

Sygn. akt II Ca 1433/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SSO Rafał Adamczyk**

SSO Anna Pać-Piętak

Protokolant: stażysta Marta Siadul

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2019 r. w Kielcach

na rozprawie sprawy

z powództwa Z. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 21 listopada 2017 r. , sygn. akt I C 2403/16

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1433/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lutego 2016 roku Z. M. wniósł o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. do przyjęcia go w poczet członków tej Spółdzielni oraz ustanowienia na jego rzecz tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) Jeziorańskiego 129/41 na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa poprzez zawarcie umowy ustanawiającej to prawo, a także zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że wraz z żoną zajmuje nieprzerwanie od kilkudziesięciu lat wskazany lokal mieszkalny, do którego miał tytuł prawny w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa. W 2005 roku został wykluczony z rejestru członków Spółdzielni, czego konsekwencją była utrata tytułu prawnego do tego lokalu. Pozwana nie wypłaciła jednak powodowi zgromadzonego wkładu mieszkaniowego. Z. M. płaci wszystkie należności wobec Spółdzielni, przestrzega reguł i obowiązków osoby zamieszkującej w obrębie zasobów mieszkaniowych pozwanej, a zatem spełnia wszystkie wymogi ponownego przyjęcia w poczet członków Spółdzielni i uzyskania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 3 i 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o jego odrzucenie i obciążenie powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że z dokumentów znajdujących się w aktach członkowskich wynika, iż tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) Jeziorańskiego 129/41 na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, na podstawie przydziału z dnia 21 listopada 1980 roku, uzyskał Z. M.. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/05 z dnia 21 kwietnia 2005 roku został on wykluczony z członkostwa w Spółdzielni. Zebranie Przedstawicieli uchwałą nr 8 z dnia 17 czerwca 2005 roku podtrzymało w mocy Uchwałę Rady Nadzorczej. Od uchwały wykluczony odwołał się do Sądu Okręgowego w Kielcach, który prawomocnym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2005 roku, sygn. akt I C 2576/05, oddalił powództwo. W dniu 1 sierpnia 2007 roku powód złożył w Spółdzielni wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność, który załatwiono odmownie, z uwagi na fakt wykluczenia Z. M. z członkostwa Spółdzielni. Pismem z dnia 12 kwietnia 2011 roku powód po raz kolejny wnioskował o przyjęcie w poczet członków, a pozwem z dnia 23 marca 2010 roku domagał się ustalenia, że jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2010 roku, sygn. akt VII C 142/10, Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił to powództwo. Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Kielcach w sprawie o sygn. akt I C 195/11 odrzucił pozew na podstawie art. 199 § 1 pkt k.p.c.

Postanowieniem z dnia 29 maja 2017 roku, sygn. akt I C 2403/16, Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek pozwanej o odrzucenie pozwu (k.69).

W piśmie z dnia 21 czerwca 2017 roku powód wskazał, że podstawę jego roszczenia stanowi art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż jako osoba fizyczna ma prawo być członkiem pozwanej Spółdzielni, wyraża gotowość złożenia deklaracji członkowskiej, wpłacenia wymaganego prawem udziału oraz wpisowego, a posiada pełny wkład mieszkaniowy przypisany do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Dodatkowo podniósł, że skoro pozwana pozbawiła go tytułu prawnego do tego lokalu, a uprzednio – członkostwa w Spółdzielni, to zgodnie z art. 11 pkt 2² powołanej ustawy zobowiązana jest do wypłaty wkładu mieszkaniowego w wysokości wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Pozwana nie uznała powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2017 r., sygn. akt I C 2403/16, Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu.

Sąd ten dokonał następujących ustaleń:

Z. M. był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...), otrzymując w dniu 21 listopada 1980 roku przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) (obecnie J. N. Jeziorańskiego) w K.. W mieszkaniu tym, poza powodem, mieli prawo zamieszkiwać jego żona A. M. oraz troje dzieci.

Uchwałą nr 28/2005 Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 21 kwietnia 2005 roku Z. M. został wykluczony z członkostwa tej Spółdzielni na podstawie § 62 ust. 3 pkt 1 Statutu, gdyż świadomie szkodził interesom Spółdzielni składając fałszywe zeznania, w toku prowadzonego przez prokuraturę dochodzenia dążył do zdyskredytowania Zarządu i wykazania braku właściwego nadzoru nad konserwacją sieci wodociągowej, co w konsekwencji miało doprowadzić do obciążenia Spółdzielni za niezaiscniłą awarię wody.

Wskutek odwołania Z. M. od tej uchwały, Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni uchwałą nr 8 z dnia 17 czerwca 2005 roku podtrzymało w ją mocy.

Na skutek odwołania Z. M., Sąd Okręgowy w Kielcach prawomocnym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2005 roku, sygn. akt I C 2576/05, oddalił powództwo o uchylenie wskazanej uchwały Zebrania Przedstawicieli.

W dniu 1 sierpnia 2007 roku powód złożył do Zarządu pozwanej Spółdzielni wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) Jeziorańskiego 129 w prawo odrębnej własności, w odpowiedzi na

co, pismem z dnia 17 września 2007 roku, Spółdzielnia poinformowała, że wniosek ten nie może być uwzględniony, z uwagi na nieregulowane członkostwo w Spółdzielni.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2011 roku powód po raz kolejny wniósł do Zarządu pozwanej o przyjęcie go w poczet członków, podnosząc że terminowo uiszcza wszystkie opłaty i należności związane z użytkowaniem lokalu. Jednocześnie oświadczył, że jest gotowy do złożenia deklaracji członkowskiej i wpłacenia do Spółdzielni opłaty z tytułu udziału i wpisowego, związanych z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

Pismami z dnia 15 września i 5 grudnia 2011 roku Zarząd pozwanej Spółdzielni wyjaśnił powodowi zasady ponownego przyjęcia w poczet członków i ustanowienia tytułu prawnego do lokalu: uzupełnienie wkładu mieszkaniowego, złożenie deklaracji członkowskiej i udziału członkowskiego.

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011 roku, sygn. akt I C 195/11, Sąd Okręgowy w Kielcach na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. odrzucił pozew Z. M. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o uchylenie uchwały tej Spółdzielni z dnia 17 czerwca 2005 roku w sprawie wykluczenia powoda ze Spółdzielni.

Pismem z dnia 25 września 2013 roku Z. M. zwrócił się do Zarządu Spółdzielni o ustanowienie na jego rzecz tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) Jeziorańskiego 129/41 – na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – poprzez zawarcie stosownej umowy w terminie do 31 października 2013 roku, pod rygorem skierowania sprawy do właściwego sądu.

Z. M. mieszka w tym lokalu z żoną i 27-letnim synem, uiszcza opłaty związane z eksploatacją. W Spółdzielni Mieszkaniowej zatrudniony był jako dozorca.

Powód nie otrzymał zwrotu wkładu mieszkaniowego, ponieważ nie opuścił lokalu, co według Statutu Spółdzielni jest warunkiem zwrotu wkładu. Od 2007 roku Zarząd Spółdzielni nie ustanawia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a jedynie odrębną własność lokalu. Jeżeli osoby wykluczone z członkostwa Spółdzielni ponownie starają się o przyjęcie ich w poczet członków, to muszą mieć pełny wkład, uiścić wpisowe, udział członkowski i koszty. Wkładem jest cena rynkowa lokalu. Wartość lokalu mieszkalnego powoda wynosi około 330.000 zł. Deklaracja członkowska jest uzupełniona po uiszczeniu wkładu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne.

Przyjęcie w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, w sposób szczegółowo określony w Statucie danej spółdzielni.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 powołanej ustawy (w brzemieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa), członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

W § 8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. określono szczegółowy tryb przyjmowania do tej Spółdzielni. Zgodnie z ust. 1, przystępujący do Spółdzielni staje się jej członkiem z chwilą przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni, a z ust. 2 Statutu wynika, że warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, deklaracji, która powinna zawierać szczegółowo określone dane. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały (ust. 3). Powinno to być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty i numeru uchwały Zarządu (ust. 4). W § 8 ust. 5 Statutu wskazano sytuacje, kiedy Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni określonych osób. Stosownie do treści § 8 ust. 6 Statutu, uchwała o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 4 powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji członkowskiej, o czym należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od jej podjęcia. W przypadku podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od

daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jej wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.

Zgodnie z § 10 ust. 3 i 4 Statutu, członek obowiązany jest m.in. do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów, wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka. Wpisowe wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, a udział – 50% najniższego wynagrodzenia w gospodarce ustalonego przez Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w dacie podjęcia uchwały o przyjęciu w poczet członków (§ 11 ust. 1 Statutu).

Przyczyny ustania członkostwa w Spółdzielni wymienione są w § 49 Statutu. Jedną z nich jest wykluczenie z członkostwa, które staje się skuteczne z chwilą prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia, jak w rozpoznawanej sprawie (§ 56 pkt 4 Statutu).

Pozwana nie ma obowiązku przyjęcia powoda w poczet jej członków. Z. M. nie wniósł wymaganego wkładu mieszkaniowego, nie jest członkiem Spółdzielni.

Sąd podniósł, że zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W takiej sytuacji spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu (ust. 2¹). Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1), w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalna kwota umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwot zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu (ust. 2²).

Jeżeli pozwana Spółdzielnia nie wypłaciła powodowi wykładu po wykluczeniu go z członkostwa, to Z. M. może w odrębnym procesie domagać się jego zwrotu.

Odstąpiono od obciążania powoda kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód, zarzucając naruszenie art. 3 ust. 1 i art. 11 pkt 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz istotny błąd w ustaleniach, mający wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w związku z tym domagając się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa, ewentualnie – uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu podniesiono, że powodowi przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albowiem ma on zgromadzony pełny wkład mieszkaniowy związany z zajmowanym lokalem, którego pozwana Spółdzielnia nie wypłaciła, pomimo wykluczenia Z. M. z rejestru członków tej Spółdzielni.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia są prawidłowe, a ocena dowodów dokonana zgodnie z wymogami art. 233 § 1 k.p.c., wobec czego Sąd odwoławczy przyjmuje te ustalenia za własne.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 roku, poz. 845).

Zgodnie z tym przepisem, członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

Powodowi nie przysługuje spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego. Z zebranych w sprawie dowodów nie wynika również, aby był on założycielem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K..

Roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.

Także ekspektatywa własności, zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy powstaje z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy.

Powód nie należy zatem także do żadnej z dwóch ostatnio wymienionych kategorii osób, albowiem nie zawarł z pozwaną Spółdzielnią wskazanej umowy o budowę lokalu.

Oznacza to, że Z. M. nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K..

Zgłoszone przez powoda roszczenie o przyjęcie go w poczet członków pozwanej Spółdzielni nie znajduje podstawy prawnej.

W art. 9 ust. 1 powołanej ustawy zdefiniowano umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przez którą spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

Jak z tego wynika, członkostwo w spółdzielni nie jest warunkiem zawarcia umowy o lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a jedynie pochodną uzyskanego prawa. Podstawowym obowiązkiem osoby ubiegającej się o ustanowienie tego prawa jest wniesienie wkładu mieszkaniowego.

W pismach pozwanej Spółdzielni z 15 września i 5 grudnia 2011 r, skierowanych do powoda, wyjaśniono (k.48 i 49), że ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wymaga uzupełnienia wkładu mieszkaniowego, według zasad szczegółowo określonych w tych pismach, przy czym, jak wynika z zeznań K. L. – Prezesa Zarządu strony pozwanej, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. nie ustanawia już spółdzielczego lokatorskiego prawa, a jedynie odrębną własność lokalu (k.67).

W takich okolicznościach należy uznać, że nie istnieje też podstawa prawna zobowiązania strony pozwanej do ustanowienia na rzecz powoda spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) Jeziorańskiego 129/41 w K..

Niezrozumiały, w kontekście zgłoszonego w sprawie żądania, jest zarzut naruszenia art. 11 ust. 2¹ cyt. ustawy, albowiem przepis ten dotyczy jedynie wypłaty osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu, po potrąceniu z tej wartości przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni

związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu (ust. 2²), zatem kwestia ta pozostaje poza zakresem rozpoznania w sprawie.

Mając to na względzie, oddalono apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Rafał Adamczyk SSO Cezary Klepacz SSO Anna Pać-Piętak