

KRYSTYNA KRZEKOTOWSKA

## SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU JAKO PRAWO OSOBOWO-MAJĄTKOWE

1. Instytucje prawne wyznaczające prawa do zajmowania lokalu — w tym zwłaszcza spółdzielcze prawo do lokalu — należy rozpatrywać przede wszystkim przez pryzmat ich społecznej funkcji. W grę wchodzi powszechnie uznawana potrzeba podporządkowania praw mieszkaniowych interesom rodziny. To jednolite podejście do funkcji mieszkania<sup>1</sup> może i powinno znaleźć odpowiedni wyraz w regulacjach praw mieszkaniowych członków rodziny.

Zwrócenie uwagi na ten ważny aspekt zagadnienia pozwala dostrzec coraz wyraźniejszą tendencję, zwłaszcza w nowszych rozstrzygnięciach ustawodawczych (w prawie lokalowym i prawie spółdzielczym), do podporządkowania tradycyjnie majątkowych elementów praw mieszkaniowych stosunkom prawnorodzinnym<sup>2</sup>. W ten sposób ukształtowane prawa mieszkaniowe nie mieszczą się — podobnie jak instytucja alimentacji — ani w kategorii praw majątkowych, ani w kategorii praw osobistych. Prowadzi to do wniosku, iż dla określenia ich mieszanego charakteru, tj. jednoczesnego występowania elementów osobowych i majątkowych, nie wystarcza dotychczas ukształtowana aparatura pojęć prawnych.

Rozważmy zatem, czy wobec tego nie było celowe uwzględnienie w ogólnej teorii prawa cywilnego istnienia praw osobowo-majątkowych i jakie ewentualnie wiązałyby się z tym konsekwencje dla reżimu prawnego rządzącego tego typu prawami.

Na rzecz celowości podejmowania w tym kierunku badań zdają się przemawiać nie tylko względy teoretyczne, nakazujące posługiwanie się pojęciami prawnymi adekwatnymi do treści stosunków prawnych, ale

<sup>1</sup> Por. Z. Radwański, *Kodeks cywilny a prawo regulujące zagadnienia rodziny*, w: *Problemy współczesnego prawa cywilnego*, Warszawa 1982, s. 344; tenże, *Najem mieszkań a grupa rodzinna*, w: *Studia z prawa zobowiązań*, Warszawa—Poznań 1979, s. 273; tenże, *Losy mieszkania małżonków po rozwodzie*, ZN IBPS 1978, nr 10, s. 112; B. Błażejczak, *Lokatorskie prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego*, Poznań 1979, s. 17 i nast.; K. Krzekotowska, *Prawa małżonków do mieszkania spółdzielczego*, Warszawa 1978, s. 5 i nast. Por. też *Wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej Sądu Najwyższego z 13 I 1978 r.*, OSNCP 1978, nr 3, poz. 39.

<sup>2</sup> Ibidem.

także względy pragmatyczne, tj. potrzeba możliwie jednolitego i spójnego regulowania praw mieszkaniowych członków rodziny.

Zdając sobie sprawę z trudności w sprecyzowaniu i wyczerpującym uzasadnieniu potrzeby istnienia wspomnianego ogólnojurydycznego pojęcia praw osobowo-majątkowych, przy okazji analizy jednego tylko typu praw mieszkaniowych, warto jednak podjąć tę próbę, choćby dla wywołania problemu. Poza tym wykazanie użyteczności proponowanej tu koncepcji w stosunkach mieszkaniowych nie pozostałoby — jak sądzę — bez wpływu na bardziej ogólne w tym zakresie oceny.

2. Wypada najpierw podkreślić, iż element osobowy czy osoboworodzinny, który generalnie odgrywa znaczną rolę w kształtowaniu praw majątkowych zwłaszcza w doktrynie socjalistycznej (znajdując dobitny wyraz w reżimie prawnym dotyczącym własności osobistej<sup>3</sup> czy „majątkowych praw rodzinnych”<sup>4</sup>), ze szczególną siłą dochodzi do głosu w stosunkach mieszkaniowych.

Polega to przede wszystkim na sytuowaniu praw mieszkaniowych małżonków coraz szerzej poza zasadami rządzącymi ustrojem majątkowo-mażeńskim, a więc odnoszącymi się do wszystkich innych praw majątkowych małżonków. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż czynnikiem decydującym w tym względzie jest dążenie do ukształtowania praw mieszkaniowych w ten sposób, by mogły one bez przeszkód służyć zaspokajaniu potrzeb obojga małżonków i założonej przez nich rodziny. Ów osobowo-rodzinny, niemajątkowy aspekt sprawy tym silniej jest preferowany, im mniejsza wartość majątkowa przypisywana jest danemu typowi uprawnień mieszkaniowych, co najlepiej ilustrują różnice, jakie na tym polu występowały, i w pewnym zakresie nadal występują, między własnościowym a lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu<sup>5</sup>.

Można by się nawet pokusić o pewne uogólnienie, wskazujące na podobieństwo rozważanej tu ewolucji z ewolucją jaka miała i ma nadal miejsce w całym prawie rodzinnym. Chodzi o odchodzenie od związania całości prawa rodzinnego ze stosunkami majątkowymi na rzecz uznania odrębnych cech prawa rodzinnego, wiązanych coraz szerzej z nadrzędnymi w stosunku do praw czysto majątkowych wartościami moralnymi i humanistycznymi<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> W. Czachórski, *Własność osobista w świetle Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, Warszawa 1956, s. 22 i nast.; Z. Radwański, *Ogólne uwagi o własności osobistej w kodeksie cywilnym*, *Studia Prawnicze* 1970, nr 26 - 27, s. 192.

<sup>4</sup> Z. Radwański, *Zarys części ogólnej prawa cywilnego*, Warszawa 1979, s. 86; T. Smoczyński, *Obowiązek alimentacyjny rodziców względem dziecka a polityka socjalna państwa*, Ossolineum 1978, s. 53.

<sup>5</sup> Por. K. Krzekotowska, *Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*, Warszawa 1983, s. 117 i nast.

<sup>6</sup> Por. S. Grzybowski, *Prawo rodzinne*, Warszawa 1980, s. 31.

3. Tytułem ilustracji rozwiązań świadczących o istnieniu ogólnego reżimu prawnego rządzącego prawami mieszkaniowymi małżonków należy wskazać przede wszystkim na te odrębności, które służą wykonywaniu na gruncie stosunków lokalowych jednej z fundamentalnych zasad prawa rodzinnego jaką jest zasada równego traktowania małżonków<sup>7</sup>.

Wyraża się to w odejściu np. od tradycyjnego założenia prawa zobowiązań (regulującego większość praw majątkowych), według którego stosunki prawne zawiązują się jedynie między stronami umowy, a także w odejściu — jak już wspomniano — od reguł rządzących ustrojem majątkowo-mażeńskim.

Nowe prawo spółdzielcze (ustawa z dnia 16 IX 1982 r. Dz. U. nr 30, poz. 210) daje temu wyraz w normie ustalającej, iż spółdzielcze prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich należy do nich wspólnie, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowo-mażeńskie. Poza tym ustanie wspólności ustawowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jedynie sąd, stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków — z ważnych powodów — znieść wspólność tego prawa (art. 215). Poza tym członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Odstępuje się tu, jak widać, także od reguł surogacji<sup>8</sup>, uznając, iż nawet własnościowe prawo do lokalu uzyskane w czasie trwania małżeństwa, niejako w zamian za wkład budowlany należący przed przydziałem np. tylko do jednego z małżonków, jest prawem należącym do obojga małżonków (art. 215 § 2 w związku z art. 215 § 4).

Wspomniane rozwiązania stanowią zasadniczy postęp, z interesującego nas tu punktu widzenia, w stosunku do rozwiązań dawnej ustawy z 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, które genrealnie pozwalały uznać za wspólne tylko spółdzielcze prawo do lokalu uzyskane w czasie trwania wspólności ustawowej, a poza tym wprowadzały zasadę związania spółdzielczego prawa do lokalu z członkostwem tylko jednego z małżonków i tylko tego małżonka upoważniały do reprezentowania wspólnego prawa wobec spółdzielni<sup>9</sup>.

Jeszcze bardziej postępowe i bardziej adekwatne do rozważanych stosunków społecznych unormowania funkcjonują w odniesieniu do insty-

<sup>7</sup> Por. W. Michalski, K. Krzekotowska, J. R. Kubiak, *Ogólne zasady prawnej ochrony rodziny*, ZN IBPS 1980, nr 13, s. 10; Z. Radwański, *Uwagi ogólne o zasadzie równości płci w świetle prawa polskiego*, Studia Prawnicze 1978, nr 3, s. 5; tenże, *Zmiany Konstytucji PRL dotyczące rodziny*, RPEiS 1977, z. 2, s. 2.

<sup>8</sup> Por. E. Kitłowski, *Surogacja rzeczowa w prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 27 i nast.; K. Krzekotowska, E. Warzocha, *Spółdzielcze prawo do lokalu jako przedmiot wspólności majątkowej małżonków*, ZN IBPS 1977, nr 7, s. 218.

<sup>9</sup> K. Krzekotowska, *Prawa małżonków*, s. 11 i nast.

tucji najmu objętego przepisami prawa lokalowego z 1974, a znowelizowanego w 1982 r.<sup>10</sup> W świetle tych przepisów małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu nastąpił na rzecz jednego z małżonków (art. 9 ust. 3 prawa lokalowego). Nie ulega przy tym wątpliwości, iż dotyczy to także najmu zawiązanego przed zawarciem małżeństwa przez jednego z małżonków. Przez sam fakt zawarcia małżeństwa i zamieszkania w takim lokalu drugi z małżonków zostaje dopuszczony do udziału w prawie przysługującym poprzednio tylko współmałżonkowi.

Jedynie tak ukształtowane prawo może służyć zgodnie ze swym gospodarczym przeznaczeniem całej rodzinie i to tak długo, jak długo ona istnieje w całości lub w zmniejszonym (np. wskutek rozwodu) składzie. Nie ma wówczas żadnych przeszkód by prawo to przyznać po rozwodzie temu z małżonków, przy którym pozostają dzieci<sup>11</sup>.

Równe traktowanie małżonków jest także spójne z zasadą: jedno mieszkanie dla jednej rodziny, która szczególnie dobitnie zaakcentowana została w nowych rozwiązaniach zarówno w prawie spółdzielczym (art. 206), jak i w prawie lokalowym (art. 23 - 26).

Trudno byłoby bowiem zaakceptować rozwiązania prowadzące do pozbawienia uprawnień przysługujących małżonkom do więcej niż jednego lokalu, jeżeli jednocześnie nie zapewniono by im jednakowej pozycji prawnej do jednego możliwego do zachowania czy otrzymania mieszkania.

Mimo postępu, o którym wspomniano wyżej, prawo spółdzielcze pozostaje na tym ważnym odcinku jednak nadal „w tyle” za prawem lokalowym. Natomiast można mówić o przewadze rozwiązań prawa spółdzielczego nad prawem lokalowym w zakresie regulacji losów spółdzielczego prawa do lokalu po śmierci współmałżonka. Chodzi o ustalenie, iż wspólne lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu po śmierci jednego z małżonków przypada pozostałemu przy życiu małżonkowi (art. 220). Rozwiązania takiego, uprzywilejowującego małżonka w stosunku do innych domowników, nie udało się wprowadzić do prawa lokalowego. W myśl reguł ogólnych w stosunek najmu wstępują bowiem wszystkie osoby bliskie zamieszkujące z najemcą do momentu jego śmierci (art. 691 k.c.). Jednakże lokatorskie prawo do lokalu należące wyłącznie do jednego z małżonków nie zapewnia drugiemu z nich nawet takiej pozycji, jaką wyznacza norma art. 691 k.c. Po śmierci małżonka wyłącznie upraw-

<sup>10</sup> Por. ustawę z dnia 3 XII 1982 r. o zmianie ustawy — Prawo lokalowe (Dz. U. nr 37, poz. 244; tekst jednolity Dz. U. z 1983 nr 11, poz. 55).

<sup>11</sup> Por. przypis 1 oraz K. Krzekotowska. *Rozwód a mieszkanie*, NP 1980, nr 9, s. 63; też, *Spółdzielcze prawo do lokalu jako przedmiot rozstrzygnięć w wyroku rozwodowym*, Paestra 1980, nr 3, s. 26; też, *Cywilnoprawna i administracyjnoprawna regulacja stosunków mieszkaniowych*, PiP 1983, nr 8.

nionego z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu, drugi z nich ma wprawdzie na równi z innymi osobami bliskimi roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i przydział danego lokalu, jednakże może ono być obezwładnione wyborem innej osoby bliskiej. Konstrukcja jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu zmusza bowiem do przyjęcia, niezgodnej z zasadami ochrony rodziny, koncepcji umożliwienia uzyskania uprawnień w rozważanym trybie tylko jednej osobie (art. 221)<sup>12</sup>.

Tak krańcowo niejednolite i niekonsekwentne podejście ustawodawcy do socjologicznie jednorodnych sytuacji i całkiem do siebie zbliżonych praw mieszkaniowych, jakimi są najem i lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu<sup>13</sup>, zdaje się dostarczać dodatkowej argumentacji na rzecz wspomnianej na wstępie koncepcji praw osobowo-majątkowych. Zaliczanie bowiem praw mieszkaniowych do tej ogólnej kategorii pojęciowej niewątpliwie przyczyniłoby się do eliminowania wspomnianej niespójności rozwiązań i pozwoliłoby jednolicie oceniać je z punktu widzenia ochrony mieszkaniowych interesów rodziny, odpowiednio zresztą do normy zawartej w akcie prawnym o najwyższej randze (art. 79 ust. 5 Konstytucji PRL, znowelizowanej w 1975 r.), akceptującej wyraźnie uznanie dla tej społecznie cennej wartości<sup>14</sup>.

4. Wydaje się, iż założenie istnienia tego typu ogólnej kategorii, przynajmniej w odniesieniu do praw mieszkaniowych, leży u podstaw społecznie uzasadnionych postulatów, których niejako wspólnym mianownikiem jest (niezależnie od typu prawa mieszkaniowego) dążenie do umocnienia elementu osobowo-rodzinnego praw majątkowych, wyznaczających tytuł prawny do korzystania z mieszkania. I tak Z. Radwański przy rozpatrywaniu — z interesującego nas punktu widzenia — kilku typów praw mieszkaniowych (najmu, służebności mieszkania oraz własności osobistej domu i lokalu mieszkalnego) dochodzi do wniosku, iż niezbędne jest wprowadzenie do kodeksu cywilnego rozwiązań proklamujących na rzecz małżonków równorzędny status prawny. Chodzi o przyjęcie, wzorem prawa lokalowego, ogólnej reguły, iż wyznaczający tytuł korzystania z lokalu stosunek prawny (zwłaszcza zaś: najmu i służebności mieszkania, a moim zdaniem i spółdzielczego prawa do lokalu) wiąże nie tylko osobę zawierającą odpowiednią umowę czy uzyskującą przydział lokalu, lecz także zamieszkującego z tą osobą jej współmałżonka.

<sup>12</sup> Zasada jednopodmiotowości prowadzi do społecznie niepożądanych rezultatów także przy kształtowaniu odrębnych w stosunku do zasad ogólnych reguł dziedziczenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, por. przypis 5.

<sup>13</sup> J. Ignatowicz, *Glosa do orzeczenia Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 13 V 1965 r. II CR 82/65*, PiP 1966, nr 7 - 8, s. 185 i zawartą tamże Głosę Z. Radwańskiego.

<sup>14</sup> Z. Radwański, *Zmiany Konstytucji PRL dotyczące rodziny*, RPEiS 1977, z. 1, s. 7 i nast.; W. Michalski, K. Krzekotowska, *Prawna ochrona rodziny (próba ujęcia systemowego)*, RPEiS 1981, z. 1, s. 139.

Konsekwentne podejście do rozpatrywanego problemu wyraża się w wysunięciu przez tego autora koncepcji analogicznego traktowania własności domu jednorodzinnego lub odrębnego lokalu. Uznaje on mianowicie formułę wskazującą na przeznaczenie własności osobistej (zaspakajanie potrzeb materialnych i kulturalnych: właściciela i jego bliskich — art. 132 § 1 k.c.) nie tylko za element definicyjny tego pojęcia, pozwalający odróżnić ten rodzaj własności od własności indywidualnej, ale także za podstawę przyznania wspomnianym osobom bliskim pewnych uprawnień. Są to przy tym uprawnienia tak daleko idące, że w powiązaniu z normą art. 58 § 2 k.r. i o. pozwalają w określonych sytuacjach eksmitować „wyłącznego właściciela” i ustanowić na rzecz pozostałego w mieszkaniu drugiego byłego małżonka oraz małoletnich dzieci prawo podmiotowe (np. najmu lub służebności)<sup>15</sup>.

Pogląd ten niewątpliwie należałoby także odnieść do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Za właściwe rozwiązanie tego problemu de lege ferenda autor słusznie uznaje wprowadzenie do kodeksu cywilnego postanowień wyznaczających sądom rozwodowym kompetencję do odpowiedniego ograniczenia własności osobistej z uwagi na doniosłej wagi interesy członków najbliższej rodziny właściciela.

Inny generalny problem, który powinien zostać rozstrzygnięty w kodeksie cywilnym, to zagadnienie wewnętrznych stosunków między małżonkami z racji przysługującego im współuprawnienia mieszkaniowego.

Z. Radwański zwraca uwagę, iż wspomniane stosunki prawne, gdy chodzi np. o współnajem, nie są regulowane żadnymi przepisami dotyczącymi najmu mieszkań, a ponadto nie ma w samym kodeksie cywilnym żadnych ogólnych postanowień wskazujących na preferowany kierunek rozwiązania problemu. Wywołuje to niejednorodność poglądów, np. co do dopuszczalności eksmitowania jednego ze współmałżonków na żądanie drugiego lub osoby trzeciej.

Wreszcie powstaje problem przystosowania ogólnej normy art. 58 ust. 2 i 3 k.r. i o. do poszczególnych instytucji prawnych wyznaczających tytuł prawny do mieszkania, przy wykorzystaniu istniejącego dorobku orzecznictwa i piśmiennictwa, w tym nadal aktualnych także dla spółdzielczych stosunków lokalowych wytycznych cytowanych w przepisie 1.

Jednolitego podejścia wymaga także sytuacja mieszkaniowa współmałżonków w razie śmierci jednego z nich, zwłaszcza zapewnienia ochrony małoletnim dzieciom<sup>16</sup>.

5. W obrębie spółdzielczych stosunków lokalowych istnieje ponadto doniosłej wagi problem — ukształtowania w sposób zgodny z interesami grupy rodzinnej samego stosunku członkostwa. Uznanie, iż stosunek

<sup>15</sup> Por. Z. Radwański, *Kodeks cywilny*, s. 350; tenże, *Uwagi ogólne*, s. 192.

<sup>16</sup> Ibidem.

członkostwa w spółdzielni, z którym związane jest spółdzielcze prawo do lokalu (jego ekspaktatywa), jest — tak jak i samo prawo do mieszkania — stosunkiem osobowo-majątkowym, poddawany ocenom z punktu zasad prawa rodzinnego, pozwoliłoby może wykorzeńić, tyleż nieużyteczny co „zatwardziały”, stereotyp jednopodmiotowości tego stosunku prawnego. Nie powinno być zatem głosem „wołającego na puszczy” zapatrywanie uznające konieczność podporządkowania członkostwa prawidłowo i zgodnie z interesami rodziny ukształtowanym prawom mieszkaniowym, których uzyskanie jest zasadniczym celem przynależności do spółdzielni i w ogóle celem mieszkaniowego ruchu spółdzielczego. Znajduje to wszak najdobitniejszy wyraz w normie art. 204, stwierdzającej, iż przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych „członków i ich rodzin”.

Optymistycznym zwiastunem zmian w podejściu do tego zagadnienia zdaje się obecnie być art. 233 nowego prawa spółdzielczego. Chodzi o odejście od modyfikowania na niekorzyść rodziny ogólnych reguł dziedziczenia i dopuszczenie odstępstwa od zasady jednopodmiotowości spółdzielczego stosunku mieszkaniowego w przypadku, gdy prawo do domu jednorodzinne (ukształtowane analogicznie jak własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu) przechodzi na kilku spadkobierców (art. 233 w związku z art. 232 § 4).

6. Nie deprecjonując bynajmniej i nie negując społecznego znaczenia elementów natury majątkowej występujących w socjalistycznej rodzinie, przeciwnie — dowartościowując je odpowiednio do rangi nowego, a przy tym trwałego socjalistycznego rodzaju własności, jakim jest własność osobista i jej rodzinne przeznaczenie<sup>17</sup>, można i trzeba — jak się wydaje — bronić koncepcji istnienia rządzących się swoistym reżimem praw osobowo-majątkowych.

Za podstawowe kryterium zaliczenia uprawnień, mających walor ekonomiczny, do tej klasy praw należałoby uznać ich niezbędność dla zaspokajania potrzeb rodziny (zwłaszcza rodziny małej)<sup>18</sup>, natomiast za cechę stanowiącą o odrębności odnoszącego się doń reżimu prawnego — podporządkowanie ich zasadom prawa rodzinnego, z zasadą dobra dziecka i równouprawnienia małżonków na czele.

Mimo iż de lege lata brak jest wyodrębnionego systematycznie zespołu przepisów poświęconych tego typu prawom, przynajmniej gdy chodzi o prawa mieszkaniowe istnieje — jak próbowano wyżej wykazać — możliwość zrekonstruowania odnoszących się doń norm w szczególności przy uwzględnieniu ustawodawstwa pozakodeksowego i zasad prawa rodzinnego.

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> Ibidem. Por. też J. Winiarz, *Wspólność ustawowa na tle ewolucji ustawodawstwa rodzinnego w Polsce Ludowej*, Studia Prawnicze 1970, nr 26-27, s. 310.

. De lege ferenda należałoby — jak sędzę — dać wyraz istnieniu tego typu ogólnego reżimu prawnego przy pomocy klauzuli generalnej (analogicznie jak to ma miejsce np. w odniesieniu do własności osobistej — por. art. 139 k.c.), a ponadto wprowadzić do kodeksu cywilnego (jako „konstrukcyjno-pojęciowego zwornika systemu prawa cywilnego”)<sup>19</sup> odpowiadające wspomnianej klauzuli rozwiązania szczegółowe odnoszące się do praw mieszkaniowych.

Gdy chodzi o prawa mieszkaniowe, uzyskiwane na dominującej nadal drodze spółdzielczej, zaliczenie ich do niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb rodziny praw osobowo-majątkowych winno przesądzać o konieczności zapewnienia partycypacji w tych prawach obojgu małżonkom (bez względu na to, czy dane prawo uzyskiwane jest przed czy po zawarciu małżeństwa) oraz o umacnianiu ich pozycji na wypadek śmierci współmałżonka, co pośrednio miałoby poważny wpływ na ochronę interesów całej rodziny małej, a zwłaszcza małoletnich dzieci. Zapewniałoby to zsynchronizowanie statusu prawnego małżonków z ugruntowaną obecnie — „w słusznym dążeniu do oszczędnego gospodarowania niedostateczną pulą mieszkaniową”<sup>20</sup> — zasadą tylko jednego mieszkania dla jednej rodziny.

7. Uznanie rozpatrywanej tu ogólnej kategorii pojęciowej i jej rozwinięcie de lege ferenda — nawet jeśli byłoby to możliwe tylko na gruncie stosunków lokalowych, które dotyczą jednak najdonioślejszych praw składających się na kategorię „mienia osobistego osób fizycznych” (art. 44 k.c.) — nie pozostałoby też bez wpływu (na zasadzie sprzężenia zwrotnego) na rozwój ustawodawstwa rodzinnego, zwłaszcza w części dotyczącej ustroju majątkowo-małżeńskiego.

Na tle ewolucji tego ustawodawstwa widać bowiem szczególnie wyraźnie „jak przy tych samych, uznanych za bezsporne i sprawiedliwe fundamentalnych założeniach można się ogromnie różnić co do środków mających umożliwić realizację owych założeń”<sup>21</sup>.

Stwierdzony empirycznie fakt, iż ustrój majątkowo-małżeński „nie sprawdza się” i doznaje istotnych modyfikacji w odniesieniu do podstawowego dla rodziny dobra, jakim jest mieszkanie, niewątpliwie stawia pod znakiem zapytania wartość całości tego ustroju, a przynajmniej rodzi konieczność zwrócenia baczonej uwagi na aktualność przyjętych swego czasu wartościowań. Nieubłagalnym weryfikatorem wszelkich, nawet najpiękniej sformułowanych konstrukcji prawnych, jak i realizowanych m. in. poprzez prawo społeczno-politycznych celów dostosowanych do

<sup>19</sup> Por. E. Łętowska, *Problemy źródeł prawa cywilnego*, w: *Problemy współczesnego prawa*, s. 14.

<sup>20</sup> Z. Radwański, *Kodeks cywilny*, s. 348.

<sup>21</sup> Por. J. Winiarz, *Wspólność ustawowa*, s. 310; J. S. Piątowski, *Ewolucja wspólności ustawowej w polskim prawie rodzinnym*, RPEiS 1961, z. 3, s. 9.



stosunków ekonomicznych i całej ideologicznej nadbudowy, jest bowiem praktyka społeczna. Stąd konieczność nadażenia prawa za przemianami w życiu społecznym, a nawet wyprzedzania owych przemian, zgodnie z marksistowską koncepcją prawa uznającą jego aktywną rolę w kształtowaniu procesów społecznych.

## COOPERATIVE RIGHT TO LIVING QUARTERS AS A PERSONAL AND PROPERTY RIGHT

### Summary

The article presents cooperative right to living quarters with a due regard paid to social function of housing rights designed to fulfill needs of family. It is expressed in subordination of traditionally property-like elements of housing rights to legal-family relations. As a result, the housing rights, as the institution of alimentionation, can be contained neither in a category of property rights, nor in a category of personal rights. Consequently, taking personal and property rights into consideration in the general theory of civil law was deemed advisable.

Personal or family-personal element has its weight in forming property rights, especially in socialism. It is manifested in the regulations referring to a new and stable form of socialist property-personal property. In the scope of housing relations it consists in regulating rights of spouses in a wider context beyond general principles of property relations in matrimony. The cooperative right to living quarters assigned in the duration of matrimony belongs to both spouses. Cessation of statutory community of property in the duration of matrimony does not terminate community of that right. The community can be dissolved only by court on demand of one of the spouses. Lease relations in turn, are included in the compulsory community of spouses in housing regulations, it is the case of lease which originated before conclusion of matrimony as well. The right formed in that manner can be in service of whole family as long as it exists as a whole or in a reduced state (e.g. for a reason of divorce). There is no objection to have that right assigned after divorce to the spouse children remain with- Not uniform regulation of a right to living quarters after spouse's death in cooperative law and in housing regulation is presented next.

Including housing rights to a general category of personal-property rights would eliminate various regulations referring to sociologically uniform situations. Rights of that type would enjoy a uniform treatment dictated by housing interests of family.