

**Sygn. akt: I C 544/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Natalia Indyka

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2020 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa E. O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. do złożenia oświadczenia woli treści następującej: Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. ustanawia na rzecz powódki E. O., córki G. i A. M., spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O.

w budynku numer (...) (na (...) piętrze) przy ulicy (...), składającego się z (...) izb o łącznej powierzchni użytkowej 60,20 m<sup>(2)</sup>,

II. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. na rzecz powódki E. O. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia R. K.

**Sygn. akt I C 544/20**

## UZASADNIENIE

Powódka domagała się zobowiązania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do złożenia oświadczenia woli poprzez przyjęcie jej w poczet członków pozwanej i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Argumentując swoje stanowisko, wskazała że prawo to przysługiwało jej dziadkom ze strony ojca, którzy zmarli. W wymienionym lokalu nikt nie mieszka, a jedyny syn zmarłych – ojciec powódki, od kilkunastu lat przebywa za granicą i nie zamierza wracać do Polski.

W dniu 16 kwietnia 2019 r. złożyła do pozwanej wniosek o zawarcie z powódką stosownej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi pozwana wskazała, że zawarcie umowy uzależnione jest od posiadania przez nią prawa do wkładu mieszkaniowego lub sama musi taki wkład wnieść oraz że uprawnienie powódki do zawarcia umowy powstanie dopiero po 27 marca 2020 r.

W odpowiedzi na powyższe, pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała przy tym, że pozew został złożony przedwcześnie, albowiem ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, może nastąpić dopiero po

upływie jednego roku od dnia śmierci osoby, której pierwotnie to prawo przysługiwało. Zdarzeniem, od którego liczony jest termin jednego roku, jest śmierć L. S. – babci powódki, co nastąpiło 27 marca 2019 r. Zatem przyjęcie w poczet członków powódki może nastąpić po 27 marca 2020 r. i powstaje ono z mocy prawa. Nadto, pozwana wskazała, że zapewnienie powódki, że jej ojciec nie zmierza wracać do Polski nie niweczy jego uprawnienia do złożenia tożsamego wniosku co powódka. Pozwana Spółdzielnia stanęła na stanowisku, że warunkiem koniecznym dla zawarcia umowy jest również legitymowanie się prawem do całości wkładu mieszkaniowego przypadającego na ten lokal, ewentualnie wniesienia przez nią wkładu w całości.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z 10 października 2019 r. oddalił powództwo w całości jako przedwczesne i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną. Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny

w B. wyrokiem z 26 czerwca 2020 r. uchylił zaskarżony wyrok i umorzył postępowanie w zakresie żądania przyjęcia w poczet członków spółdzielni, zaś

w zakresie żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli – sprawę przekazał sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dziadek powódki A. S. zmarł w dniu 6 lutego 2019 r. w B., zaś babcia powódki L. S. zmarła w dniu 27 marca 2019 r. w B.. Byli to rodzice ojca powódki G. S..

(bezsporne, potwierdzone dokumentami: akt zgonu A. S. k 9, akt zgonu L. S. k. 10)

Do końca przysługiwało im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Ojciec powódki od kilkunastu lat przebywa za granicą (w (...)) i jak dotąd nie składał pozwanej żadnych oświadczeń, z których mogłaby wynikać wola nabycia ww. prawa po śmierci rodziców. Powódka dnia 15 kwietnia 2019 r. złożyła pismo, adresowane do Zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, zawierające wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Dnia 15 maja 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. w odpowiedzi na wniosek powódki z dnia 15 kwietnia 2019 r. wskazała, iż ustanowi na jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O. po uprzednim przedłożeniu dokumentu potwierdzającego przysługujące jej w całości prawo do wkładu mieszkaniowego, względnie wniesienie takiego wkładu w całości i upływie rocznego okresu wskazanego w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec braku prawidłowych zgłoszeń innych uprawnionych osób. Powódka za pośrednictwem pełnomocnika, pismem z dnia 24 czerwca 2019 r., skierowała do zarządu pozwanej Spółdzielni przedsądowe wezwanie do przestrzegania prawa wraz z deklaracją powódki, przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O., zarzucając niezgodne z prawem żądanie wkładu mieszkaniowego. Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 11 lipca 2019 r. zawiadomił o odmowie przyjęcia powódki w poczet członków Spółdzielni, wskazując, że członkostwo w Spółdzielni powstanie z upływem roku od daty wygaśnięcia prawa lokatorskiego, tj. w dniu 27 marca 2020 r. z mocy prawa, w związku z czym deklaracja złożona przez powódkę nie może stanowić podstawy do jej przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Pismem z 15 lipca 2019 r., stanowiącym nawiązanie do przedsądowe przestrzegania prawa przez Spółdzielnię, podtrzymano stanowisko Spółdzielni przedstawione w piśmie z dnia 15 maja 2019 r.

(bezsporne, potwierdzone odpisami pism k. 8, k. 16, k. 17-22, umowa o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z babcią powódki L. S. i SM k. 38)

W dniu 28 marca 2020 r. powódka została wpisana do rejestru członków pozwanej Spółdzielni i została wpisana do rejestru członków pod numerem (...).

(bezsporne, a nadto kserokopia pisma z 30 marca 2020 r. k. 89 i 94)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie stan faktyczny był bezsporny, co wynika zresztą z treści pism procesowych złożonych w toku całego postępowania, w tym również z przebiegu postępowania apelacyjnego. Stan faktyczny Sąd oparł na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez żadną z nich.

Z uwagi na to, że część żądania zdezaktualizowała się, albowiem w toku postępowania międzyinstancyjnego, żądanie powódki dotyczące przyjęcia jej w poczet członków pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało zaspokojone. W związku z tym, do merytorycznego rozpoznania pozostało żądanie nakazania pozwanej zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku wydanym w tej sprawie przyznał, że wyrok Sądu Okręgowego wydany został w sytuacji przedwczesności żądań powódki, ponieważ termin roczny określony w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jeszcze wówczas nie upłynął, zaś upłynął przed dniem rozpoznania sprawy w drugiej instancji, co spowodowało konieczność uchylecia wyroku w zakresie żądania zobowiązania do złożenia oświadczenia woli.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy kwestią wymagającą wyjaśnienia było, czy powódka posiada legitymację do żądania zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O., jeśli tak, czy to uprawnienie jest uzależnione od innych jeszcze przesłanek i jakich. Na tym tle bowiem strony sporu miały odmienną ocenę.

Podstawą prawną żądania powódki stanowią przepisy ustawy o spółdzielni mieszkaniowej (u.s.m.). Zgodnie z art. 15 ust. 2 tej ustawy w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Do zachowania ww. roszczenia, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo

z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia (ust. 4 zd. 1-3). Z kolei sobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu (art. 2 ust. 5). W sytuacji opisanej w art. 15 ust. 2 u.s.m. „osoba bliska” nie wstępuje w prawa zmarłego członka skoro z jego śmiercią prawo do lokalu wygasło, ale nabywa własne, nowe prawo - w wyniku realizacji roszczenia przyznanego jej w ustawie. Nie ulega wątpliwości, że termin 12-miesięczny, o którym mowa wyżej, upłynął w toku w postępowania międzyinstancyjnego. Czas ten był liczony od daty śmierci babci powódki – L. S. tj. od dnia 27 marca 2019 r. W wymaganym rocznym okresie powódka zgłosiła gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym wcześniej mieszkali dziadkowie powódki. Co do tego nie było sporu. Bezsporny również pozostaje fakt, że powódka należy do kręgu osób bliskich, którym uprawnienie do zawarcia przedmiotowej umowy przysługuje. Faktu tego pozwana Spółdzielnia nie negowała. Oprócz powódki istnieje inna osoba bliska dla zmarłego członka spółdzielni, tj. ojciec powódki - G. S.. Co prawda, strona powodowa wskazywała, iż G. S. od kilkunastu lat przebywa za granicą, co ma być spowodowane unikaniem przez niego polskiego wymiaru sprawiedliwości. Należy przypomnieć, że chodzi o nabywanie członkostwa

w wyniku nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego wcześniej osobie zmarłej przez osoby bliskie tej osoby zmarłej albo nabycia takiego prawa do lokalu, które wygasło w przypadkach określonych w art. 11 u.s.m. Osobom bliskim przysługuje wówczas roszczenie o nabycie prawa, ale do jego zachowania przynajmniej jedna spośród uprawnionych osób bliskich musi w terminie jednego roku złożyć pisemne oświadczenie o gotowości zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa. Tak więc oświadczenie takie może złożyć tylko jedna osoba, więcej osób lub może go nie złożyć nikt. Osoby bliskie mają w ten sposób wybór, czy chcą przystąpić do spółdzielni. Jeśli zgłosi się więcej osób niż jedna, wyboru dokonuje sąd w postępowaniu nieprocesowym. W niniejszej sprawie przyjąć należy, że G. S. nie zależy na nabyciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Nie jest zainteresowany

jego nabyciem, jak również minął dla niego już termin zawity, a tym samym jego uprawnienie do żądania zawarcia umowy wygasło.

Powódka stała się tym samym jedyną osobą uprawnioną.

Sporną, a przez to wymagającą wyjaśnienia, jest obecnie wyłącznie kwestia wkładu mieszkaniowego. Pozwana Spółdzielnia uzależniała możliwość zawarcia ww. umowy od wniesienia wkładu mieszkaniowego lub potwierdzenia, że powódce przysługuje w całości wkład mieszkaniowy wniesiony przez jej dziadków (por. pismo k. 16v, odpowiedź na pozew k. 35, pismo pozwanej k. 98v i 108). Powódka stała na stanowisku, że wpłacenie wkładu nie jest warunkiem zawarcia umowy.

Rację w tym względzie należy przyznać powódce.

Warto zwrócić uwagę na art. 9 ust. 1 i 4 u.s.m., zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a spółdzielnią o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przez którą spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie. Przyjmuje się w orzecznictwie, że jest to umowa dwustronnie zobowiązująca, lecz nie wzajemna. Dlatego też świadczenie obu stron nie muszą być wniesione jednocześnie, a brak wniesienia lub uzupełniania wkładu nie może stanowić warunku czy przeszkody dla osoby bliskiej przy realizacji przysługujących jej roszczeń z art. 15 ust. 2 u.s.m. Nie zwalnia to obowiązku późniejszego wniesienia lub uzupełniania wkładu, stosownie do postanowień statutu.

Zgodnie z art. 15 u.s.m. zasadność roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni jest uzależnione od spełnienia dwóch warunków tj:

- a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- b) faktu bliskości.

Orzecznictwo jednolicie przyjmuje, że przesłanek tych nie wolno rozszerzać ani dodawać innych, które wprost nie są tam wymienione. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 lipca 2015 r. w sprawie IV CSK 614/14 w podobnym stanie faktycznym przekonująco wyjaśnił, że przesłanki nabycia prawa zostały w ustawie wskazane w sposób wyczerpujący i że niedopuszczalnym jest kreowanie dodatkowych przesłanek, od których spółdzielnia mieszkaniowa mogłaby uzależniać przyjęcie uprawnionego w poczet członków spółdzielni i zawarcia z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Wstrzymanie się pozwanej z zawarciem z powódką umowy, pomimo spełnienia koniecznych warunków do jej zawarcia jest po prostu niedopuszczalne (por. wyroki: SA w G. I ACa 446/14 z 30 grudnia 2014 r., SA w L. I ACa 542/16 z 15 lutego 2017 r., SA w W. V ACa 733/17 z 11 października 2018 r., SA w W. VI ACA 1896/14 z 11 grudnia 2015 r., SA w W. VI ACa 959/13 z 4 lutego 2014 r., SO w K. I C 508/13 z 5 marca 2014 r., SA w K. I ACa 371/15 z 4 września 2015 r.)

Na etapie zawierania umowy powódka nie jest zobowiązana do wpłacenia wkładu mieszkaniowego w całości czy też w części, albowiem wkład nadal pozostaje w zasobach Spółdzielni. Powódka będzie ewentualnie zobowiązana do jego wpłacenia (kwestia wysokości jest w tej sprawie drugorzędna), w sytuacji, gdy dotychczasowy wkład wpłacony przez dziadków powódki zostanie wypłacony przez Spółdzielnię osobom do niego uprawnionym, a więc spadkobiercom zmarłego członka, zgodnie z art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. Rozliczenia wówczas będą następowały w oparciu o przepisy działu spadku pomiędzy spadkobiercami i będą podlegały wyłącznie ich woli. Kiedy i czy w ogóle to nastąpi - będzie zależało wyłącznie od ich woli. Uprawnienie do nabycia prawa – nowego prawa, gdy wygasło prawo zmarłego członka spółdzielni – nie musi wiązać się z dziedziczeniem wkładu mieszkaniowego. Może powstać sytuacja, gdy prawo do nabycia prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

przysługiwać będzie osobom spoza kręgu spadkobierców. Po zawarciu umowy przez osobę uprawnioną pojawi się kwestia dokonania rozliczeń przez spółdzielnię mieszkaniową wkładu wniesionego przez zmarłego członka spółdzielni z jego spadkobiercami i ewentualnie konieczność jego uzupełniania przez osobę, która nabyła nowe prawo do tego lokalu. W tej sytuacji, oczekiwanie od powódki wykazaniem się prawa do wkładu mieszkaniowego pozostającego w dyspozycji Spółdzielni albo uzależnienie zawarcia umowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego od jego wpłacenia - jest pozbawione podstaw prawnych. Oczekiwanie, że powódka wpłaci wkład prowadziłoby to do niczym nieuzasadnionego wzbogacenia pozwanej Spółdzielni (por. wyroki: SA w P. z 15.11.2006 r. I ACa 809/06, SN z 13.05.2009 r. - IV CSK 19/09, SN z 2.12.2005 r. - II CK 255/05).

Żaden ze spadkobierców zmarłej L. S. – czyli ojciec powódki (G. S.) nie żądał zwrotu wkładu. Wobec czego nie doszło do realizacji konieczności rozliczenia się ze spadkobiercą zmarłej, a nawet gdyby doszło, nie mogłoby to stać się podstawą do uzależnienia zawarcia umowy od wpłacenia „nowego” wkładu.

W ocenie Sądu, powódka spełniła wszystkie wymagane przesłanki do tego, by móc ubiegać się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 15 ust. 4 u.s.m. do zachowania roszczenia o zawarcie umowy konieczne jest złożenie w terminie roku deklaracji członkowskiej wraz pisemnym oświadczeniem o gotowości do zawarcia przedmiotowej umowy oraz fakt bliskości z osobą, której pierwotnie do prawo przysługiwało. Przytoczona treść przepisu jest jednoznaczna i nie pozostawia wątpliwości, że wskazane w nim przesłanki zostały wymienione wyczerpująco – a powódka je spełniła. Wobec czego wywiedzione powództwo zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 15 ust. 1 i 4 u.s.m. w zw. z art. 64 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 2 oraz art. 108 § 2 k.p.c. zgodnie z wynikiem rozstrzygnięcia.

Powódka poniosła koszty związane

z uiszczeniem opłaty od pozwu w wysokości 200 zł oraz opłaty od apelacji w wysokości 100 zł, łącznie 300 zł, zgodnie z art. 23 i 27 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. I taką kwotę Sąd zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Rafał Kubicki