

LEOPOLD STECKI

ZRZESZENIE SIĘ SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

I. Chciaż prawo spółdzielcze z 1982 r. nie normuje tej instytucji, to jednak od dawna występuje ona dość rozlegle w praktyce. Z różnorodnych przyczyn i na tle zróżnicowanych sytuacji dochodzi bowiem do zrzekania się przez członków spółdzielni mieszkaniowych spółdzielczego prawa do lokalu. Konieczne więc staje się zwrócenie uwagi w odrębnym opracowaniu na teoretyczne i praktyczne aspekty tego zjawiska społeczno-prawnego. W opracowaniu tym zajmujemy się sytuacjami, w których doszło już do nabycia spółdzielczego prawa do lokalu przez członków spółdzielni mieszkaniowych. Rozważaniami naszymi obejmujemy zarówno własnościowe, jak i lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego. Wskazujemy bowiem nieco dalej na to, że przedmiotem zrzeczenia się może być czynione każde z tych praw. Wывody nasze koncentrują się głównie wokół spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Niezbędna jest w związku z tym uwaga, iż formułowane tu wypowiedzi mogą być odnoszone także do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Zgodnie bowiem z art. 238 § 1 zd. 2 prawa spół. stosuje się w tej mierze odpowiednio przepisy regulujące własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

II. Ze względu na to, że zrzeczenie się spółdzielczego prawa do lokalu nie zostało unormowane w obowiązującym prawie spółdzielczym, konieczne staje się poświęcenie już w tym miejscu stosownej uwagi samej dopuszczalności takiego działania członków spółdzielni mieszkaniowych. Zajęcie się tym zagadnieniem staje się niezbędne również z tego względu, że występujące w naszym ustawodawstwie prawa do spółdzielczych lokali mieszkalnych — własnościowe i lokatorskie, nie mają jednolitej konstrukcji jurystycznej. Podstawowa dla naszych rozważań różnica między tymi prawami wyraża się w tym, że własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego jest zarazem jednym z ograniczonych praw rzeczowych normowanych przez przepisy kodeksu cywilnego (art. 244 - 251). Charakteru takiego nie ma zaś lokatorskie prawo do mieszkania spółdzielczego. Pierwsze z nich jest poza tym prawem zbywalnym, drugie zaś — prawem niezbywalnym.

Ogólnie trzeba najpierw powiedzieć, że *de lege lata* dopuszczalne jest zrzeczenie się przez członka spółdzielczego prawa do lokalu. Za zasad-

nością takiego przekonania w odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu przemawia w sposób stanowczy fakt, że należy ono do znanej kodeksowi cywilnemu grupy ograniczonych praw rzeczowych. Każde zaś z tych praw może być czynione przedmiotem zrzeczenia się na korzyść właściciela rzeczy. Sprawa uważana była jednakże za dyskusyjną dlatego, że co do własnościowego prawa do lokalu i związanych z nim kwestii szczegółowych kodeks cywilny odsyła do przepisów odrębnych (art. 244 § 2 k.c.). Tymczasem wiadomo, że ów odrębny akt prawny, jakim jest prawo spółdzielcze z 1982 r.¹ nie reguluje w ogóle zrzeczenia się własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego. Próba powoływania się w tej mierze na *argumentum a silentio* nie byłaby jednakże usprawiedliwiona. Zarówno bowiem istota prawna, jak i społeczno-gospodarcze funkcje tego prawa przemawiają zdecydowanie za tym, aby było ono traktowane w tym aspekcie podobnie, jak pozostałe ograniczone prawa rzeczowe. Stosowne znaczenie należy więc przypisywać normie art. 246 § 1 k.c., przewidującej możliwość zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego. Gdybyśmy nawet stanęli na stanowisku, że przepis art. 244 § 2 k.c. wyłącza stosowanie art. 246 § 1 k.c. względem własnościowego prawa do lokalu, to musielibyśmy uznać, że występuje w tej mierze luka prawna, którą należałoby wypełnić za pomocą stosowania analogii do wspomnianego przepisu art. 246 § 1 k.c. W konsekwencji musielibyśmy zgodzić się z poglądem, że członek spółdzielni mieszkaniowej może zrzec się nabytego własnościowego prawa do lokalu. Pewnego wsparcia dostarczają nam w tej mierze także postanowienia statutów spółdzielni mieszkaniowych przewidujące taką możliwość. W podobne postanowienia uprawniające członków do zrzeczenia się nabytych praw do mieszkań wyposażony jest również statut przykładowy spółdzielni mieszkaniowych opracowany przez Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (§ 32 ust. 2, 35 ust. 2 oraz § 38 ust. 1)².

Przyznać trzeba, że inaczej z punktu widzenia przytoczonych przepisów kodeksu cywilnego przedstawia się w tej mierze lokatorskie prawo do mieszkania spółdzielczego. Wiadomo, że nie jest ono ograniczonym prawem rzeczowym i że nie jest zbywalne. Nie można jednak pomijać tego, że cechy jurydyczne tego prawa są w pewnym stopniu zbliżone do prawa własnościowego. Doniosłe zaś znaczenie ma to, że funkcje społeczno-gospodarcze, jakie to prawo spełnia w dziedzinie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, pozwalają na potraktowanie go w sposób zbliżony do oceny własnościowego prawa do lokalu. Tym zapewne tłumaczy się

¹ Dz. U. 1982, nr 30, poz. 210 z późn. zm.

² Zob. także K. Stefaniuk, *Treść i charakter prawny spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego*, Warszawa 1978, s. 49 - 50, 100 - 102; J. Ignatowicz, w: *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 418, 455; K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 131, 154; L. Stecki, glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 22 I 1986 r., IV CR 35/86, OSPiKA 1988, z. 6.

fakt, że zarówno wspomniany statut przykładowy, jak i indywidualne statuty poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych mówiąc o zrzeczeniu się przez członków swych praw do mieszkań spółdzielczych, odnoszą swe postanowienia tak do własnościowego, jak i lokatorskiego prawa do lokalu. Konkludując należy więc stwierdzić, że mimo braku w tej mierze odpowiednich wypowiedzi ustawodawczych aktem zrzeczenia się może być objęte także lokatorskie prawo do mieszkania spółdzielczego³. Można by formułować zastrzeżenie, iż pogląd ten jest rezultatem pominięcia niezbywalności tego prawa i że możliwość zrzeczenia się należy na ogół do treści uprawnienia do rozporządzania określonym prawem⁴. Zastrzeżeniu takiemu nie można by przypisywać znaczenia decydującego już, choćby z tego względu, że sama cecha niezbywalności określonego prawa nie stoi na przeszkodzie zrzeczeniu się go przez podmiot uprawniony. *Exempli modo* można by przytoczyć tu użytkowanie, którego użytkownik może się zrzec, mimo iż prawo to ma charakter niezbywalny. Naturalnie szerszego opracowania teoretycznego wymagałaby kwestia uniwersalnego korzystania z takiej czynności w odniesieniu do różnych praw nie mających charakteru ograniczonych praw rzeczowych.

Dopuszczając zrzeczenie się spółdzielczego prawa do lokalu możemy mieć na myśli jedynie taką sytuację, w której członek składa stosowne oświadczenie wobec spółdzielni mieszkaniowej, która dokonała przydziału tego prawa. Oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego może być skutecznie złożone jedynie wobec właściciela rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 k.c.). W tym aspekcie oświadczenie składane przez członka spółdzielni musi być oceniane podobnie do zrzeczenia się ograniczonych praw rzeczowych. Zaakcentować przy tym należy to, że rozporządzenie dokonywane przez członka własnościowym prawem do lokalu na rzecz innych osób nie może mieć postaci „zrzeczenia się” tego prawa. *Inter vivos* może ono przybierać jedynie postać sprzedaży, zamiany lub darowizny. Odpowiednie oświadczenie woli składa wówczas członek wobec drugiego podmiotu takiej umowy.

III. Interesująco przedstawia się charakter prawny zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu. Nie powinno być wątpliwości co do tego, że chodzi w tym wypadku o czynność prawną. Jej istotnym składnikiem jest oświadczenie woli członka spółdzielni pojmowane w znaczeniu techniczno-prawnym, wywołujące określone skutki prawne (art. 56 k.c.). Po stronie członka istnieje wówczas wewnętrzna wola zrezygnowania z określonego prawa — w tym wypadku prawa do lokalu spółdzielczego. Oświadczenie takie składane jest wobec innego podmiotu prawa, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa. Występująca w tym wypadku czynność

³ Por. także J. Ignatowicz, w: *Prawo spółdzielcze*, s. 418.

⁴ Pewne zastrzeżenia zgłaszał S. Szer, *Spółdzielcze prawo do lokalu w spółdzielniach budowlano-mieszkaniowych jako prawo rzeczowe ograniczone*, Państwa i Prawo 1966, z. 3, s. 493.

prawna może być jednostronna lub dwustronna⁵. Z czynnością jednostronną mamy do czynienia wówczas, gdy członek zrzeka się swego prawa do mieszkania na rzecz spółdzielni, a ta nie dokonuje w stosunku do niego żadnych świadczeń. Jeżeli zaś spółdzielnia dokonuje na rzecz członka określonego świadczenia (np. przydziela mu inne mieszkanie), to jawi się już czynność dwustronna. Będziemy o tym mówili nieco później. Zrzeczenie się omawianego prawa ma też cechy czynności kauzalnej. Ujawniają się one szczególnie wówczas, gdy członkowi chodzi o uzyskanie prawa spółdzielczego do innego lokalu. Ma też ta czynność pewne cechy rozporządzenia. Członek podejmuje wszak decyzję co do tego, że spółdzielcze prawo do lokalu nie będzie odtąd należało do niego. Ta jego czynność umożliwi spółdzielni przydzielenie jego mieszkania innej osobie. Można także dopatrzeć się w niej pewnych elementów czynności przysparzającej. W rezultacie jej dokonania pomniejszają się wszak aktywa majątku członka, a równocześnie poprawia się sytuacja majątkowa spółdzielni. Może ona przydzielić dane mieszkanie innemu członkowi. Na pewno nie mamy do czynienia z klasycznym przysporzeniem majątkowym po stronie spółdzielni wówczas, gdy chodzi o zrzeczenie się przez członka lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia jest wszak nadal właścicielem takiego lokalu. Możliwość przydzielenia mieszkania innemu członkowi, połączona nieraz z uzyskaniem większego wkładu, może jednak uprawniać w konkretnym wypadku do wysunięcia wniosku, iż zrzeczenie się prawa do lokalu łączy się z przysporzeniem po stronie spółdzielni. Pewne wątpliwości mogą się łączyć z rozstrzygnięciem kwestii, czy zrzeczenie się spółdzielczego prawa do lokalu jest czynnością odpłatną, czy nieodpłatną. Rozstrzygnięcie uniwersalne nie jest zapewne możliwe. Pewnemu naświetleniu tego zagadnienia sprzyja zwrócenie uwagi na to, czy czynność ta połączona jest ze zrzeczeniem się wkładu (budowlanego lub mieszkaniowego), czy też nie obejmuje tej wartości majątkowej. W wypadku zrzeczenia się prawa do lokalu wraz z wkładem może wchodzić w grę czynność nieodpłatna; nie można wszak wykluczyć *causae donandi*. W praktyce sytuacje takie należą jednak do rzadkości. Na ogół bowiem przyczyną zrzeczenia się prawa do lokalu jest spowodowanie dokonania przez spółdzielnię czynności prawnej, w następstwie której członek ten uzyska prawo do innego lokalu. Istnieją więc podstawy do wyrażenia zapatrywania, że w takim wypadku zrzeczenie się prawa do lokalu uzyskuje cechy czynności prawnej odpłatnej.

Skoro zrzeczenie się spółdzielczego prawa do lokalu jest czynnością prawną, to nie może ulegać wątpliwości, iż wywiera ono skutki prawne tylko wtedy, gdy zostało złożone w sposób ważny. Przesłanki ważności.

⁵ Co do ograniczonych praw rzeczowych zob. A. Wąsiewicz, w: *System prawa cywilnego*, t. II. *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław—Warszawa—Kraków—Gdańsk 1977, s. 621 - 622.

tej czynności należy oceniać stosownie do zasad ogólnych zawartych w przepisach art. 56 i n. k.c. Jest rzeczą zrozumiałą, że oświadczenie woli składane w związku ze zrzeczeniem się omawianego prawa może być dotknięte wadą. Dochodzą wówczas do głosu reguły ogólne, które znalazły odzwierciedlenie w przepisach art. 82 - 86 k.c. Podnoszone nieraz ze strony spółdzielni mieszkaniowych wątpliwości co do tego, czy członek może uchylić się od skutków prawnych zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu nie mają dostatecznego uzasadnienia. Konsekwencją traktowania zrzeczenia się takiego prawa jako czynności prawnej jest bowiem dopuszczalność uchylecia się przez członka od jego skutków prawnych. Przepisy art. 87 i 88 k.c. mają w tej mierze bezpośrednie zastosowanie.

IV. Wyłoniła się już w praktyce kwestia, z jaką chwilą członek może zrzec się skutecznie spółdzielczego prawa do lokalu. Przyczyną pewnych niejasności stało się brzmienie przepisu art. 223 § 2 pr. spół. Zgodnie bowiem z tą normą zbycie własnościowego prawa do lokalu dopuszczalne jest dopiero po zamieszkaniu przez członka w przydzielonym mu lokalu. Zaznaczyć więc należy, że próba wyciągania z takiego unormowania wniosku, iż do chwili zamieszkania w przydzielonym mieszkaniu członek nie może zrzec się skutecznie spółdzielczego prawa do tego lokalu, nie jest usprawiedliwiona. Wspomniane ograniczenie czasowe odnosi się bowiem tylko do takich czynności rozporządzających, jakimi są: sprzedaż, zamiana na drodze cywilnoprawnej i darowizna. Istotnym elementem powstających wówczas sytuacji jest to, że rozporządzenie omawianym prawem miałyby nastąpić na rzecz innej osoby, a nie na korzyść spółdzielni. Trzeba więc wyrazić pogląd, że zrzeczenie się prawa do lokalu na rzecz spółdzielni może nastąpić także przed zamieszkaniem przez członka w przydzielonym mu lokalu. Niepodobna wszak wymagać, aby członek zamierzający zrzec się prawa do lokalu obowiązany był wpierw — nawet na bardzo krótki okres — zamieszkać w przydzielonym mu mieszkaniu, mimo że bezpośrednio po złożeniu takiego oświadczenia ciąży na nim powinność opróżnienia lokalu i wydania go spółdzielni. Za poglądem tym przemawia także treść art. 206 pr. spół. Członek nie mógłby na tle tamtej sytuacji zamieszkiwać równocześnie w dwóch lokalach.

V. Do zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu należy stosować ogólne wymagania dotyczące formy czynności prawnych, a więc inkorporowane w przepisach art. 73 i n. k.c. Szczególne znaczenie ma w tej mierze art. 75 § 1 k.c. Ponieważ chodzi tu o czynność prawną, której przedmiot przekracza w swej wartości 10 000 zł, przeto stosowne oświadczenie woli powinno być złożone przez członka w formie pisemnej (wymóg ad *probationem*). Doświadczenie nas poucza, że treść takiego oświadczenia woli winna być przedmiotem dokładnego badania w każdym wypadku. Chodzi o odczytanie rzeczywistej woli członka, w praktyce bo-

wiem oświadczenia takie zawierają określenia potoczne odbiegające od wyrażen techniczno-prawnych. Nierzadko mówi się w takich oświadczeniach o „oddaniu” mieszkania spółdzielni, o jego „przekazaniu” tej organizacji spółdzielczej czy też o „zrezygowaniu” z dotychczasowego mieszkania. Pamiętać przy tym trzeba, że z reguły w wypowiedzi odnoszącej się do mieszkania w istocie chodzi o spółdzielcze prawo do danego lokalu. Prawidłowemu odczytaniu treści takiego oświadczenia służy zapewne dokładne poznanie całego kontekstu sprawy. Wysoce pomocne są przy tym dyrektywy zawarte w przepisie art. 65 k.c. Oceniając to oświadczenie jeszcze od strony formalnej trzeba zwrócić uwagę na to, że nie wymaga ono zgody spółdzielni. Twierdzenie to nabiera znaczenia głównie wtedy, gdy zrzeczenie się prawa do lokalu ma charakter czynności jednostronnej. Najczęściej jednak u jego podłoża znajduje się umowa między członkiem a spółdzielnią co do zamiany mieszkań. Będzie o tym mowa nieco dalej.

VI. Przynajmniej krótkiej analizy wymaga przedmiot omawianej czynności prawnej nazywanej zrzeczeniem się spółdzielczego prawa do lokalu. Uwzględniając postulaty teorii prawa cywilnego trzeba najpierw powiedzieć, że przedmiotem takiego oświadczenia woli jest spółdzielcze prawo do lokalu — własnościowe lub lokatorskie. Niejako desygnatem tego prawa jest lokal mieszkalny (lub użytkowy). Z prawem tym związany jest ściśle stosunek wkładu budowlanego lub mieszkaniowego. Zachodzi więc konieczność rozróżnienia dwóch sytuacji. Jedna z nich występuje wtedy, gdy przedmiotem zrzeczenia się jest spółdzielcze prawo do lokalu oraz wniesiony wkład (budowlany lub mieszkaniowy).

Inna sytuacja jawi się wówczas, gdy zrzeczeniem się objęte jest tylko samo prawo do lokalu spółdzielczego. Wyniki badań wskazują, że w praktyce na ogół nie występuje zrzeczenie się tego prawa połączone z wkładem. Członek traciłby bowiem wówczas nie tylko to prawo, ale także wniesiony wkład. Gdyby w istocie taka była wola członka, to mielibyśmy już do czynienia z przysporzeniem majątkowym na rzecz spółdzielni dokonany pod tytułem nieodpłatnym. Rzecz więc zrozumiała, że aktami zrzeczenia się obejmowane są w praktyce tylko same prawa do lokali. Z samej istoty spółdzielczego prawa do lokalu wynika, że zrzeczenie się musi obejmować je niejako w całości. Ta jednolitość tego prawa pociąga za sobą i ten skutek, że aktem zrzeczenia się może być objęte jedynie całe mieszkanie stanowiące substrat tegoż prawa. Zasada ta nie może być załamywana nawet wtedy, gdy dany lokal można by podzielić w znaczeniu fizycznym. Omawianym oświadczeniem woli nie można też objąć samego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego. Jest on bowiem ściśle zespolony z prawem do lokalu (art. 223 § 3 i 4 pr. spół.). Takie konstrukcyjne powiązanie ma stosowny walor jurydyczny także w dziedzinie lokatorskiego prawa do lokalu. Wtórny charakter ma już to, że w wypadku późniejszego przydzielenia takiemu członkowi lokalu

mniejszego od posiadanego poprzednio może zachodzić konieczność wypłacenia mu przez spółdzielnię części pierwotnego wkładu obejmującej nadwyżkę ustaloną w stosunku do wkładu należnego, obliczonego z uwzględnieniem nowego mieszkania.

VII. W zasadzie tylko członek spółdzielni mieszkaniowej może się zrzec prawa do lokalu. Wypowiedź ta odnosi się także do nabywcy własnościowego prawa do lokalu⁶. Osoba ta nabywa bowiem to prawo dopiero z chwilą przyjęcia jej do spółdzielni.

Od przedstawionej tu zasady zachodzą jednakże dwa wyjątki, o których nie możemy nie wspomnieć w tym opracowaniu. Jeden z tych wyjątków dotyczy spadkobiercy członka spółdzielni mieszkaniowej⁷, drugi zaś zapisobiorcy, którzy otrzymał prawo do lokalu (własnościowego)⁸. Wydaje się wszak uzasadnione wyrażane tu przekonanie, iż spadkobierca członka, który odziedziczył własnościowe prawo do lokalu nie będąc członkiem danej spółdzielni, może zrzec się tego prawa na rzecz spółdzielni jeszcze przed przyjęciem go w poczet jej członków. Może on w ogóle nie mieć interesu prawnego w ubieganiu się o przyjęcie go do spółdzielni. To samo można by powiedzieć o spadkobiercy, któremu prawo to przypadło w wyniku działu spadku. Wyjątkowo także kształtuje się sytuacja zapisobiercy, który na mocy testamentu członka uzyskał własnościowe prawo do lokalu. On bowiem może również zrzec się tego prawa na rzecz spółdzielni jeszcze przed uzyskaniem w niej członkostwa. Nietrafne byłoby mniemanie, że zapisobierca może się „zrzec” tego prawa tylko na korzyść spadkobiercy obciążonego takim zapisem. W takim kontekście zapisobierca ten może po prostu odrzucić zapis obejmujący takie prawo, a wówczas pozostanie ono w majątku spadkobiercy.

Reguły szczególne powinny być przestrzegane wówczas, gdy członek pozostaje w związku małżeńskim. *De lege lata* trzeba w tym zakresie rozróżniać trzy sytuacje prawne. Kryteriami takiego rozróżniania są: chwila i cel dokonania przez spółdzielnię przydziału prawa do lokalu. Jeżeli członek nabył to prawo jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, to może on zrzec się go na rzecz spółdzielni działając samodzielnie. Prawo to stanowi wówczas składnik jego majątku odrębnego. *De lege ferenda* można by oczywiście postulować, aby w takim wypadku potrzebna była zgoda drugiego małżonka, gdyż chodzi o mieszkanie, które

⁶ W tej mierze zob. L. Stecki, *Sytuacja prawna nabywcy spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego*, w: *Prawne problemy funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej*, Zielona Góra 1987, s. 78 - 97; tenże, *Prawo spółdzielcze*, Warszawa 1987, s. 299 i n.

⁷ Szerzej o tym L. Stecki, *Sytuacja prawna spadkobiercy członka spółdzielni mieszkaniowej*, w: *Prace z prawa cywilnego*, Wrocław—Warszawa—Kraków—Gdańsk—Łódź 1985, s. 245-259.

⁸ O czym obszernie Z. Policzkiewicz, *Uwagi na temat zapisu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego*, w: *Prace z prawa cywilnego*, s. 229 - 243.

służy zaspokajaniu potrzeb całej rodziny członka⁹. Już obecnie można by uznać za uzasadnione zapatrywanie, według którego w wypadku jaskrawego naruszenia dobra rodziny członka mogłoby okazać się celowe powołanie się na przepis art. 5 k.c.

Inna sytuacja zachodzi wówczas, gdy członek nabył spółdzielcze prawo do lokalu już w czasie trwania małżeństwa w wyniku przydziału dokonanego na tle okoliczności wskazujących na to, że jego celem nie było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodziny tego członka. Mając na uwadze brzmienie przepisu art. 215 § 1 i 2 pr. społ. trzeba z kolei wyróżnić dwie sytuacje. Prawo do lokalu nie należy wprowadzić wówczas do obojga małżonków z mocy art. 215 § 1 i 2 pr. społ., jednakże okoliczność ta nie przesądza jeszcze tego, czy wchodzi ono w skład majątku odrębnego tego małżonka, czy też stanowi składnik majątku wspólnego obojga małżonków — w świetle przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Jeżeli stanowi ono składnik majątku odrębnego danego małżonka, to może on samodzielnie zrzec się go na rzecz spółdzielni. Jeśli zaś wchodzi ono w skład majątku wspólnego z mocy przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (art. 32), to zrzeczenie się, stanowiąc czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym, wymagać będzie zgody drugiego z małżonków (art. 36 k.r.o.).

I wreszcie jeszcze inna sytuacja występuje wówczas, gdy członek nabył spółdzielcze prawo do lokalu w czasie trwania małżeństwa, przy czym przydział tego prawa ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jego rodziny. Z mocy przepisu art. 215 § 2 pr. społ. prawo takie należy wówczas do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe i niezależnie od tego, czy drugi z małżonków jest członkiem danej spółdzielni, czy nie jest związany z nią takim stosunkiem prawnym (tzw. samoistna wspólność spółdzielczego prawa do lokalu). Do skuteczności zrzeczenia się prawa do lokalu w takiej sytuacji potrzebne są więc stosowne oświadczenia woli obojga małżonków. Można by wówczas mówić o współzrzeczeniu się omawianego prawa przez takich małżonków. Utrwalenia wymagałyby więc schemat zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu jako: a) czynności samodzielnej członka, b) czynności członka wymagającej zgody jego małżonka, c) czynności wspólnej członka i jego małżonka (współzrzeczenie się).

VIII. Musimy się teraz zająć, chociaż w niezbędnym skrócie, skutkami zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu. Podstawowym chyba następstwem tej czynności prawnej jest wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu, który członek zajmował dotychczas. W odniesieniu do prawa własnościowego trzeba powołać się w tej mierze na wyraźny przepis

⁹ Zob. A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Wrocław—Warszawa—Kraków—Gdańsk—Łódź 1985, s. 170 i n.; L. Stecki, (rec), *Nowe Prawo* 1987. z. 6. s. 112.

art. 246 § 1 k.c, przewidujący taki skutek co do ograniczonych praw rzeczowych. Co do lokatorskiego prawa do mieszkania możemy powołać się pośrednio na przepisy art. 206, 218, 220 i 221 pr. spół. Skutek taki wynika też z samej istoty czynności polegającej na zrzeczeniu się tego prawa. Drugim podstawowym następstwem zrzeczenia się omawianego prawa jest powstanie obowiązku członka opróżnienia lokalu objętego tymże prawem. Obowiązek ten odnosi się w równym stopniu do osób zamieszkujących dotychczas w danym lokalu, które swe prawa do tego pomieszczenia wywodzą od tegoż członka. W takiej sytuacji stosuje się bowiem przepis art. 210 § 1 pr. spół. Jeżeli zaś członek (i wymienione osoby) nie czynią zadość temu obowiązkowi, to spółdzielnia może wystąpić przeciwko nim na drogę sądową z żądaniem eksmisji. W razie wystąpienia okoliczności szczególnych może zachodzić konieczność powołania się przez sąd — przynajmniej w odniesieniu do oznaczonego czasu — na przepis art. 5 k.c. Wśród innych następstw omawianego zrzeczenia się prawa do lokalu można wymienić powstanie roszczenia o zwrot wkładu (lub jego równowartości) oraz obowiązku lub uprawnienia co do uzupełnienia wkładu lub zwrotu jego części. W razie istnienia stosownej umowy pojawi się obowiązek spółdzielni dokonania na rzecz zrzekającego się członka nowego prawa do lokalu innego. Można też wymienić możliwość spółdzielni w sferze dokonania przydziału zwolnionego przez członka mieszkania na rzecz innej osoby. Pomijamy tu możliwe dalsze skutki szczegółowe. Chcemy bowiem podkreślić to, że zrzeczenie się prawa do lokalu nie może być żadną miarą utożsamiane z wystąpieniem ze spółdzielni — z zachowaniem okresu wypowiedzenia (art. 22 pr. spół.) albo bez wypowiedzenia (art. 23 pr. spół.). Zwrócenie uwagi na konieczność ścisłego rozróżniania tych dwóch stanów prawnych staje się niezbędne także z tego względu, że ani praktyka spółdzielcza, ani sądowa nie są wolne od tego rodzaju uchybień¹⁰. Zrzeczenie się prawa do lokalu powinno być traktowane jako samodzielna (instytucja) czynność prawna, która może być dokonywana właśnie w czasie trwania członkostwa. Jego byt prawny nie jest wszak uzależniony od równoległego istnienia spółdzielczego prawa do lokalu. Zrzeczenie się prawa do lokalu nie może więc być także podstawą wykreślenia danej osoby z rejestru członków spółdzielni.

Niemający walor prawny ma kwestia, z jaką chwilą dochodzi do wygaśnięcia prawa do lokalu, jeśli członek zrzeka się go na rzecz spółdzielni. W odróżnieniu od wypadków, o których jest mowa w art. 206 § 2, 216 § 2, 227 i 228 § 3 pr. spół., nie ma w ustawie żadnych postanowień, które

¹⁰ Podkreślał to już dawno Z. Radwański, glosa do orzeczenia Sądu Wojewódzkiego dla miasta stołecznego Warszawy z 13 V 1965 r., II CR 82/65, Państwo i Prawo 1966, z. 7-8, s. 185; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 22 I 1986 r., IV CR 35/86, OSPiKA 1986, z. 11 - 12, poz. 225.

wskazywałyby na chwilę wygaśnięcia prawa do lokalu na tle okoliczności, w których członek zręka się takiego prawa. Objaśniając nieco ten ostatni przypadek musimy najpierw mieć na uwadze to, że możemy mieć przed sobą zręczenie się *sensu stricto* (nie połączone ze świadczeniem ze strony spółdzielni) oraz czynność nazywaną zręчением się prawa do lokalu podejmowaną w celu uzyskania przydziału prawa do innego lokalu spółdzielczego. W pierwszym wypadku spółdzielcze prawo do lokalu wygasa już z chwilą dojścia do spółdzielni stosownego oświadczenia woli członka. Chwili takiej nie stanowi jeszcze samo złożenie takiego oświadczenia przez członka, jeżeli nie zostało ono uzewnętrznione bezpośrednio wobec uprawnionych przedstawicieli spółdzielni. Bardziej złożona jest kwestia chwili wygaśnięcia tego prawa wówczas, gdy owo zręczenie się jest elementem umowy co do przydzielenia członkowi nowego prawa do innego lokalu. Nie możemy poprzeć tendencji do uznawania daty oświadczenia członka jako chwili wygaśnięcia prawa do lokalu. Większy walor społeczno-prawny należy wiązać z koncepcją, wedle której do wygaśnięcia prawa do lokalu w takiej sytuacji dochodzi dopiero z chwilą podjęcia przez właściwy organ spółdzielni uchwały o przydzieleniu temu członkowi nowego prawa do innego lokalu. Zaletą tej koncepcji jest to, że zachowywana jest ciągłość trwania spółdzielczego prawa do danego lokalu. Jej pozytywne znaczenie praktyczne wyraża się w tym, że do tego czasu członek zachowuje tytuł prawny do zajmowania dotychczasowego lokalu, co jest pożądanym zjawiskiem społecznym. Za celowością przyjęcia tej koncepcji przemawia wreszcie istotny wzgląd natury czysto jurystycznej. Podkreślamy nieco dalej, że w takiej sytuacji zręczenie się prawa do lokalu jest w gruncie rzeczy czynnością dokonaną pod warunkiem zawieszającym, że spółdzielnia przyzna temu członkowi prawo do innego lokalu. Warunek ten ziszcza się dopiero wtedy, gdy spółdzielnia dokona takiego przydziału podejmując stosowną uchwałę. Prawo to powstaje już z chwilą jego przydziału (art. 213 § 3 pr. spół.). Przesłanką jego powstania nie jest powzięcie o tym wiadomości przez zainteresowanego członka.

IX. W końcowej części tego opracowania trzeba uwypuklić bardziej plastycznie sytuację, na tle której dochodzi do zręczenia się spółdzielczego prawa do lokalu. Tutaj też podejmiemy próbę oceny prawnej tego, co się wówczas dzieje w aspekcie czysto jurystycznym.

1. Nie powinno być wątpliwości co do tego, że ściśle rozumianym zręчением się spółdzielczego prawa do lokalu możemy nazwać czynność prawną dokonywaną przez członka spółdzielni mieszkaniowej, którego jedyną wolą jest to, aby prawo to przestało należeć do niego i aby spółdzielnia mogła następnie przydzielić innej osobie lokal, jaki on dotychczas zajmuje. Sytuacja podobna stanowi hipotezę przepisu art. 208 pr. spół. Obowiązująca u nas zasada jednego mieszkania sprawia, że członek może być obowiązany do zręczenia się prawa do jednego z naby-

tych lokali spółdzielczych. Wystarczy zresztą, aby jeden z nabytych lokali miał charakter spółdzielczy. Zrzeczenie się prawa do lokalu wchodzi w grę na tle takiej sytuacji wówczas, gdy członek nie chce lub nie może (lokatorskie prawo do lokalu) inaczej rozporządzić swym prawem. Z takim czystym jurydycznie zrzeczeniem się prawa do lokalu mamy do czynienia również wtedy, gdy czynności tej dokonuje członek małoletni (zob. § 35 tzw. statutu przykładowego).

2. Wielotysięczne rzesze członków spółdzielni mieszkaniowych ubiegają się o zamianę swych lokali mieszkalnych w tzw. trybie spółdzielczym (a więc poprzez swoją spółdzielnię). Na tej drodze cel taki mogą osiągnąć jedynie w ten sposób, że zawrą ze spółdzielnią odpowiednią umowę nazywaną w praktyce „porozumieniem”. Do treści tej umowy należy m.in. to, że członek zobowiązuje się do „zrzeczenia się” spółdzielczego prawa do zajmowanego dotąd lokalu, zaś spółdzielnia zobowiązuje się do dokonania na jego rzecz przydziału nowego prawa spółdzielczego do innego lokalu. Przyczyny zawierania takich umów są różne (np. uzyskanie większego lub mniejszego mieszkania, konieczność zmiany miejsca zamieszkania lub pracy, rozwiązanie małżeństwa przez rozwód itp.). Nie może więc być wątpliwości co do tego, że na tle tych najczęstszych w życiu sytuacji zrzeczenie się prawa do lokalu jest czynnością prawną dokonywaną pod warunkiem zawieszającym, że spółdzielnia przydzieli temuż członkowi nowe prawo do innego lokalu. Koncepcja głosząca, że w istocie mamy wówczas do czynienia z wykonaniem takiej umowy, nie odbiera zrzeczeniu się tego prawa charakteru czynności prawnej. Wykonywanie wszak zobowiązania umownego wcale nie wyklucza podejmowania przez dłużnika czynności mających charakter czynności prawnych. Umowa, o którą tu chodzi, ma wiele cech umowy wzajemnej. Wykonując zaś taką umowę każda ze stron podejmuje odpowiednie czynności właściwie zawsze pod warunkiem, że druga strona dokona również stosownej czynności. Moglibyśmy więc nie protestować przeciwko posługiwaniu się w takich wypadkach instytucją zrzeczenia się spółdzielczego prawa do lokalu.

Nie wyjaśnia to oczywiście samej istoty wspomnianej umowy, która domaga się stosownego zakwalifikowania prawnego. Podejmując próbę subsumcji tej czynności prawnej dwustronnej pod jedną ze znanych umów bylibyśmy zapewne skłonni kierować swą uwagę ku umowie zamiany (art. 603 i 604 k.q). Subsumpcja taka byłaby jednakże daleka od doskonałości. Przedmiotem takiej umowy jest wszak nie rzecz, lecz prawo (do lokalu spółdzielczego). Po stronie członka nie dochodzi do przeniesienia tego prawa, gdyż ono wówczas wygasa. Spółdzielnia zaś kreuje nowe prawo, a więc także nie ma tam translatywności prawa już istniejącego. Występuje tu jednakże tożsamość *causae*, a to przybliży tę umowę do zamiany. Podobnie też jak w umowie zamiany typowej, dochodzi tu ostatecznie do zamiany lokali stanowiących przecież substraty oma-

wianych praw. Poprzestanie na twierdzeniu, że jest to umowa *sui generis*, niczego nie wyjaśnia. Może więc lepiej przyjmować, że chodzi tu o szczególną umowę o przydział innego prawa do lokalu, albo po prostu o zamianę mieszkania spółdzielczego.

RENOUNCEMENT OF A RIGHT TO PREMISES IN A HOUSING COOPERATIVE

Summary

A renouncement of a right to cooperative premises by a member of a housing cooperative in favour of that cooperative may take place due to various reasons and in various circumstances. Although Polish law on cooperative societies does not regulate the institution of a renouncement of a right in favour of a cooperative, such an act should be considered possible. It may pertain to a property-like right to a cooperative apartment, to a tenancy-like right to a cooperative apartment as well as to a right to cooperative business premises. A renouncement of a right to cooperative premises is a dispositional legal transaction causally involving increment of property, usually for a valuable consideration. A declaration to renounce such a right should be issued in a written form (*ad probationem*). Taking up the premises by a member of a cooperative is not a prerequisite for a renouncement of that right. The object of a renouncement is the right, not the premises. The said act may concern either a right to premises only, or that right together with the share in a cooperative society. A member cannot renounce a part of that right or a part of his/her apartment. In principle, only a member of a cooperative may renounce that right. Exceptions concern the member's heirs and legatees since they may renounce the right without being members of a housing cooperative. One of the spouses may renounce the said right only when that right belongs to his/her separate property. If the right belongs to a common matrimonial property, one of the spouses may renounce that right only if the consent of the other spouse has been granted. In the case of so-called independent common property with respect to a right to a cooperative apartment, the declarations of will of both spouses are necessary. In consequence of a renouncement, a right to cooperative premises expires. However, the relationship of membership in a cooperative remains intact.

Two different situations should be distinguished. The first appears when a member renounces the said right just because he/she wants to get rid of that right and he/she wants the cooperative to grant that right to another person. The second situation takes place when the renouncement of that right is a part of a contract for exchange of an apartment concluded with a cooperative. The said contract needs to be properly qualified. A tendency to subsume it under Art. 603 and 604 of the Civil Code, regulating the exchange contract, is understandable, yet one should also keep in mind that here the object of exchange are not things but rights and that on the part of a member a transfer of a right does not take place since the right expires in consequence of a renouncement. In turn, a cooperative society creates a new right to a new apartment in favour of that member. Thus its act has no features of a translative transmission of a right. In practice, such an act leads eventually to the exchange of cooperative apartments. Thus one might assume that in such a case a "sui generis" contract for allocation of another right to premises, or — simplifying a little — a contract for exchange of a cooperative apartment comes into existence.