

Urszula Promińska

PRZESŁANKI ROSZCZENIA O PRZYJĘCIE W POCZET CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NA PODSTAWIE ART. 221 PRAWA SPÓŁDZIELCZEGO

Motywy legislacyjne przemawiające za tym, ażeby osobom bliskim byłemu członkowi przyznać roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydział lokalu po byłym członku w sytuacji, gdy lokatorskie prawo do lokalu wygasło na skutek ustania członkostwa, są dość oczywiste. Główny z nich to konieczność zapewnienia domownikom byłego członka prawa do dalszego zamieszkiwania w lokalu, w którym do momentu ustania członkostwa uprawnionego koncentrowało się ich życie. Przy braku przepisu szczególnego gwarantującego taką ochronę wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu ukształtowanego jako prawa ściśle związanego z osobą uprawnionego, niedziedzicznego i niezbywalnego, rodziłoby obowiązek zwrotu mieszkania spółdzielni. Mając nadto na uwadze okoliczność, że spółdzielcze prawo do lokalu jest przeznaczone na zaspokojenie nie tylko potrzeb uprawnionego, ale i jego rodziny i że z reguły stanowi jedynie dostępną formę zaspokojenia tych potrzeb, przyznanie osobom bliskim ochrony przed utratą mieszkania jest tym bardziej zasadne¹.

W obecnie obowiązującym prawie spółdzielczym² ochronę tę gwarantuje art. 221 pr. spółdz. Polega ona na przyznaniu osobom bliskim prawa podmiotowego wyczerpującego się w roszczeniu o przyjęcie do spółdzielni i przydział lokalu po byłym członku. Natomiast w sytuacji, gdy prawo uprawnionego wygasa w okresie oczekiwania na mieszkanie, osobie bliskiej przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydzielenie lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi. Uregulowanie zawarte w art. 221 pr. spółdz. jest bardzo zbliżone do treści, jaką wyrażał art. 145 ustawy z 1961 r.³ Pełni zresztą tę samą funkcję. Należy jednak wyraźnie podkreślić, że obecna regulacja skuteczniej chroni interesy osób

¹ K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 130 i n.

² Ustawa z 16 IX 1982 r. *Prawo spółdzielcze*, Dz.U. nr 30, poz. 210.

³ Ustawa z 17 II 1961 r. *o spółdzielniach i ich związkach*, Dz.U. nr 12, poz. 61.

bliskich. Przepis art. 221 pr. spółdz. bowiem przyznaje uprawnionym wyraźnie określone roszczenia, dla realizacji których może być uruchomiona droga sądowa⁴. Przepis ten ma charakter szczególny, rodzi wyjątek od ogólnej zasady, że o przyjęciu do spółdzielni rozstrzygają ostatecznie organy spółdzielni. Jak niejednokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy, „zainteresowany, który — z racji bliskości i zamieszkania razem z byłym członkiem spółdzielni [...] — nabył roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku, może tego roszczenia dochodzić na drodze sądowej bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego”⁵. Sądem właściwym do rozpoznawania spraw o roszczenia przewidziane w art. 221 p. spółdz. są sądy rejonowe.

Prawo spółdzielcze obejmuje ochroną osoby bliskie również i w tej sytuacji, gdy ustanie członkostwa uprawnionego następuje w okresie oczekiwania na mieszkanie. Na gruncie ustawy z 1961 r. pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni przysługiwało w zasadzie tylko wówczas, gdy członkostwo ustało po powstaniu spółdzielczego prawa do lokalu. Przyznanie takiej możliwości osobom bliskim w przypadku ustania członkostwa przed powstaniem tego prawa nie miało wyraźnej podstawy ustawowej. Żądanie objęcia ochroną bliskich członka, którego członkostwo ustało w okresie ekspektatywy, było zgłaszane w piśmiennictwie, jak również częściowo realizowane w praktyce przy stosowaniu zawiłych zabiegów interpretacyjnych. Nie było to jednak rozwiązanie ustawowe, a zatem ich ochrona była mniej pewna i stabilna⁶. Obecne ustawowe rozwiązanie chroni osoby bliskie przed utratą szansy, jaką stanowiła dla nich możliwość zaspokojenia w przyszłości własnych potrzeb mieszkaniowych w lokalu, który powinien być przydzielony byłemu członkowi.

Prawo spółdzielcze inaczej unormowało zagadnienie konkurencji uprawnień kilku osób bliskich, jak również przyznało małżonkowi byłego członka silniejszą pozycję.

Ostatnią różnicę w stosunku do poprzedniego uregulowania statusu prawnego osób bliskich byłemu członkowi stanowi oznaczenie terminu, w ciągu którego uprawnieni mogą dochodzić swych roszczeń. Można więc powiedzieć, że obecne rozwiązanie, choć oparte na art. 145 ustawy z 1961 r., co dotyczy przede wszystkim przejęcia identycznych przesłanek, jest pełniejsze i dzięki temu konstrukcja ochrony osób bliskich

⁴ Trzeba jednak zaznaczyć, że jeszcze na gruncie poprzednio obowiązującej ustawy wykładnia dokonywana przez sądy jak i postulaty doktryny zmierzały do wzmocnienia pozycji osoby bliskiej wobec spółdzielni i przyznania instytucji pierwszeństwa charakteru praw podmiotowych, patrz: M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1966, s. 370.

⁵ Orzeczenie SN z 19 III 1984 r., II OR 62/84, OSNCP 1984, poz. 183.

⁶ J. Sztombka, *Prawo pierwszeństwa w okresie oczekiwania na mieszkanie*, „Palestra” 1982, nr 8, s. 43 i n.

byłemu członkowi przedstawia się klarowniej. Wypełnienie przez obecną regulację luk w konstrukcji ochrony osób bliskich byłemu członkowi nie usunęło oczywiście wszelkich wątpliwości, a przede wszystkim nie zapobiegło niebezpieczeństwa nadużywania tej instytucji i wykorzystywania jej w celu przechwytywania mieszkań spółdzielczych.

Analiza orzecznictwa zapadłego już na gruncie prawa spółdzielczego wykazuje, że niebezpieczeństwo obchodzenia przepisów art. 221 pr. spółdz. nadal wynika z łatwości pozornego wykazywania, że przesłanki w nich określone zostały spełnione. Łatwość ta jest z pewnością następstwem przewagi, jaką pod względem dowodowym ma podnoszący roszczenia z art. 221 pr. spółdz. nad spółdzielnią⁷. Niezależnie od tego szerokie i ogólne ujęcie przesłanek pozwala na swobodną interpretację. Sporny jest przecież w dalszym ciągu zakres podstawowych pojęć, którymi ustawodawca posługuje się przy formułowaniu przesłanek roszczeń z art. 221 pr. spółdz. Tym samym wątpliwości budzi krąg przypadków, które powinny być objęte ochroną. Problem pogłębia nadto powszechnie znana trudna sytuacja mieszkaniowa oraz fakt, że spółdzielnie mieszkaniowe utraciły swój właściwy charakter elitarnych zrzeszeń i stały się w zasadzie jedynym źródłem otrzymania mieszkania. Przejdźmy zatem do przedstawienia przesłanek z art. 221 pr. spółdz. oraz wskazania głównych problemów, jakie powstają w związku z ich wykładnią. Roszczenia z art. 221 pr. spółdz. zależą od kumulatywnego spełnienia następujących przesłanek. Po pierwsze, od ustania członkostwa osoby, której przysługuje lokatorskie prawo do lokalu. Po drugie, od stosunku bliskości, zachodzącego pomiędzy uprawnionymi a byłym członkiem. Po trzecie, od faktu wspólnego zamieszkiwania tej osoby z byłym członkiem.

Zgodnie z brzmieniem art. 221 pr. spółdz. roszczenia w nim wymienione powstają w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa. Takie ujęcie skłania do wniosku, że zamiarem ustawodawcy było zawężenie przypadków, powodujących wygaśnięcie prawa do lokalu, które uzasadniają ochronę osób bliskich byłemu członkowi tylko do tych, których źródłem jest ustanie członkostwa. Jak słusznie stwierdza J. Ignatowicz, „ze sformułowania tego przede wszystkim wynika, że roszczenia te nie powstają wtedy, gdy lokatorskie prawo do lokalu wygasa na skutek podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu”⁸. Możliwość podjęcia przez spółdzielnię takiej uchwały została wprowadzona przez przepisy prawa spółdzielczego po raz pierwszy. Uchwała ta może być podjęta w dwóch

⁷ J. Sztombka, *Przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej*, NP 1987, nr 10, s. 26.

⁸ M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 430.

przypadkach. Po pierwsze, gdy członek dysponuje dwoma spółdzielczymi lokalami mieszkalnymi i w ciągu sześciu miesięcy od wezwania go przez spółdzielnię nie likwiduje stanu sprzecznego z prawem (art. 206 § 2 pr. spółdz.). Po drugie, gdy w ciągu jednego roku po ustaniu małżeństwa lub w razie niezachowania tego terminu po upływie dodatkowo wyznaczonego przez spółdzielnię byli małżonkowie nie powiadomili spółdzielni, komu z nich przypadło spółdzielcze prawo do lokalu (art. 216 § 2 pr. spółdz.). W obu przypadkach bezczynność członka w zakresie usunięcia stanu sprzecznego z prawem stwarza dla spółdzielni prawo podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu⁹. Instytucja ta jako nowa rodzi szereg wątpliwości, których rozstrzygnięcie wykracza poza ramy artykułu. Nie ulega jednak wątpliwości, że ustanawia nową przyczynę wygaśnięcia prawa do lokalu, inną niż ustanie członkostwa. Z tego też względu w obu wskazanych przypadkach aczkolwiek dochodzi do wygaśnięcia interesującego nas prawa, to roszczenie z art. 221 pr. spółdz. nie powstaje.

W tej sytuacji pozostaje do rozważenia kwestia, czy wygaśnięcie prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa zawsze uzasadnia podniesienie przez uprawnionych przyznanych im roszczeń? Porównując redakcję art. 221 pr. spółdz. z brzmieniem art. 145 ustawy z 1961 r., należy stwierdzić, że obecne sformułowanie przesłanki nie zawiera zwrotu „ustania członkostwa z jakichkolwiek przyczyn”.

Zdaniem J. Ignatowicza pominięcie tego sformułowania oznacza, że z punktu widzenia skutków określonych w art. 221 pr. spółdz. nie jest obojętne, z jakiej przyczyny ustaje członkostwo. W związku z tym „w drodze wykładni ścieśniającej wypada przyjąć, że roszczenia o których mowa, w szczególnych okolicznościach nie powstają”¹⁰. Ustosunkowując się do tego stanowiska należy zwrócić uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, nie należy przywiązywać zbytnej wagi do wspomnianej zmiany redakcyjnej, a to ze względu na fakt, że zakres przyczyn powodujących ustanie członkostwa nie uległ zmianie. Zarówno pod rządem ustawy z 1961 r., jak i na gruncie prawa spółdzielczego ustanie członkostwa następuje na skutek śmierci, wypowiedzenia członkostwa, wykreślenia lub wykluczenia ze spółdzielni. Bez znaczenia jest zatem, czy ustawa mówi o „ustaniu członkostwa z jakiegokolwiek przyczyny” czy też stanowi ogólnie „w następstwie ustania członkostwa”. Z uwagi na zamknięty i niezmieniony przez prawo spółdzielcze katalog przyczyn oba sformułowania oznaczają to samo.

Inną kwestią jest natomiast odpowiedź na pytanie, czy w konkretnym

⁹ *Ibidem*, s. 354 i n.

¹⁰ *Ibidem*, s. 430.

przypadku, pomimo że członkostwo ustało, roszczenia, o których mowa, nie powstają? Zagadnienie jest sporne. Zdaniem J. Ignatowicza brzmienie art. 221 pr. spółdz. pozwala przyjąć, że szczególne okoliczności towarzyszące ustaniu członkostwa mogą przemawiać za wyłączeniem przewidzianej przez tę normę ochrony. Na stanowisku takim stoi również orzecznictwo.

Jeszcze na gruncie art. 145 ustawy z 1961 r. została wykształcona zasada, zgodnie z którą nie może ubiegać się o członkostwo i przydział lokalu po byłym członku ten z uprawnionych, którego zachowanie samodzielnie lub łącznie z zachowaniem członka stanowiło przyczynę wykluczenia ze spółdzielni¹¹.

Stanowisko to należy uznać za słuszne i nadal aktualne z tym jednak zastrzeżeniem, że za odmową przyznania ochrony z art. 221 pr. spółdz. przemawia nie tyle ścieśniająca wykładnia tego przepisu, co ogólna zasada, w myśl której każdy ubiegający się o członkostwo w spółdzielni, w tym i uprawniony z art. 221 pr. spółdz., musi odpowiadać wymogom statutu. Jeżeli zatem przyczyny uzasadniające wykluczenie członka dotyczyły również czy wyłącznie osoby bliskiej byłemu członkowi, to osoba ta nie odpowiada wymaganiom statutu i z tego względu nie może być przyjęta w poczet członków.

Innym przypadkiem analizowanym przez Sąd Najwyższy pod kątem możliwości wyłączenia ochrony z art. 221 pr. spółdz. jest ustanie członkostwa na skutek wypowiedzenia lub pozbawienia członkostwa z uwagi na nabycie lub wybudowanie przez byłego członka domu jednorodzinnego. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z 21 IV 1982 r. „osobie bliskiej zamieszkującej razem z byłym członkiem spółdzielni przysługuje pierwszeństwo przyjęcia do spółdzielni mieszkaniowej i uzyskania po byłym członku spółdzielczego prawa do lokalu w zasadzie i wówczas, gdy został on wykreślony z rejestru członków tej spółdzielni z powodu porzucenia przezeń mieszkania spółdzielczego w związku z nabyciem wolnego domu jednorodzinnego”¹². Teza sformułowana jest w sposób ogólny i pozostaje w zgodzie z wykładnią literalną art. 145 ustawy z 1961 r. (obecnie art. 221 pr. spółdz.). Z uzasadnienia tego orzeczenia wynika jednak, że w rozpatrywanej sprawie koronnym argumentem za przyznaniem ochrony domownikom byłego członka był fakt, że „poprzednik zwolnił sporne mieszkanie, przeprowadzając się do domu jednorodzinnego, wystawionego bez uszczuplenia środków przeznaczonych na spółdzielcze budownictwo”¹³.

W innym, później zapadłym orzeczeniu okoliczność ta została wyeks-

¹¹ Orzeczenie SN z 22 II 1968 r., I CR 7/68, OSNCP 1968, poz. 193.

¹² Orzeczenie SN z 21 IV 1982 r., II CR 94/82, OSNCP 1982, poz. 158.

¹³ W uzasadnieniu orzeczenia SN zawartego w OSNCP 1982, poz. 158.

ponowana w tezie, zgodnie z którą „po stronie członka rodziny, który nie opuszcza lokalu wraz z członkiem spółdzielni, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu i pozostałymi domownikami, lecz pozostaje w nim sam w chwili ustania członkostwa wskutek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny w domu jednorodzinnym wybudowanym przy wykorzystaniu środków społecznych, nie powstaje szczególne roszczenie z art. 221 pr. spółdz.”¹⁴ W sprawie, na której tle sformułowano cytowaną tezę sądy wszystkich instancji przyjęły, że postępowanie powoda i byłego członka pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego z uwagi na chęć dwukrotnego skorzystania z pomocy państwa. Stanowisko uzależniające przyznanie ochrony osobom bliskim byłemu członkowi od okoliczności, czy dom jednorodzinny był nabyty lub budowany przy wykorzystaniu kredytu, zostało utrwalone w szeregu następnych orzeczeń¹⁵. Powszechnie bowiem przyjmuje się, że nie jest do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego i z zasadą, że z pomocy państwa na cele budownictwa można skorzystać tylko raz, takie rozwiązanie, które pozwoliłoby na dwukrotne wykorzystanie takiej możliwości kosztem innych osób oczekujących w kolejce. Stanowisko to akceptuje J. Ignatowicz, wzbogacając uzasadnienie argumentem wypływającym z wykładni celowościowej. Celem art. 221 pr. spółdz., jak podkreśla, jest zapewnienie osobie bliskiej dotychczasowych warunków mieszkaniowych. Cel ten nie zostaje naruszony, gdy były członek zabiera swych domowników do wybudowanego lub nabytego domu jednorodzinnego¹⁶.

Z pewnością należy zgodzić się z twierdzeniem, że celem art. 221 pr. spółdz. nie jest umożliwienie poprawy warunków mieszkaniowych, a jedynie zabezpieczenie domowników byłego członka przed utratą mieszkania. Logicznym więc byłoby stanowisko przyjmujące, że w każdym przypadku, gdy ustanie członkostwa pozostaje w związku z wybudowaniem lub nabyciem domu jednorodzinnego, roszczenia dla osób bliskich nie powstają. Mogą one bowiem w dalszym ciągu zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe w domu byłego członka. Nie występuje więc zagrożenie utraty przez osoby bliskie możliwości zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Wykładnia celowościowa art. 221 pr. spółdz. uzasadnia więc wyłączenie ochrony w nim przewidzianej w przypadku, gdy przyczynę ustania członkostwa stanowi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych byłego członka i jego domowników w innej formie, poza spółdzielnią. Wątpliwe jest jednak uzależnienie przyznania domownikom praw do lokalu pozostawionego przez byłego członka od tego, czy powodem, dla którego rezygnuje on z członkostwa w spółdzielni, jest wybudowanie

¹⁴ Orzeczenie SN z 9 VII 1982 r., III ARN 7/82, OSNCP 1982, poz. 55.

¹⁵ Orzeczenie SN z 27 V 1983 r., I CR 137/83, OSNCP 1984, poz. 9.

¹⁶ Ignatowicz, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, s. 431.

domu jednorodzinnego z pieniędzy własnych czy z kredytu. Z punktu widzenia konstrukcji ochrony osób bliskich a zwłaszcza celu art. 221 pr. spółdz. okoliczność ta powinna być obojętna. Wydaje się więc, że Sąd Najwyższy zajął stanowisko kompromisowe. Nie opowiedział się wyraźnie za wyłączeniem ochrony osób bliskich w przypadku możliwości dalszego zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych w innych warunkach, które stworzył były członek. Uznał jednak za naganne postępowanie uprawnionego i byłego członka, które zmierza do poprawy warunków mieszkaniowych przy pomocy kredytu. Wydaje się, że sformułowanie art. 221 pr. spółdz. nie pozwala na dokonanie różnicy pomiędzy statusem osób bliskich ze względu na formę, w jakiej były członek buduje lub nabywa dom jednorodzinny.

Podsumowując dotychczasowe rozważania należy powiedzieć, że uprawniony z art. 221 pr. spółdz. może dochodzić przyznanych mu roszczeń w każdym przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa pod warunkiem, że odpowiada on wymaganiom statutowym, a roszczenie to nie jest sprzeczne z celem art. 221 pr. spółdz.

Kolejną przesłanką roszczenia z art. 221 pr. spółdz. jest stosunek bliskości łączący byłego członka z osobą uprawnioną. Za wzorem innych norm spełniających podobną funkcję art. 221 pr. spółdz. określając krąg osób uprawnionych posłużył się pojęciem „osoby bliskiej”. Takie sformułowanie stwarza możliwość elastycznej wykładni, ale jednocześnie utrudnia ściśle wyliczenie tych osób. Co prawda, ustawodawca w art. 221 pr. spółdz. sam przeprowadza wewnętrzne rozróżnienie, wyodrębniając spośród kręgu osób bliskich małżonka i dzieci byłego członka. Stosunek bliskości pomiędzy tymi osobami a członkiem z natury rzeczy nie budzi wątpliwości. Trudności tkwią w wyliczeniu pozostałych uprawnionych. Wyjaśnienie zakresu pojęcia osób bliskich od dawna pozostawało w centrum zainteresowania doktryny i orzecznictwa. Zaznaczyć przy tym wypada, że szczególnie wnikliwa analiza tego terminu była prowadzona w związku z wykładnią art. 691 k.c., zwłaszcza w kontekście wyliczenia zawartego w art. 9 pr. lokal.¹⁷

Nie wdając się w szczegóły przeprowadzonej analizy należy odpowiedzieć na pytanie, czy są podstawy do posługiwania się szczególną

¹⁷ Ustawa z 10 IV 1974 r. Prawo lokalowe — tekst jednolity, Dz.U. 1987, nr 30, poz. 165, zgodnie z art. 9 ust. 1 do osób bliskich najemcy należą jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonkowie i zstępni, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie w pożyciu małżeńskim. Na podstawie art. 9 ust. 2 prawo lokalowe na równi z osobami bliskimi traktuje się osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie.

normą art. 9 pr. lokal. przy wykładni innych przepisów zawierających to pojęcie. Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem podmioty wymienione w interesującym nas przepisie stanowią w ujęciu art. 691 k.c. i art. 221 pr. spółdz. minimum osób, które zawsze należy uznać za osoby bliskie¹⁸. W tym miejscu należy podnieść zastrzeżenie, że na gruncie art. 221 pr. spółdz. nie jest możliwe traktowanie na równi z osobami bliskimi osoby obcej, która na podstawie umowy sprawuje odpłatnie opiekę. Stanowisko to zajęte przez orzecznictwo i poparte przez doktrynę zostało szczególnie wyraźnie sformułowane i wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 19 VII 1979 r.¹⁹ Zgodnie z tezą tego orzeczenia osoba sprawująca odpłatnie opiekę nad członkiem spółdzielni i w związku z tym zamieszkała w jego spółdzielczym mieszkaniu nie jest względem niego osobą bliską. Opieka sprawowana odpłatnie stanowi typowy wypadek, gdy stosunku bliskości nie ma. Może się on oczywiście wytworzyć, ale w normalnym biegu wypadków jest z reguły wynikiem długotrwałych więzów. Trudno zatem przypuszczać, aby powstał on pomiędzy byłym członkiem a osobą obcą, która opiekę nad nim sprawuje odpłatnie i w ten sposób wykonuje jedynie własne obowiązki, wynikające ze stosunku obligacyjnego²⁰. Cytowana teza nie rozstrzyga problemu sprawowania opieki przez osobę nieodpłatnie, której wykonywanie może być wynikiem wdzięczności, życzliwości, przyjaźni czy przywiązania. Odpowiedź na pytanie, czy osoba taka może być uznana za bliską w rozumieniu art. 221 pr. spółdz., jest związana z rozstrzygnięciem innego zagadnienia, o którym będzie mowa dalej. Wracając do głównego nurtu wywodów należy stwierdzić, że poza zgłoszonym zastrzeżeniem do osób bliskich byłemu członkowi należy zaliczyć osoby wymienione w art. 9 pr. lokal.

Pozostaje teraz do ustalenia, jakie osoby poza wymienionymi w art. 9 pr. lokal. można również uznać za osoby bliskie. Najogólniej rzecz ujmując można powiedzieć, że są nimi takie osoby, których stosunek osobisty do członka uzasadnia wspólne z nim zamieszkiwanie²¹. Pomocną w określeniu kręgu tych osób jest wykładnia dokonana przez Z. Radwańskiego. Dowodzi on, że istnieje możliwość posługiwania się dwojakiego rodzaju interpretacją: subiektywną i obiektywną. W pierwszym przypadku określenie stosunku bliskości nawiązuje do sfery uczuciowej wyrażającej się w miłości, przyjaźni, szacunku, przywiązaniu bez względu na to, czy

¹⁸ J. Skąpski, *Wstąpienie w najem po śmierci najemcy. Studia z prawa cywilnego*, Warszawa 1983, s. 209.

¹⁹ Orzeczenie SN z 19 VII 1979 r., II CR 238/79, OSPiKA 1981, poz. 166.

²⁰ W uzasadnieniu orzeczenia SN zawartego w OSPiKA 1981, poz. 166.

²¹ J. Sztołbka, *Wstąpienie w stosunek najmu przez osoby bliskie zmarłemu najemcy*, NP 1980, nr 9, s. 9; orzeczenie SN z 22 XI 1985 r., I CR 296/85, OSNCP 1986, poz. 126 oraz orzeczenie SN z 15 III 1977, II CR 53/77, OSNCP 1977, poz. 242.

uczucia te wynikają z naturalnych czy formalnych związków²². Stosowanie kryteriów obiektywnych, do których skłania się Z. Radwański, pozwala ustalić krąg osób bliskich na podstawie zewnętrznych przejawów, które w powszechnym odczuciu skłaniają do przyjęcia, że istnieją pomiędzy osobami ścisłe więzy.

Przełomowe znaczenie dla kształtowania się ostatecznie przyjętej wykładni miało orzeczenie Sądu Najwyższego z 15 III 1977 r., zgodnie z którym celem ochrony domowników jest umożliwienie przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej i przyznanie pierwszeństwa w uzyskaniu mieszkania m. in. osobie, która pozostaje w faktycznej więzi z byłym członkiem, przy czym ta więź może być wynikiem nie tylko stosunku pokrewieństwa, powinowactwa, ale nawet przyjaźni lub faktycznego wspólnego pożycia²³. Teza ta wskazuje na zastosowanie przez sąd wykładni celowościowej, która nakazuje uwzględnienie wszelkich nie tylko obiektywnych okoliczności mogących uzasadnić stosunek bliskości. *Ratio legis* unormowania art. 221 pr. spółdz. jest bowiem zapewnienie prawa do mieszkania tym, którzy faktycznie z niego korzystali, traktując je jako podstawę bytu bez względu na charakter związku, w jakim pozostawali z byłym członkiem. Opowiadając się za celowościową wykładnią art. 221 pr. spółdz., należy interpretację pojęcia osoby bliskiej opierać nie tylko na obiektywnych kryteriach, ale dążyć do ustalenia stosunku łączącego uprawnionego z byłym członkiem na podstawie wszystkich okoliczności konkretnego przypadku. Szczęólnego znaczenia nabiera okoliczność wspólnego zamieszkiwania. Z reguły osoba oznaczona dlatego mieszka u członka, że jest przez niego traktowana jako osoba bliska, a jednocześnie fakt wspólnego zamieszkiwania wraz z członkiem w charakterze domownika stanowi okoliczność istotną dla uznania tej osoby za bliską byłemu członkowi. Ścisły związek pomiędzy wspólnym zamieszkiwaniem a stosunkiem bliskości pozwala na przyjęcie, że wspólne zamieszkiwanie ma w stosunku do przesłanki bliskości charakter delimitujący.

Wyjaśnienie pojęcia „wspólnego zamieszkiwania” tylko pozornie nie budzi wątpliwości. Można przyjąć za Sądem Najwyższym, że osoba bliska tylko wtedy zamieszkuje u byłego członka, gdy mieszkanie to stanowi jej centrum życiowe. Jest więc lokalem, w którym przebywa na stałe, wypoczywa, prowadzi gospodarstwo domowe, pracuje, uczy się itp.²⁴ Przy takim ujęciu poza sporem pozostaje zamieszkiwanie małżonka u małżonka, dzieci u rodziców, wychowanka u opiekuna, osoby niepo-
radnej u tej, która sprawuje opiekę. W takich przypadkach również z re-

²² Z. Radwański, w glosie do orzeczenia SN z 26 VII 1972, III CZP 50/72, OSPiKA 1973, poz. 150, s. 318 i n.

²³ Orzeczenie SN z 15 III 1977 r., II CR 53/77, OSNCP 1977, poz. 242.

²⁴ Orzeczenie SN z 11 VIII 1978 r., II CR 339/78, OSNCP 1979, poz. 124.

guły nie jest kwestionowana bliskość stosunków zachodzących pomiędzy tymi osobami. Problem powstaje wówczas, gdy z roszczeniami z art. 221 pr. spółdz. występują inne osoby bliskie, których zamieszkiwanie u byłego członka nie stanowi naturalnej konsekwencji ich związku. Dotyczy to zwłaszcza wnuków ubiegających się o mieszkanie po dziadkach, osób sprawujących opiekę nad byłym członkiem i pełnoletniego rodzeństwa. Poszczególne przypadki były niejednokrotnie przedmiotem rozstrzygnięć orzecznictwa, co doprowadziło do wytworzenia szeregu wskazówek interpretacyjnych, pozwalających na wyjaśnienie pojęcia „wspólnego zamieszkiwania”.

Idąc za ogólną regułą zawartą w cytowanym orzeczeniu należy przyjąć, że w rozumieniu art. 221 pr. spółdz. zamieszkuje wspólnie z członkiem tylko ten, kto nie ma własnego mieszkania, a zatem lokal członka jest dla niego jedynym, w którym może zaspokajać swoje potrzeby²⁵. W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy przyjął nawet, że przebywanie u członka spółdzielni przejściowo z braku własnego mieszkania, ale w oczekiwaniu na takie (budowa domu) nie może być uznane za zamieszkiwanie w rozumieniu analizowanego przepisu²⁶. Idąc dalej tym tokiem rozumowania należy wyraźnie podkreślić, że nie może być również traktowane jako zamieszkiwanie jedynie przebywanie, choćby regularne, w mieszkaniu byłego członka. Konieczność poczynienia tego spostrzeżenia jest uzasadniona w świetle często występujących sytuacji, w których z roszczeniami z art. 221 pr. spółdz. występują wnukowie byłego członka dowodząc, że byli pod opieką byłego członka lub sami tę opiekę nad byłym członkiem sprawowali i w jego mieszkaniu zaspokajali swoje potrzeby.

Problem komplikuje się dodatkowo, gdy z roszczeniami tymi występują małoletni wnukowie w związku z ustaniem członkostwa na skutek śmierci byłego członka. W takich sytuacjach zajęcie jednoznacznego stanowiska jest trudne. Wydaje się jednak, że rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego zawarte w uchwale 7 sędziów z 15 X 1985 r. generalnie rozwiązuje ten problem i zasługuje na aprobatę²⁷. Zgodnie z tezą „roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu, przewidziane w art. 221 pr. spółdz. przysługuje małoletniemu wnukowi wówczas, gdy znajduje się on w sytuacji prawnej takiej jak małoletnie dziecko, jeżeli nawet statut spółdzielni nie dopuszcza członkostwa małoletniego wnuka”. W uzasadnieniu podkreśla się, że w zasadzie miejscem zamieszkiwania dziecka, pozostającego pod władzą rodzicielską, jest miejsce zamieszki-

²⁵ Orzeczenie SN z 6 XI 1974 r., I CR 547/74, OSPiKA 1975, poz. 144.

²⁶ Orzeczenie SN z 7 V 1975 r., II CR 248/75, OSNCP 1976, poz. 135.

²⁷ Uchwała składu 7 sędziów z 15 X 1985 r., III CZP 40/85, OSNCP 1986, poz. 86.

wania rodziców. Z reguły więc potrzeby mieszkaniowe dziecka są zaspokajane w domu rodzicielskim. Nie można jednak generalnie wykluczyć sytuacji, gdy na skutek szczególnych okoliczności centrum życiowe dziecka stanowi inne mieszkanie. Prowadzi to do uznania, że małoletnie wnuki mogą znaleźć się w sytuacji prawnej dziecka i w mieszkaniu dziadków zaspokajając całość swych potrzeb życiowych. Za okoliczności uzasadniające taką pozycję małoletnich wnuków sąd uznał ustanowienie opieki dziadków nad małoletnimi wnukami lub istnienie przesłanek do jej ustanowienia. Uchwała ta w zasadniczej treści jest kontynuacją wcześniej wypowiedzianej reguły upatrującej istotę zamieszkiwania w lokalu byłego członka w możliwości zaspokajania w nim całości potrzeb życiowych.

Obecnie należy zastanowić się, czy brak własnego tytułu do zajmowania innego mieszkania, a więc udowodnienie, że lokal byłego członka stanowi centrum życiowe uprawnionego, jest jedyną przesłanką dla właściwej interpretacji pojęcia „wspólnego zamieszkiwania”. Otóż, znane są wypowiedzi, w których przyjęto, że przesłanką wspólnego zamieszkiwania z byłym członkiem jest zajmowanie tego lokalu niepodzielnie z nim oraz prowadzenie z byłym członkiem wspólnego gospodarstwa domowego²⁸. Pogląd ten poddał krytyce J. Ignatowicz słusznie zarzucając tym wypowiedziom zbyt bezwzględny charakter²⁹. Autor uznał za sprzeczną z założeniami art. 221 pr. spółdz. możliwość wyłączenia ochrony osób bliskich nie mających innego lokalu, mieszkających w wyodrębnionym do ich wyłącznego użytku pokoju w lokalu byłego członka i prowadzących z różnych przyczyn własne gospodarstwo domowe. Okoliczności te, a zwłaszcza prowadzenie oddzielnego gospodarstwa domowego, nie podważają bowiem faktu, że mieszkanie byłego członka i w takim wypadku stanowi ich centrum życiowe. Krytyka ta, choć zasadna nie wyłącza jednak generalnie możliwości stosowania wskazanych przesłanek. W szeregu stanach faktycznych wymienione okoliczności mogą dodatkowo wspierać argumentację. Należy więc przyjąć, że brak tych okoliczności nie wyłącza możliwości uznania, że uprawniony w pełni zaspokajał potrzeby mieszkaniowe w lokalu byłego członka. Istnienie ich potwierdza natomiast tezę, że uprawniony korzystał z lokalu tak jak ten, komu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu. Również istotne znaczenie dla ustalenia przesłanki wspólnego zamieszkiwania ma to, aby osoba bliska zamieszkiwała razem z członkiem spółdzielni i aby wspólność zamieszkiwania miała miejsce w momencie ustania członkostwa.

Nie można mówić o spełnieniu tej przesłanki wówczas, gdy osoba bliska mieszka w lokalu byłego członka, traktując go jako centrum

²⁸ Orzeczenie SN z 15 III 1977 r., II CR 53/77, OSNCP 1977, poz. 242.

²⁹ Ignatowicz, [w:] *Prawo spółdzielcze...*, s. 432.

życiowe, ale korzysta z tego lokalu z tego względu, że był członkiem prze-
niósł się do innego mieszkania, np. lokalu małżonka, rodziców, lub teś-
ciów, oddając jej lokal do bezpłatnego używania lub w najem³⁰. Wspól-
ność zamieszkiwania nie oznacza, co już podkreślono, niepodzielności lo-
kalu czy konieczności prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego
z byłym członkiem. Wymaga jednak, aby osoby pozostające w stosunku
bliskości wspólnie korzystały z lokalu, do którego prawo przysługuje
tylko jednemu z nich, i aby dla każdej z nich lokal spełniał rolę ży-
ciowego centrum.

Zagadnieniem, które wymaga bliższego wyjaśnienia, jest wykładnia
pojęcia „wspólnego zamieszkiwania” na tle art. 221 § 2 pr. spółdz., tzn.
w związku z ochroną osób bliskich byłemu członkowi, którego członko-
stwo ustało w okresie oczekiwania na przydzielenie lokalu. Generalnie
rzecz ujmując i w tym przypadku dotychczasowe ustalenia zachowują
swoją wartość. Zaznaczyć jednak należy, że chodzi tu o zamieszkiwanie
w mieszkaniu oczekującego członka, a więc w lokalu, który zaspokaja
jego potrzeby mieszkaniowe i bliskich w okresie ekspektatywy. Istotne
znaczenie dla bliższego wyjaśnienia pojęcia „wspólnego zamieszkiwania”
w tym przypadku mają dwa orzeczenia Sądu Najwyższego, które uściś-
lają tę przesłankę. W wyroku z 15 X 1984 r. Sąd przyjął, że przez okreś-
lone w art. 221 § 2 pr. spółdz. w związku z § 1 tego artykułu zamieszkiwa-
nie z byłym członkiem należy rozumieć zamieszkiwanie w charakterze
osoby mającej stać się domownikiem po oczekiwanym otrzymaniu miesz-
kania, co zwykle znajduje wyraz w zgłoszeniu takiej osoby do spółdzielni
jako mającej z tym członkiem zamieszkiwać³¹. Dla lepszego zrozumienia
cytowanej tezy celowe wydaje się przedstawienie stanu faktycznego, na
którego tle zapadło orzeczenie. Członkostwo w spółdzielni nabył brat
powódki w chwili, gdy oboje z powódką mieszkali w mieszkaniu ojca.
Następnie brat powódki wyjechał za granicę i uzyskał paszport konsu-
larny na stały pobyt w Szwecji. W związku z tym złożył oświadczenie,
że zrzeka się swoich praw członkowskich na rzecz powódki. W tym
czasie w mieszkaniu, w którym przed wyjazdem zamieszkiwali razem,
mieszkał ojciec powódki wraz z nią oraz konkubina ojca. Wniosek po-
wódki o przyjęcie jej do spółdzielni i przydział lokalu w kolejności ocz-
ekiwania brata został załatwiony odmownie, w związku z czym powódka
wystąpiła na drogę sądową. Sądy obu instancji oddaliły powództwo.
Sąd Najwyższy w uzasadnieniu stwierdził, że w art. 221 pr. spółdz. nie
chodzi o zamieszkiwanie w jednym lokalu (pod wspólnym adresem),
ale o zamieszkiwanie osoby bliskiej z członkiem w charakterze domow-
nika członka spółdzielni. W przedstawionym stanie faktycznym powódka

³⁰ Orzeczenie SN z 26 II 1979 r., II CR 11/79, OSNCP 1980, poz. 68.

³¹ Orzeczenie SN z 15 X 1984 r., I CR 309/84, OSNCP 1985, poz. 113.

i jej brat byli domownikami ojca. Powódka nie była też osobą przewidzianą jako domownik brata — członka spółdzielni mieszkaniowej. W tej sytuacji sąd odmówił powódce ochrony przewidzianej w art. 221 § 2 pr. spółdz. i sformułował przedstawioną tezę.

Na takim samym stanowisku oparte jest orzeczenie Sądu Najwyższego z 24 I 1986 r., w którym stwierdzono, że wykładnia art. 221 § 1 i § 2 pr. spółdz. 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 mieszkaniowe³². Mając na uwadze cel art. 221 § 2 pr. spółdz., który wyraża się w ochronie osób bliskich byłemu członkowi przed utratą możliwości zamieszkiwania w przyszłości w lokalu byłego członka, należy przychylić się do zajętego przed sąd stanowiska. Słusznie bowiem przyjęto, że celem cytowanego unormowania jest „zagwarantowanie praw osób, które liczyły na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych jako domownicy członka spółdzielni oczekującego na przydzielenie mieszkania [...]. Natomiast rozszerzenie tych uprawnień na osoby, które nie były przewidziane jako domownicy byłego członka spółdzielni w mieszkaniu, które miało być mu przydzielone, nie odpowiada celowi przepisu art. 221 § 2 pr. spółdz.”³³.

Trudno jednak oprzeć się wątpliwości, czy taka wykładnia jest usprawiedliwiona w sytuacji, gdy rodzeństwo zamieszkuje w charakterze domowników u rodziców z braku innej możliwości zaspokojenia własnych, usprawiedliwionych potrzeb. Należy bowiem odróżnić dwie sytuacje. Pierwsza obejmuje taki stan faktyczny jak w cytowanych orzeczeniach, tzn. rodzeństwo nie wiąże z ekspektatywą jednego z nich nadziei na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Druga ma miejsce wówczas, gdy rodzeństwo czyni takie plany i członek spółdzielni daje temu wyraz w zgłoszeniu drugiego z nich jako przyszłego domownika. W takim przypadku objęcie ochroną art. 221 § 2 pr. spółdz. tego z rodzeństwa, który nie był członkiem spółdzielni, pozostaje chyba w zgodzie z założeniami tego unormowania, a okoliczność, że oboje zamieszkiwali jako domownicy u rodziców, nie powinna odbierać temu zamieszkaniu cech wspólnego z byłym członkiem zamieszkiwania w rozumieniu art. 221 pr. spółdz.

Wątpliwości te podziela po części Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do ostatnio wymienionego orzeczenia. Niewątpliwie problem ten należy do dyskusyjnych. Wydaje się jednak słuszne i zgodne z wykładnią celowościową art. 221 § 2 pr. spółdz. objęcie ochroną tego z rodzeństwa, dla

³² Orzeczenie SN z 24 I 1986 r., II CR 510/85, OSNCP 1987, poz. 16.

³³ W uzasadnieniu do orzeczenia SN z 24 I 1986 r., II CR 510/85, OSNCP 1987, poz. 16.

którego ustanie członkostwa drugiego z nich stanowi utratę szansy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Jak wynika z przeprowadzonej analizy, przesłanki roszczeń z art. 221 pr. spółdz. są sformułowane przy użyciu pojęć o nieostrych zakresach. Zaletą takiego unormowania jest niewątpliwie możliwość stosowania elastycznej wykładni. Z drugiej strony stanowi ono jednak źródło trudności w precyzyjnym ustaleniu kręgu uprawnionych do ochrony. Niebezpieczeństwo tkwi przede wszystkim w łatwości wykazania istnienia przesłanek, zwłaszcza gdy chodzi o przesłankę wspólnego zamieszkiwania. Również szerokie rozumienie pojęcia osoby bliskiej ułatwia wykazanie, że istniał pomiędzy podnoszącym roszczenie a byłym członkiem stosunek bliskości. Mając nadto na uwadze fakt, że „roszczenie z art. 221 pr. spółdz. to stosunkowo łatwa droga uzyskania przydziału mieszkania spółdzielczego bez okresu oczekiwania”³⁴, należy szczególnie wnikliwie badać istnienie przesłanek bliskości i wspólnego zamieszkiwania. Wykładnia pojęcia osoby bliskiej i wspólnego zamieszkiwania powinna podlegać ograniczeniom, aby przepis art. 221 pr. spółdz. nie był wykorzystywany w sposób sprzeczny z jego celem.

Wpłynęło
do Redakcji Naukowo-Dydaktycznej
„Folia iuridica” w 1988 r.

Katedra Prawa Gospodarczego
i Handlowego UE

Urszula Promińska

CONDITIONS D'UNE DEMANDE D'ÊTRE ADMIS MEMBRE
DE COOPÉRATIVE D'HABITATION CONFORMEMENT
À L'ART. 221 DU DROIT SUR LES COOPÉRATIVES

L'article a pour sujet l'analyse des conditions de l'action basée sur l'art. 221 du dr. coop. accordée à une personne proche d'un ancien membre de la coopérative. Les considérations contiennent l'interprétation de trois conditions de l'action suscitée, à savoir:

- primo, l'extinction du droit au local d'habitation comme suite de la cessation du statut d'un membre de la coopérative d'habitation;
- secundo, relation de proximité de l'ancien membre avec l'ayant droit vu l'art. 221 du dr. coop.;
- tertio, cohabitation de la personne proche avec l'ancien membre de la coopérative.

Les considérations tendent à préciser une liste de ces cas de la cessation du statut d'un membre de la coopérative qui justifient les revendications de la personne proche, basées sur l'art. 221 du dr. coop. L'auteur analyse aussi la signifi-

³⁴ Sztom b k a, *Przyjęcie w poczet...*, s. 26.

cation de termes „personne proche” et „cohabitation”. L'interprétation des conditions de l'application de l'art. 221 dr. coop. met en évidence le but de cette réglementation en soulignant qu'il ne peut être limité à l'amélioration des conditions de logement de la personne intéressée.

Ratio legis de l'article 221 dr. coop. est de garantir à la personne proche d'un ancien membre, le droit de profiter du droit au logement qu'ils habitaient en commun. L'art. 221 dr. coop. déclare que la personne proche a droit d'en profiter aussi bien qu'auparavant, c'est à dire avant la cessation du droit d'ancien membre.

La mise en pratique que l'art. 221 du dr. coop. a révélé que ses prescriptions risquent d'être enfreintes au moyen d'une simulation d'accomplir les conditions. Or l'interprétation doit avant tout prendre en considération le but que l'ayant droit tâche d'atteindre par revendication. C'est pourquoi la thèse principale de l'auteur consiste dans l'affirmation que l'analyse des conditions de la revendication de personne proche doit avant tout prendre en considération le but de la réglementation incluse dans l'art. 221 dr. coop. La définition des termes „personne proche” et „cohabitation” doit par contre tenir compte du fait que ces conditions se délimitent mutuellement. La proximité est indiquée de règle par le fait de cohabitation, et d'autre part la personne nommée habite avec l'ancien membre de la coopérative, car elle lui est proche.

En délibérant de questions générales on a présenté des cas particuliers tranchés par la jurisprudence, par exemple: la situation juridique des petits-enfants sollicitant le logement coopératif héritage de leur grand-parents ainsi que des personnes proches déposant une revendication basée sur l'art. 221 du dr. coop. en cas de la cessation du droit d'ancien membre au local d'habitation à cause de son emménagement dans une maison unifamiliale achetée ou construite par lui.