

BOGDAN BŁAŻEJCZAK

POWSTANIE STOSUNKU CZŁONKOSTWA PRZEZ PRYZYSTĄPIENIE DO SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

I

Podstawowym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych człowieka w Polsce stała się obecnie spółdzielcza droga do mieszkania. Pierwszym krokiem na tej drodze jest uzyskanie członkostwa spółdzielni budownictwa mieszkaniowego¹. Do powstania tego stosunku prawnego konieczne jest, aby kandydat na członka miał odpowiednie kwalifikacje, a ponadto ziszczenie się stanu faktycznego, z którym ustawa łączy skutek: w postaci powstania członkostwa. W niniejszym szkicu zajmuję się wyłącznie tym zdarzeniem, pomijając zupełnie sprawę kwalifikacji podmiotowych kandydata. Zanim jednak poddamy analizie to zdarzenie, należy rozstrzygnąć pewne zagadnienie wstępne. Należy mianowicie odpowiedzieć na pytanie, czy stosunek członkostwa spółdzielni jest stosunkiem cywilnoprawnym. Odpowiedź na to pytanie ma nie tylko teoretyczne, ale i poważne znaczenie praktyczne. W przypadku jej potwierdzenia stosować się będzie wprost doktrynę, orzecznictwo, a przede wszystkim przepisy prawa cywilnego do wypełniania luk i wyjaśniania kwestii wątpliwych, jakie rodzą normy regulujące ten stosunek². Pytanie takie wydaje się zbędne, albowiem zapatrywania literatury i judykatury, wyrosłe zarówno na tle ustawy o spółdzielniach z 1920 r. jak i ustawy obecnie obowiązującej (z 1961 r.) zaliczają stosunek ten do stosunków cywilnoprawnych³. Tak samo prawo spółdzielcze zalicza się tradycyjnie do prawa cywilnego⁴.

¹ Zwanej w dalszym ciągu spółdzielnią.

² Tzn. w ustawie o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. (Dz. U. 1961, nr-12, poz. 61) zwanej w dalszym ciągu „ustawą” oraz innych przepisach, zwłaszcza tzw. prawa wewnątrzspółdzielczego.

³ S. Wróblewski, *Ustawa o spółdzielniach*, Kraków 1921, s. 33; W. Siedlecki, *Prawo spółdzielcze*, Poznań 1953, s. 32; M. Piekarski, *Kontrola uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni*, Nowe Prawo 1962, nr 10, s. 1297; S. Szer, *Własność spółdzielcza*, Warszawa 1960, s. 146, przepis 1.

⁴ M. Gersdorf i J. Igratowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*. Warszawa 1966[^] s. 13, uw. 6. Spotyka się też poglądy opowiadające się za wyodrębnieniem prawa spółdzielczego w osobną dyscyplinę, np. W. Siedlecki, *Wprowadzenie do nauk*

Tym niemniej celowe będzie zwrócić uwagę na równorzędność stron jako cechę właściwą wyłącznie stosunkom cywilnoprawnym⁵. Jej bliższe rozpatrzenie i na tym tle rozważenie charakteru stosunku członkostwa spółdzielni może przyczynić się do utrwalenia wypracowanych dotąd poglądów.

Wyrazem owej równorzędności jest fakt, że czynności prawne, zwłaszcza umowy⁶, zajmują czołowe miejsce wśród zdarzeń powodujących powstanie stosunków cywilnoprawnych. Jako instrument⁷ dany przez ustawodawcę partnerom tych stosunków, umowa służy im nie tylko do nawiązywania lub rozwiązywania tego stosunku, lecz także, a może przede wszystkim, do wspólnego decydowania, w granicach swobody kontraktowej, o jego treści⁸. Żaden z partnerów stosunku cywilnoprawnego nie może jednostronnie określić treści tego stosunku, a następnie drugiego mocą swej woli (decyzji) w ów stosunek, w charakterze strony, uwikłać⁹. Dalszym przejawem omawianej równorzędności jest to, że spory wynikłe ze stosunku prawa cywilnego nie mogą być rozstrzygnięte przez jedną ze stron; spór taki mogą rozstrzygnąć zgodnie obie strony (przez zawarcie ugody — art. 917 k.c.), albo rozstrzyga go osoba trzecia, stojąca poza tym stosunkiem. Osoba trzecia, a nie strony, przeprowadza również egzekucję praw wynikających ze stosunku cywilnoprawnego.

Powyzsze elementy równorzędności występują także w stosunku między spółdzielnią a spółdzielcą. Żadna ze stron spółdzielczego stosunku prawnego nie może zmusić partnera do nawiązania tego stosunku, a przede wszystkim nie może spowodować jego powstania na drodze przymusu i na warunkach przez siebie określonych. Przystąpienie do spółdzielni jest w wysokim stopniu podobne do zawarcia umowy adhezyjnej. Także żadna ze stron nie ma możliwości arbitralnego rozstrzygnięcia sporu między nimi wynikłego¹⁰, ani żadna z nich nie może sama egzekwować swych

o *spółdzielczości*, "wyd. III, Kraków 1948, s. 15; R. Bierzanek, *Prawo spółdzielcze w zarysie*, Warszawa 1968, s. 13.

⁵ A. Wolter, *Prawo cywilne, zarys części ogólnej*, Warszawa 1967, s. 20; S. Grzybowski, *Prawo cywilne, zarys części ogólnej*, Warszawa 1974, s. 12; S. Stelmachowski, *Wstęp do teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1967, s. 30.

⁶ S. Grzybowski, op. cit., s. 201.

⁷ A. Wolter, op. cit., s. 218.

⁸ J. Skąpski, *Autonomia woli w prawie międzynarodowym prywatnym w zakresie zobowiązań z umów*, Kraków 1964, s. 23.

⁹ Tak zwany przymus zawarcia umowy może wynikać z przepisu ustawy albo z przyjętego na siebie przez stronę zobowiązaną do zawarcia umowy obowiązku (np. przez zawarcie umowy przedwstępnej — art. 389 k.c.).

¹⁰ W stosunkach spółdzielczych rozróżnia się dwa rodzaje uprawnień członkowskich: tzw. prawa cywilne, które bez ograniczeń mogą być dochodzone na drodze sądowej i tzw. prawa organizacyjne, które najpierw są rozstrzygane przez samą spółdzielnię, a po wyczerpaniu drogi wewnątrzspółdzielczej mogą być dochodzone przed sądem (art. 30 ustawy). Zob. w tej kwestii: M. Gersdorf i J. Ignatowicz, op. cit., uwagi do art. 38 ustawy.

uprawnień. Tak więc stosunek członkostwa jest stosunkiem cywilnoprawnym i podlega nie tylko przepisom ustawy o spółdzielniach i ich związkach oraz na jej podstawie wydanym przepisom wykonawczym, lecz także innym przepisom prawa cywilnego, w szczególności kodeksowi cywilnemu. W materii określonej tematem, podstawowym źródłem prawa, oprócz ustawy, są zasady statutowe (wchodzące w skład tzw. prawa wewnątrzspółdzielczego), którym powinny odpowiadać statuty spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. Są one załącznikiem do uchwały nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (CZSBM) z dnia 10 IV 1972 r.¹¹ Z mocy art. 3, § 3 ustawy, zasady te mają moc wiążącą dla poszczególnych spółdzielni, których statuty muszą być zgodne z zasadami statutowymi. Z tego powodu postanowienia statutów wszystkich spółdzielni w kwestiach zasadniczych, dotyczących między innymi członkostwa, są dość jednolite. Postanowienia te są w pewnym sensie uzupełnieniem, przedłużeniem, przepisów ustawy dotyczących kwalifikacji, jakim powinien odpowiadać kandydat na członka (art. 12 ustawy).

II

Stosunek członkostwa powstaje albo równocześnie z kreowaniem spółdzielni (członkostwo założycieli), albo przez przystąpienie (przyjęcie, wstąpienie) do istniejącej już tego rodzaju osoby prawnej¹².

Aczkolwiek członkostwo założycieli powstaje w każdym przypadku tworzenia spółdzielni, to jednak nie ma ono większej doniosłości społecznej, albowiem częściej obserwuje się fakt łączenia tych osób prawnych aniżeli ich powstawania. Zajęcie się tym sposobem powstania członkostwa wykraczałoby poza ramy określone tematem, natomiast problematyka prawna aktu przyjęcia zasługuje na dokładniejszą analizę, gdyż ten sposób nawiązania stosunku 'Członkostwa jest regułą'¹³.

Zdarzenie prawne kreujące stosunek członkostwa uregulowane jest w art. 13 i art. 14 ustawy oraz § 2 zasad statutowych. Z obu tych przepisów wynika, że aby powstało członkostwo 1) ubiegający się o nie musi złożyć deklarację, 2) spółdzielnia musi podjąć decyzję o jego przyjęciu.

a) Na wstępie należy określić charakter prawny tego zdarzenia. Skoro przyjęliśmy, że stosunek spółdzielczy jest stosunkiem cywilnoprawnym,

¹¹ Informacje i Komunikaty 1972, nr 7-8, poz. 24.

¹² Art. 14 § 1 zdanie drugie mówi o przystąpieniu do spółdzielni po zarejestrowaniu statutu. Jest to chyba lapsus linguae, bo rejestracji podlega spółdzielnia, a nie jej statut (art. 6, 7, 8 ustawy). Nie ma potrzeby wyróżniania trzeciego sposobu powstania członkostwa, tj. przez połączenie spółdzielni, jak to czyni B. Słotwiński, *Zagadnienia prawne samorządu spółdzielni*, Warszawa 1973, s. 116, albowiem w takim przypadku członkostwo już istnieje.

¹³ B. Słotwiński, op. cit., s. 116.

to rozwiązania tej kwestii należy szukać na gruncie prawa cywilnego. Według znakomitej większości zapatrywań zdarzenie to jest czynnością prawną (umową)¹⁴. Nie można jednak przypisywać statutowi spółdzielni roli oferty, a deklarację o przystąpieniu uznać za jej przyjęcie. Art. 66 k.c. wymaga od oferty następujących cech: 1) ma to być oświadczenie woli, 2) skierowane do innej osoby (adresata), 3) zawierające propozycję zawarcia umowy, 4) zawierające istotne postanowienia proponowanej umowy.

Do zawarcia umowy za pomocą oferty dochodzi w ten sposób, że adresat ofertę przyjmuje, czyli składa swoje oświadczenie woli o przyjęciu oświadczenia woli oferenta (art. 77 k.c.). Jak widać, statut nie ma przynajmniej jednej z cech z artykułu 66 k.c. Nie jest on skierowany do konkretnego adresata. Można by wprowadzić powiedzieć, że sytuacja przewidziana w art. 543 k.c. jest ofertą, mimo iż trudno ją nazwać oświadczeniem skierowanym do konkretnego adresata, ale przepis ten, jako wyjątkowy, nie może być tłumaczony rozszerzająco. Poza tym do zawarcia umowy wystarczy przyjęcie oferty. Tymczasem dla powstania członkostwa spółdzielni nie wystarczy złożenie deklaracji, lecz wymagana jest jeszcze decyzja spółdzielni o przyjęciu wstępującego. Z tych powodów może być statut co najwyżej¹⁵ zaproszeniem do rozpoczęcia rokowań w rozumieniu art. 71 k.c. Złożenie deklaracji można traktować jako ujawnienie przez składającego ją zamiaru¹⁶ nawiązania ze spółdzielnią okreś-

¹⁴ Pogląd ten wyrósł już na gruncie ustawy o spółdzielniach z 1920 r. (zob. S. Wróblewski, op. cit., s. 33 czy orzeczenia SN z 2 III 1936, sygn. C III 692/34 w OSP 1937, poz. 164 i z 2 IX 1933, sygn. 1078/33 w OSP 1934, poz. 160) i obecnie jest afirmowany przez znakomitą większość autorów (zob. np. W. Siedlecki, *Prawo spółdzielcze*, op. cit., s. 32, S. Szer, op. cit., s. 147, M. Piekarski, op. cit., s. 1297 i n., M. Gersdorf i J. Ignatowicz, op. cit., s. 46 i n.). Jedynie W. Jaśkiewicz, *Prawny stosunek pracy w polskich spółdzielniach pracy*, Warszawa 1955, s. 108, wyraża wątpliwość, czy oświadczenia o przystąpieniu i przyjęciu do spółdzielni są oświadczeniami w rozumieniu prawa cywilnego, zaś R. Bierzanek, *Zarys prawa spółdzielczego*, Łódź 1948, s. 79 i *Prawo spółdzielcze w zarysie*, op. cit., s. 102 określa umowę o członkostwo mianem *sui generis* nie wskazując wszakże na czym *suum genus* tej umowy ma polegać. M. Gersdorf i J. Ignatowicz, op. cit., s. 46, uw. 4 in fine uważają, że bez względu na to, czym są oświadczenia o przystąpieniu i przyjęciu do spółdzielni należy do nich stosować przepisy, o czynnościach prawnych. Natomiast B. Słotwiński, op. cit., s. 119, nie uznaje tego zdarzenia za umowę, gdyż za jego pomocą nie można treści stosunku członkostwa układać indywidualnie. Argument ten nie wydaje się trafny, albowiem fakt, że określone zdarzenie nie może indywidualnie układać treści stosunku prawnego sam przez się nie świadczy jeszcze o tym, że zdarzenie to nie jest umową. W przeciwnym razie umowy adhezyjne nie byłyby umowami.

¹⁵ Zaproszenie do rokowań jest jednak skierowane do nieokreślonego grona osób, zaś statut do nikogo.

¹⁶ Dla bytu oświadczenia woli nie jest konieczne, jak to wykazał J. Gwiazdomorski, *Próba korektury pojęcia czynności prawnej*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego CCCXLVI, Prace z zakresu prawa cywilnego i prawa na do-

lonego stosunku prawnego (stosunku członkostwa). Następuje ono wobec strony, z którą ma być nawiązany ów stosunek prawny oraz zawiera istotne postanowienia dotyczące treści tego stosunku (art. 13 ustawy). Co więcej — to ujawnienie zamiaru jest koniecznym, wymaganym przez prawo (art. 13 ustawy) elementem stanu faktycznego prowadzącego do powstania członkostwa. Brak tego elementu spowodowałby, że członkostwo by nie powstało. Jest więc ono oświadczeniem woli w rozumieniu art. 60 i art. 56 k.c. Ponadto ma wszelkie cechy wymagane przez art. 66 k.c. od oferty, a więc jest ofertą¹⁷.

Drugim elementem badanego stanu faktycznego, koniecznym do powstania członkostwa, jest decyzja spółdzielni o przyjęciu członka. Zarówno ustawa (art. 14 § 2 i § 3) jak i zasady statutowe (§ 2) nazywają to zdarzenie decyzją, co mogłoby sugerować, że jest ono aktem administracyjnym. Skoro jednak spółdzielnia nie jest organem administracyjnym, ani żaden przepis nie zlecił jej w jakimkolwiek zakresie pełnienia funkcji administracyjnych — to decyzja ta nie jest decyzją w rozumieniu prawa administracyjnego. Jest ona niczym innym, jak tylko przyjęciem oferty złożonym w deklaracji, a zatem i oświadczeniem woli w rozumieniu art. 60 k.c. Z powyższego wynika, że dla powstania członkostwa spółdzielni ustawa wymaga spełnienia się stanu faktycznego, w którego skład wchodzi dwa oświadczenia woli dwu stron stosunku prawnego. Tego rodzaju zdarzenie prawne jest czynnością prawną, a w dodatku umową. Do niej mają zastosowanie wszystkie przepisy dotyczące tego rodzaju zdarzeń (o zdolności do czynności prawnych, o formie, o warunku itd.).

b) Sporne są dwie kwestie związane z przyjęciem członka jako czynnością prawną: moment zawarcia umowy i jej forma. W tej pierwszej sprawie w literaturze występują dwa zapatrywania. Według jednego z nich umowa zostaje zawarta w chwili zapadnięcia uchwały organu spółdzielni kompetentnego do przyjmowania członków¹⁸, według drugiego — w chwili zawiadomienia członka o jego przyjęciu¹⁹.

Aby opowiedzieć się za trafnością jednego z tych zapatrywań należy zwrócić uwagę na kilka zagadnień związanych ze składaniem oświadczeń, woli i zawarciem umowy. Na gruncie polskiego prawa cywilnego można

brach niematerialnych, s. 65, aby ujawniało ono rzeczywiście wolę osoby je składającej. Wystarczy, aby z towarzyszących okoliczności i zasad współżycia wynikało, że składający ma zamiar wywołania skutków prawnych.

¹⁷ Tak też M. Gersdorf i J. Ignatowicz, op. cit., s. 44 uw. 1. B. Słotwiński, op. cit., s. 120 uznaje ją za oświadczenie woli podporządkowania się normom statutowym, spółdzielni, jej organom, a zwłaszcza uchwałom walnego zgromadzenia. Deklaracja jest więc zdaniem tego autora jakimś *pactum subiectionis*, z czym trudno się zgodzić.

¹⁸ S. Breyer i J. Pietrzykowski, recenzja komentarza M. Gersdorfa i J. Ignatowicza do ustawy o spółdzielniach i ich związkach, Nowe Prawo 1963, nr 1, s. 101, R. Bierzanek, op. cit., s. 102.

¹⁹ S. Wróblewski, op. cit., s. 34.

wyróżnić, ze względu na ich skuteczność, trzy rodzaje oświadczeń woli: takie, które dla wywołania skutku muszą być złożone określonej osobie (np. art. 66 k.c.), takie które muszą być ujawnione na zewnątrz, na ogół wobec organu państwowego nie będącego jednak ich adresatem (np. art. 179 § 1 k.c., art. 1018 § 3 k.c., art. 79 k.r. i o.) i wreszcie takie, które wywołują skutek prawny, mimo że nie zostały ujawnione komukolwiek (np. testament). W świetle tego nie można postanowienia art. 61 k.c. traktować jako reguły, iż oświadczenie woli jest skuteczne tylko wtedy, gdy dotarło do określonego adresata, albowiem przepis ten dotyczy wyłącznie oświadczeń woli, które mają być złożone innej osobie. Czy zaś oświadczenie, aby było skuteczne, musi dotrzeć do innej osoby czy nie — to zależy od przepisu, w którym jest ono uregulowane. Co się zaś tyczy zawarcia umowy, to mimo braku w obecnie obowiązujących przepisach takiej normy, jaką był art. 56 p.o.p.c z 1950 r., można, zwłaszcza w odniesieniu do umów zawieranych za pomocą oferty (art. 67 do art. 70 i art. 61 k.c.), sformułować zasadę, że umowa zostaje zawarta przez wymianę oświadczeń woli między stronami. Wypada jednak zauważyć, że nie jest to zasada, która nie znałaby wyjątków. Wystarczy wskazać choćby na art. 69 k.c., według którego do zawarcia umowy dochodzi w ten sposób, że jedna strona (oferent) składa ofertę, a druga (adresat) przyjmuje ją właśnie nie przez zawiadomienie oferenta o przyjęciu oferty, lecz przez przystąpienie do wykonania umowy. Umowa według tego przepisu dochodzi do skutku w momencie, w którym adresat przystępuje do jej wykonywania. Oświadczenie adresata zostaje w tym przypadku złożone w sposób dorozumiany, ale żeby ono wywarło skutek nie jest konieczne ujawnienie go drugiej stronie. Należy przeto zbadać, czy umowa o członkostwo jest zawierana według reguły ogólnej, czy stosowne przepisy ustanawiają odstępstwo od niej.

Jak już wspomniano wyżej, zawarcie umowy o członkostwo spółdzielni składa się z dwu odrębnych zdarzeń, z (których jedno nosi ustawową nazwę deklaracji i jest ofertą, drugie zaś ustawa określa mianem decyzji spółdzielni o przyjęciu członka. Skoro przyjęliśmy, że deklaracja jest ofertą, to skuteczność jej złożenia zależy zgodnie z art. 66 k.c. i art. 61 k.c. od tego, czy dotarła ona do spółdzielni w taki sposób, że ta mogła zaznajomić się z jej treścią. Do spełnienia tego wymogu konieczne jest złożenie oferty organowi kompetentnemu do przyjmowania oświadczeń woli osób trzecich. Według art. 44 § 1 ustawy organem tym jest zarząd. Nie jest jednak konieczne, aby oferta była złożona wobec wszystkich członków zarządu. Wystarczy, że będzie złożona jednemu z członków tego organu, a nawet tylko w lokalu spółdzielni (art. 47 ustawy)²⁰.

Sposób składania oświadczeń przez spółdzielnię o przyjęciu oferty członkostwa reguluje przede wszystkim art. 14 § 2 i § 4 ustawy, a także

²⁰ R. Bierzanek, op. cit., s. 220.

statut spółdzielni, który powinien określać, jaki jej organ ma kompetencję przyjmowania członków. Niezależnie jednak od tego, czy organem tym będzie zarząd, rada czy walne zgromadzenie — oświadczenia tych organów są oświadczeniami spółdzielni o przyjęciu oferty członkostwa. Wynika stąd, że choć zarząd jest organem powołanym do składania (i odbioru) oświadczeń spółdzielni wobec osób trzecich, to wyjątkowo złożenie oświadczenia o zawarcie umowy o członkostwo może należeć do innego organu. Oświadczenie to, jak wynika z art. 14 § 2 ustawy, dla swej skuteczności nie wymaga dotarcia do oferenta, albowiem podpisy członków zarządu złożone na deklaracji mają jedynie stwierdzić przyjęcie członka i podać datę decyzji o przyjęciu. Według Sądu Najwyższego stwierdzenie może dotyczyć tylko istniejącego już stanu rzeczy²¹. Zauważyć przy tej okazji trzeba, że przepisy kodeksu cywilnego używają właśnie zwrotu „stwierdzenie czynności prawnej” w tych przypadkach, w których chodzi o zachowanie formy *ad probationem* (art. 75, 590, 606, 648, 809, 860 k.c.) czyli dla określenia formy, w której czynność nie musi być zawarta, a wystarczy (dla uniknięcia skutków niezachowania formy), że pismo będzie stwierdzać, iż została zawarta. Wreszcie za przyjęciem pierwszego stanowiska przemawiają względy celowościowe. Dzięki temu członkostwo wszystkich osób przyjętych jedną uchwałą powstaje w tym samym momencie. Według drugiej koncepcji powstawałoby ono dla każdej osoby w innej chwili (doręczenia), a niekiedy trudno byłoby ustalić, czy oświadczenie o przyjęciu do adresata dotarło. Nie jest natomiast argumentem przemawiającym za pierwszym poglądem co do chwili zawarcia umowy o członkostwo, wynikający z art. 14 § 3 zdanie 2, obowiązek zawiadomienia kandydata o decyzji odmownej, z czego a contrario miałyby wynikać wnioski, że zawiadomienie o decyzji pozytywnej nie jest konieczne dla powstania członkostwa²².

Taka argumentacja nie wydaje się trafna. Z faktu, że istnieje obowiązek zawiadomienia oferenta o decyzji odmownej nie można wysnuwać wniosku, że taki obowiązek nie istnieje co do decyzji pozytywnych. Przepis ten, jak się wydaje, ma inne znaczenie: po pierwsze stwarza odstępstwo od ogólnej, aczkolwiek nie pisanej zasady, że złożenie oferty nie stwarza żadnego obowiązku dla adresata, w szczególności obowiązku odrzucenia oferty²³, a po drugie, ustanawia termin, w ciągu którego zawiadomienie o nieprzyjęciu przez spółdzielnię oferty powinno być dokonane.

c) Jeżeli chodzi o formę umowy, to postanowienia ustawy określają jedynie wymogi, (którym ma odpowiadać deklaracja. Powinna ona być podpisana przez przystępującego, zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania (w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę), ilość za-

²² S. Breyer i J. Pietrzykowski, op. cit., s. 101.

²³ Innym przykładem tego rodzaju przepisu jest art. 736 k.c.

klarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów i inne dane przewidziane w statucie (art. 13 § 1 ustawy). Odpowiada więc wymogom stawianym przez art. 78 k.c. pisemnym oświadczeniem woli. Co do formy oświadczenia spółdzielni postanowienia ustawy mogą budzić pewne niejasności. Mianowicie według art. 14 § 2 ustawy „przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem zarządu z podaniem daty decyzji o przyjęciu”, chociaż, jak już wyżej powiedziano, organem przyjmującym nie musi być zarząd. Aczkolwiek członkostwo powstaje w chwili podjęcia decyzji przez kompetentny organ spółdzielni, to wymóg z art. 14 § 2 dotyczący podpisów zarządu należy do formy umowy i nie można uznać go za czysto formalno-porządkowy²⁴. Można bronić poglądu, że wejście w życie kodeksu cywilnego nie tylko zmieniło charakter prawny formy deklaracji, lecz także wymaganym przez art. 14 § 2 ustawy podpisom zarządu nadało charakter formy *ad probationem*. Przed wejściem w życie kodeksu cywilnego przepisy (art. 63 p.o.p.c. z 1950 r.) wymagały formy szczególnej dla dokonania czynności prawnej, czyli czynność prawna w chwili jej dokonywania musiała mieć formę szczególną. Obecnie (pod rządem k.c.) uwaga ta jest aktualna tylko dla form innych niż *ad probationem*. Ta ostatnia nie jest wymagana przez k.c. dla zawarcia czynności prawnej (por. art. 75, 590, 606, 648, 809, 860 i in. k.c.), lecz dla uniknięcia utrudnień dowodowych (art. 74 § 1 k.c.). Do tego wystarczy, iż pismo będzie stwierdzać, że czynność została dokonana. Taką właśnie rolę spełniają podpisy członków zarządu umieszczone na deklaracji. Z chwilą ich umieszczenia deklaracja stwierdza, że umowa o członkostwo została zawarta, albowiem, jak już powiedziano, stwierdzenie może nastąpić po dooknaniu czynności prawnej. W braku podpisów członków zarządu na deklaracji istniałaby możliwość ustalenia na drodze sądowej, że członkostwo powstało dlatego, że fakt ten byłby albo uprawdopodobniony za pomocą pisma (deklaracji i innych dokumentów) albo ustalony za pomocą protokołu posiedzenia organu, który zadecydował o przyjęciu członka lub przesłuchania świadków.

Kontrowersje może wzbudzić także ocena charakteru prawnego formy deklaracji. Gdy ustawa wchodziła w życie, pod rządem obowiązujących wówczas przepisów ogólnych prawa cywilnego z 1950 r. forma deklaracji była formą *ad solemnitatem*; w rozumieniu zaś przepisów k.c. o formie — jest ona formą *ad probationem*. Nie wydaje się trafny pogląd, że formie deklaracji należy nadal przypisywać charakter *ad solemnitatem*²⁵. Charakter prawny formy szczególnej należy oceniać według stanu prawnego, jaki istnieje w chwili jego oceniania (chyba że przepis szczególny każe stosować inne prawo, np. art. XII § 3 przepisów wprowadzających kodeks cywilny).

²⁴ M. Gersdorf i J. Iginatowicz, op. cit., s. 46, uw. 5. B. Słotwiński, op. cit., s. 118, S. Breyer i J. Pietrzykowski, op. cit., s. 100.

²⁵ M. Gersdorf, J. Iginatowicz, op. cit., s. 54, B. Słotwiński, op. cit., s. 121.

d) Skoro przyjęcie członka przez spółdzielnię jest umową, to należy jeszcze rozważyć, w jakim zakresie ma zastosowanie do niej swoboda kontraktowa, a zwłaszcza te z jej elementów, które dotyczą samego zawarcia lub niezawarcia umowy i doboru jej partnera. Współcześnie, nie tylko w państwach socjalistycznych, zasada swobody umów podlega różnym ograniczeniom, a jednym z nich jest przymus zawierania umów²⁶. Zarówno ustawa, zasady statutowe, orzecznictwo i literatura stoją na stanowisku, że spółdzielnia nie ma obowiązku przyjęcia członka, czyli ubiegającemu się o członkostwo nie służy żadne prawo podmiotowe, którego treścią byłaby możliwość żądania od spółdzielni przyjęcia kandydata w poczet jej członków²⁷. Istnienie takiego prawa podmiotowego zależy od przepisu ustawy, treści statutu lub uprzednio zawartej umowy ze spółdzielnią²⁸. Przepisami, które stwarzają roszczenie o przyjęcie do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego są: 145 ustawa, art. 26 prawa lokalowego z 1974 r. oraz §§ 17 i 20 zasad statutowych. Ponadto projekt statutu spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej²⁹ w § 6 ust. 3 pkt 3 przewiduje takie roszczenie dla jednego z małżonków, o ile drugi małżonek jest już członkiem spółdzielni. Wydaje się wreszcie, że niewątpliwie roszczenie takie przysługuje także najemcom lokali w budynkach stanowiących własność państwa, sprzedawanych spółdzielniom budownictwa mieszkaniowego na podstawie art. 15 ustawy z 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Brak generalnego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni (czyli przymusu zawierania umowy o członkostwo) tłumaczy się tym, że spółdzielnia jest organizacją samorządną, opartą na wzajemnym zaufaniu członków do siebie, a w związku z tym ona powinna decydować o swym składzie osobowym³⁰. Pogląd taki wywodzi się z dawnych wyobrażeń o spółdzielni, która jeszcze przed niewielu laty była na ogół organizmem małym. Obecnie pogląd ten nie we

²⁶ A. Wolter, op. cit., s. 12, S. Grzybowski, op. cit., s. 32.

²⁷ Obecnie w Orzecznictwie Sądu Najwyższego panuje pogląd, że roszczenie takie może wynikać tylko ze statutu, ustawy lub umowy. Por. w tej kwestii orzeczenie SN z 16 XII 1963 sygn. I CR 997/62, OSN CP 1965 nr 4 poz. 57; wyrok SN z 5 V 1971 I CR 486/70, OSPiKA 1972, nr 11 poz. 206 z glosą L. Myczkowskiego; wyrok SN z 2 II 1968, sygn. I CR '652/67, OSN CP 1968 nr 8-9, poz. 155; wyrok SN z 24 I 1973 sygn. II CR 646/72, OSN 1973, nr 12 poz. 219; glosę L. Myczkowskiego, OSPiKA 1971, nr 1 poz. 3. Zob. też H. Popiołek, *Problematyka spółdzielni budownictwa mieszkaniowego w orzecznictwie Sądu Najwyższego*, Państwo i Prawo 1965, nr 5-6, s. 788, T. Misiuk, *Zaskarżalność decyzji organów spółdzielni budowlano-mieszkaniowej odmawiającej przyjęcia w poczet jej członków*, Paestra 1972, nr 10, s. 19 - 32, oraz glosę K. Stefaniuka, OSPiKA 1970 nr 12 poz. 248.

²⁸ M. Gersdorf i J. Ignatowicz, op. cit., s. 47 uw. 7.

²⁹ Projekt ten nie ma mocy wiążącej dla spółdzielni.

³⁰ Zob. wyrok SN z 16 V 1972, sygn. I PR 113/72, OSN 1973, nr 2, poz. 31 dotyczący wprowadzie spółdzielni pracy, ale uwagi w nim zawarte odnoszą się do wszystkich spółdzielni.

wszystkich przypadkach jest do przyjęcia. Nie negując samorządności³¹ spółdzielni i co za tym idzie, nie negując jej prawa do ustalania swego składu osobowego, trzeba zauważyć, że rozwój niektórych rodzajów spółdzielni (spożywców, mieszkaniowych) stworzył tak gigantyczne organizacje³², że o wzajemnej znajomości i o wzajemnym zaufaniu ich członków nie może być mowy. Jeżeli zaś chodzi o spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego, to stały się one właściwie monopolistycznym dystrybutorem mieszkań dla ludności o średnim standardzie życiowym. Nieprzyjęcie tych osób do spółdzielni zamyka im praktycznie drogę do mieszkania. Zbyt krańcowo pojęta samorządność spółdzielni nie ma społecznego uzasadnienia. Niestety nowe zasady statutowe (z 1972 r.) nie przewidziały generalnego roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Wydaje się, że dla stworzenia takiego roszczenia potrzebny byłby niewielki zabieg legislacyjny. Według § 2 zasad statutowych od decyzji odmawiającej przyjęcia członka wydanej przez zarząd przysługuje odwołanie do rady nadzorczej. Jednak przepis ten ani nie określa podstaw odwołania, ani nie daje możliwości dochodzenia przed sądem nawiązania stosunku członkostwa. Prawo spółdzielni do wydania decyzji odmownej powinno ograniczać się do następujących przypadków: a) gdy kandydat nie ma wymaganych kwalifikacji, b) gdy brak w planie perspektywicznym mieszkań dla nowych członków dlatego, że spółdzielnia w określonym czasie zaprzestanie budowy nowych domów, c) gdy po stronie kandydata istnieją podstawy do wykluczenia lub wykreślenia członka³³.

Możność dochodzenia na drodze sądowej omawianego roszczenia powodowałyby na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. nawiązanie stosunku członkostwa³⁴. Stworzenie jednak tego rodzaju roszczenia nie rozwiązałoby całości problemu mieszkaniowego. Przyjęcie w poczet członków spółdzielni nie daje członkowi prawa do lokalu, lecz jedynie stwarza perspektywę uzyskania takiego prawa i to tym odleglejszą, im większy jest stosunek liczby członków oczekujących na mieszkanie do ilości budowanych mieszkań. Dostyt mieszkań sprawiłby, że sprawa roszczenia o przyjęcie do spółdzielni stałaby się bezprzedmiotowa. Nie zależy to jednak od rozwiązań prawnych, lecz od rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

³¹ Zob. M. Gersdorf i J. Ignatowicz, op. cit., s. 347. Jednak samorządność spółdzielni w zakresie przyjmowania nowych członków jest w poważnym stopniu ograniczona. Por. § 6 i § 7 uchwały Rady Ministrów nr 280 z 10 XII 1971 w sprawie zasad przydziału mieszkań, MP 1971, nr 60, poz. 379.

³² A. Paszyński, *Rada narodowa a spółdzielnia*, Gospodarka i Administracja Terenowa 1968, nr 8, s. 27.

³³ K. Myczkowski, *Ustanie członkostwa w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego i jego skutki*, Palestra 1965, nr 11.

³⁴ W. Chrzanowski, *Prawo do lokalu w spółdzielniach budownictwa mieszkaniowego*, skrypt ZPP Katowice 1969/1970, nr 13, s. 49.

LA NAISSANCE DE LA QUALITÉ DE MEMBRE PAR L'ADHÉSION À UNE COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

R é s u m é

Contrairement à certaines conceptions isolées, le rapport en qualité de membre au sein d'une coopérative de construction de logements est un rapport de droit civil.

Il existe deux modes de création de la qualité de membre, d'une part la qualité de membre fondateur et d'autre part la qualité de membre par adhésion, ce deuxième possédant une plus grande portée sociale. L'accession à une coopérative est un contrat. Ce contrat se compose d'une déclaration de volonté des deux parties du rapport juridique, à savoir: la déclaration du candidat qui constitue **l'offre** ainsi que la décision d'admission de la coopérative qui constitue une déclaration de volonté, il n'est pas nécessaire que cette déclaration de volonté, pour être efficace, parvienne à l'offrant. Le contrat est conclu dès le moment où la coopérative (son organe correspondant) décide d'admettre le membre et non à partir du moment où le membre est informé de son admission. Les dispositions légales ne prévoient pas de forme unique pour le contrat sus-mentionné. Seule la déclaration possède une forme écrite légalement déterminée. C'est une forme ad probationem. En principe le candidat ne peut prétendre à son admission en tant que membre. Une telle prétention n'existe que si elle découle de la loi, du statut, ou du contrat. Il serait cependant opportun de créer une prétention générale à l'admission au sein des coopératives de construction de logements car ces coopératives sont à l'heure actuelle le seul distributeur de logements pour les personnes ayant un niveau de vie moyen.