. W procesie takim członek (kandydat) może dowodzić swych racji wszelkimi środkami dowodowymi honorowanymi przez procedurę cywilną, nawet za pomocą zeznań świadków lub przesłuchania stron.

Zdarza się bowiem w praktyce, iż personel spółdzielni bądź mylnie informuje członków (kandydatów), bądź bezpodstawnie odmawia potwierdzenia ich zgłoszeń, powołując się na polecenie członków zarządu lub bliżej nie określone instrukcje.

W związku z tym należy zwrócić uwagę na art. 54 §3 prawa spółdzielczego, który przewiduje skutek prawny o s w i a d c z e n i s k i e r o w a n y c h d o s p ó ł d z i e l n i, a z ł o ż o n y c h w j e j l o k a l u, których bezpośrednimi adresatami są najczęściej osoby z personelu biurowego. Nie widzę przeszkód formalnych, aby udowodnienie takiej czynności mogło nastąpić w drodze przesłuchania świadka czy dania wiary zeznaniom powoda słuchanego w charakterze strony, jeśli wiarygodność takiego dowodu nie zostanie podważona

innymi dowodami lub oceną całokształtu materiału dowodowego (art. 233 §1 k.p.c.).

Reasumując powyższe rozważania, wyrażam pogląd, że nie było słusznym kreowanie określonej tezy na tle rozstrzygnięcia o stanie faktycznym sporu IC-209/87, gdyż teza ta może prowadzić do mylnych uogólnień i stanowić koronny argument spółdzielni mieszkaniowych w sporach o członkostwo bądź o zmianę przyjętej przez spółdzielnię kolejności przydziału, i to chyba wbrew intencjom autorów orzeczenia.

*Lesław Myczkowski*