

**Od osób, które za własne środki pieniężne wybudowały mieszkanie lub kupiły własnościowe prawo od poprzednika, nie jest wymagane członkostwo w spółdzielni.**

*Piotr Ł.* i *Grzegorz O.* zostali w 1998 r. wykluczeni ze spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia uzasadniała wykluczenie zaległościami w opłatach eksploatacyjnych oraz odmową dokonania dopłaty do wkładu budowlanego, która została określona po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy mieszkań. Wykluczeni członkowie twierdzili natomiast, że odmowa uregulowania należności była spowodowana poważnymi wadami mieszkań, których spółdzielnia mimo ponagleń nie usuwała. Obliczono, że zobowiązania *Piotra Ł.*, zajmującego lokal o powierzchni ok. 90 m<sup>2</sup>, wynosiły 31 000 zł, natomiast *Grzegorza O.*, zamieszkującego mieszkanie o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, na 26 000 zł. Między spółdzielnią a wykluczonymi członkami wszczęte zostały procesy dotyczące rozliczeń finansowych. Jednocześnie, *Piotr Ł.* i *Grzegorz O.* zaskarżyli uchwałę o wykluczeniu. Gdy ich żądanie zostało ostatecznie oddalone wyrokiem z 28.3.2001 r., aby zapobiec wygaśnięciu spółdzielczych praw do lokali, zbyli je dokonując w kwietniu 2002 r. ich zamiany. Jednak spółdzielnia odmówiła przyjęcia ich do grona członków. Wówczas powołując się na obowiązujący wówczas art. 17<sup>8</sup> ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako: SpółdzMieszkU) wystąpili do sądu przeciwko spółdzielni. Zgodnie z uregulowaniem przewidzianym w tym przepisie, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasało z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokonał zbycia prawa, a jeden z nabywców złożył deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasało, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stawała się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni.

Zarówno sąd I, jak i II instancji uznały, że *Piotr Ł.* i *Grzegorz O.* nie mogli w tym czasie skutecznie dokonać zamiany swych praw, bowiem upłynął przewidziany w ustawowo termin sześciomiesięczny i prawa wygasły. Ponieważ w statucie spółdzielni zostało umieszczone zastrzeżenie, uzależniające dopuszczalność zamiany od uprzedniej zgody spółdzielni, umowa ta była sprzeczna ze statutem. Ponadto umowa zamiany została uznana za nieważną, ponieważ w ocenie sądów jej celem było obejście prawa. *Piotr Ł.* i *Grzegorz O.* wnieśli skargę kasacyjną do SN.

**Wyrokiem z 30.3.2004 r., (K 32/03, Dz.U. Nr 63, poz. 591; MoP Nr 8/2004, s. 342) TK stwierdził niezgodność art. 17<sup>8</sup> ust. 1 SpółdzMieszkU z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Zgodnie z wyrokiem TK, wyżej wymieniony przepis utracił moc 15.4.2004 r. Stwierdzono bowiem, że rozwiązania dotyczące ustania członkostwa nie mogą być ukształtowane w sposób pozwalający na nadużycia ze strony spółdzielni mieszkaniowych wobec ich członków. Pozbawienie członkostwa powinno raczej skutkować w sferze uprawnień korporacyjnych uprawnionego z tytułu własnościowego prawa do lokalu, nie zaś prowadzić do pozbawiania go prawa majątkowego.**

Zainteresowani cofnęli żądanie ponownego przyjęcia w poczet członków, a SN uchylił wyrok sądu I, jak i II instancji oraz umorzył postępowanie. Pełnomocniczka spółdzielni zwróciła się o rozstrzygnięcie sprawy co do meritum, w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości prawnych, jakie mogą się pojawiać w podobnych sprawach. Skorzystanie przez *Piotra Ł.* i

*Grzegorza O.* z prawa do cofnięcia pozwu i zrzeczenia się roszczenia o przyjęcie do spółdzielni spowodowało, że jej żądanie nie zostało uwzględnione. Sąd, na podstawie art. 203 KPC ma możliwość kontroli cofnięcia pozwu i zrzeczenia się roszczenia, może jednak uznać je za niedopuszczalne, ale tylko wówczas, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynności te byłyby sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierzały do obejścia prawa. SN uznał, że wyżej wymienione przesłanki nie zachodziły w tej sprawie.