

Biuro Analiz Sejmowych
OPINIA ZLECONA

Warszawa, dnia 9 listopada 2006 roku

Opinia uzupełniająca
o projektach nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
(druki sejmowe nr 339, 766, 767 i 768)

W uzupełnieniu wcześniej przesłanej opinii przedstawiam opinię uzupełniającą w dwóch kwestiach.

I. Problem konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W związku z zamieszczoną w projektach nr 339, 767 i 768 w pełni trafną propozycją zniesienie na przyszłość możliwości konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przedstawiam wspierającą tę propozycję stanowisko Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, zamieszczone w książce pt. „Zielona Księga. Optymalna wizja Kodeksu cywilnego w Rzeczypospolitej Polskiej (pod red. Z. Radwańskiego), Ministerstwo Sprawiedliwości, Warszawa 2006, s. 68”:

5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Sądzić należy, iż instytucja odrębnej własności lokali w zupełności mogłaby zastąpić tzw. „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu” - ujęte obecnie jako jedno z ograniczonych praw rzeczowych. Mnożenie bowiem instytucji prawnych o takiej samej funkcji społecznej nie jest celowe, ponieważ prowadzi nie tylko do zwiększenia ilości przepisów prawnych ponad potrzebę, ale utrudnia także ich stosowanie - zwłaszcza, gdy są one umieszczane poza k.c. i to pod zwodniczą nazwą „prawa własnościowego”.

W związku z tym warto przypomnieć, że przedwojenna regulacja własności lokali głównie przeznaczona była na użytek członków spółdzielni mieszkaniowych i to dla ochrony ich praw.

Z tych względów należałoby uchylić możliwość kreowania w przyszłości „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”. Jeżeli jednak lobby działaczy spółdzielczych nie dopuściłoby do tego, przepisy tej instytucji - przynajmniej w elementarnym zakresie - trzeba by umieścić w k.c. Taką sugestią co do wszystkich spółdzielczych praw lokalowych zawiera raport Rady Legislacyjnej przy Prezesie Rady Ministrów.>>

II. Problem związania członkostwa w spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskim albo własnościowym) albo z prawem odrębnej własności lokalu

Obecnie członkostwo w spółdzielni jest nadal związane ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Nie jest już natomiast związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, nigdy zaś nie było związane z odrębną własnością lokalu. Mimo to prawa i obowiązki majątkowe osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują wymienione wyżej prawa, są w zasadzie takie same jak prawa i obowiązki majątkowe członków spółdzielni. W szczególności też identyczna jest sankcja w postaci przymusowej sprzedaży prawa do lokalu (na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali stosowanego wprost do właścicieli lokali oraz odpowiednio do osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali – zob. art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Wobec oczywistej możliwości stosowania tej sankcji również wobec członków spółdzielni, instytucja wykluczenia, a także instytucje wystąpienia i wykreślenia ze spółdzielni, mają obecnie znaczenie czysto fasadowe, skoro nie prowadzą do wygaśnięcia wymienionych praw do lokali. Ze względów pragmatycznych zasadność przyjętej w projekcie nr 767 koncepcji związania członkostwa w spółdzielni z prawami do lokali wydaje się oczywista (dalsze argumenty przytoczyłem w pierwszej opinii). Koncepcja ta wydaje się także być zgodna z utrwalonym od wielu lat „odczuciem społecznym” członków spółdzielni, którzy zwykle traktowali członkostwo w spółdzielni jako swoisty „dodatek do mieszkania”.

Rozważana koncepcja nie narusza nie tylko konstytucyjnego prawa do zrzeszania się (o czym pisałem w pierwszej opinii), ale również zasady dobrowolności zrzeszania się w spółdzielni (art. 1 prawa spółdzielczego), ponieważ osoby, które - w różny sposób - nabywają prawa do lokali w spółdzielni mieszkaniowej jednocześnie decydują się na powstanie określonego związku ze spółdzielnią. Można tu odwołać się do precedensowego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 1986 r., I CR 485/85 (OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 40) wydanego w następującym stanie faktycznym. Dwie panie, będące członkami dwóch różnych spółdzielni (np. A i B), zawarły cywilnoprawną umowę zamiany przysługujących im spółdzielczych własnościowych praw do lokali, w okresie, gdy przyjęcie nabywcy w poczet członków spółdzielni było warunkiem skuteczności umowy zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pani będąca członkiem spółdzielni A złożyła deklarację członkowską w spółdzielni B i została przyjęta w poczet członków tej spółdzielni. Natomiast Pani będąca członkiem spółdzielni B postanowiła wycofać się z zawartej umowy i odmówiła złożenia deklaracji członkowskiej w spółdzielni A. Sąd Najwyższy zajął stanowisko ujęte w następującej tezie: „Dopuszczalne jest zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przystąpieniu do spółdzielni w charakterze członka (art. 64 k.c.), jeżeli obowiązek taki wynika z zawartej przez strony umowy zamiany spółdzielczych lokali mieszkalnych. Nie narusza to w niczym zasady dobrowolności należenia do spółdzielni (w art. 1 prawa spółdzielczego), gdyż o przynależności do określonej spółdzielni strony zdecydowały przy zawieraniu umowy zamiany lokali spółdzielczych.”.

Sporządził:

- Na zlecenie Podkomisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia rządowego i poselskich projektów ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki nr 339, 766, 767, 768)
- Za pośrednictwem Biura Analiz Sejmowych
Prof. nadz. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski
Uniwersytet Warszawski
Katedra Prawa Cywilnego

Za zgodność:
Justyna Kaca

