

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 242/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 kwietnia 2019 r. sygn. akt I C 170/18

**1. oddala apelację;**

**2. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.**

SSA Paweł Rygiel

sygn. akt I ACa 242/20

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 listopada 2021 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., którym powódka K. J. domagała się zobowiązania pozwanej: 1/ do przyjęcia powódki w poczet członków Spółdzielni oraz 2/ do złożenia oświadczenia woli o treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ustanawia na rzecz K. J. spółdzielcze lokatorskie prawo do należącego do zasobu spółdzielni lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonym w K. na osiedlu (...) o powierzchni użytkowej 48,8 m<sup>(2)</sup>”.

Sąd I instancji ustalił, że decyzją z dnia 29 stycznia 1988 roku W. J., jako pracownik (...) Przedsiębiorstwa (...) w K., otrzymał przydział mieszkania zakładowego nr (...) mieszczącego się w budynku nr (...) na Osiedlu(...)

W piśmie z dnia 25 maja 1990 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) zwróciło się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z prośbą o umożliwienie przyspieszenia spłaty kredytu za przedmiotowe mieszkanie. W odpowiedzi (...) został poinformowany o wyrażeniu zgody na powyższe; jednocześnie wskazano, że dokonanie spłaty nie jest równoznaczne z wykupem mieszkania na własność.

Pismem z dnia 27 grudnia 1995 r. pozwana Spółdzielnia zawiadomiła W. J., że w związku ze zmianą Prawa Spółdzielczego Spółdzielnia dokonała przebiegowania spłaconego przez niego kredytu lokatorskiego z funduszu zasobowego na jego indywidualny wkład mieszkaniowy. W wyniku tego stwierdzono, że wysokość wkładu mieszkaniowego obecnie wynosiła 50,66% aktualnie ustalonej wartości mieszkania zgodnie z art. 218 § 4 Prawa Spółdzielczego. Jednocześnie poinformowano W. J., że wyliczona procentowa wysokość wkładu mieszkaniowego nie ulega zmianie, jednak wyliczona wartość wkładu mieszkaniowego podlega aktualizowaniu w przypadku zmiany ceny członkowskiego kosztu budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

W dniu 17 października 2000 r. Zarząd Spółdzielni złożył wniosek do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o uregulowanie stanu prawnego trzech mieszkań, w tym mieszkania nr (...) w bloku nr (...) na os. (...) Propozycją Zarządu było rozliczenie z (...) S.A. w sprawie zniesienia wszelkich wzajemnych zobowiązań, zawarcie z dotychczasowymi najemcami – pracownikami (...) S.A. umów najmu mieszkań z obciążeniem kosztami rzeczywistymi w zakresie kosztów eksploatacji, konserwacji, remontów i modernizacji. Ponadto zaproponowanie najemcom zakup mieszkań spółdzielczych z prawem pierwokupu w okresie 3-6 miesięcy od daty propozycji, wg stawki 1.732 zł/ m<sup>(2)</sup> za mieszkanie nr (...) w budynku nr (...) oraz umożliwienie wpłaty wkładu budowlanego w wysokości 84.521,60 zł. Powyższy wkład winien być wpłacony minimum w wysokości 50% jednorazowo, natomiast pozostałą kwotę w 60 ratach miesięcznych po 704,33 zł miesięcznie oraz oprocentowaniem w wysokości stopy kredytów hipotecznych udzielanych przez (...) aktualnie w wys. 20,3%, co daje wysokość odsetek na początku spłaty w wys. 714,90 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 19 października 2000 r. W. J. zwrócił się do Spółdzielni o ustalenie warunków dokonania wykupu własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu W odpowiedzi pozwana wskazała, że istnieje konieczność uiszczenia wkładu budowlanego na w/w mieszkaniu wynoszącego 84.521,60 zł. Ponadto Spółdzielnia wskazała także dodatkowe opłaty, które winien W. J. ponieść związane z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Cena ta nie została przez W. J. zaakceptowana ze względu na jej wysokość.

Z zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 31 stycznia 2001 r. wynika, że W. J. wniósł w 2000 roku wkład budowlany/mieszkaniowy w wysokości 258,64 zł.

Z informacji udzielonej przez pozwaną w dniu 9 czerwca 2004 r. wynika, że W. J. na dzień wystawienia miał wpłacone 36,09% środków własnych w stosunku do pierwotnego kosztu budowy lokalu mieszkalnego; wymagany udział wkładu mieszkaniowego w pierwotnym koszcie budowy lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego wynosił 50,66 %. Wobec powyższego szacunkowe uzupełnienie wkładu mieszkaniowego wynosić miało 58.443,14 zł.

Zgodnie z treścią uchwały Zarządu nr (...) z dnia 29 maja 2003 r. o określeniu przedmiotu odrębnej własności wynika, że mieszkanie nr (...), znajdujące się w bloku nr (...) na os. (...) w K. stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W. J. był dwukrotnie informowany o warunkach na jakich może dokonać wykupu przedmiotowego mieszkania, jednocześnie Spółdzielnia Mieszkaniowa wyrażała na to zgodę. Państwo J. byli traktowani jak inni członkowie Spółdzielni. Jednak W. J. nigdy nie podjął konkretnych kroków celem wykupu. Spłacony został jedynie kredyt, czego dokonał (...).

W. J. zmarł w dniu (...)r., a jego następcą prawnym jest żona – powódka K. J.. Wobec niej, prawomocnym wyrokiem z dnia 27 października 2015 r. Sądu Rejonowego dla K.w K. (sygn. akt (...)) ustalono, że wstąpiła w stosunek najmu spornego lokalu mieszkalnego w miejsce zmarłego męża.

K. J. zwróciła się do pozwanej Spółdzielni o przyjęcie w poczet członków, jednakże Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 7 czerwca 2017 r. poinformował powódkę o Uchwale Zarządu nr(...) z dnia 7 czerwca 2017 r. o odmowie przyjęcia powódki. W uzasadnieniu przedmiotowej uchwały wskazano, że K. J. nie legitymuje się tytułem prawnym do lokalu, który zgodnie z § 10 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) rodzi uprawnienie do członkostwa, wobec czego brak jest podstawy prawnej do pozytywnego rozpatrzenia jej wniosku.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za bezzasadne. Wskazał, że prawo spółdzielcze nie przyznaje osobie wyrażającej gotowość wstąpienia do spółdzielni roszczenia o przyjęcie jej do grona członków. Od tej zasady występują wyjątki wówczas, gdy roszczenie o przyjęcie do spółdzielni wynika ze szczególnej podstawy, którą może stanowić statut spółdzielni, umowa zawarta ze spółdzielnią albo przepis szczególny. Sąd podkreślił więc, że roszczenie o przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowej musi mieć określoną podstawę prawną, która wynika bądź z przepisów prawa spółdzielczego, bądź z postanowień statutu spółdzielni albo też umowy zawartej przez spółdzielnię z osobą ubiegającą się o członkostwo w spółdzielni.

W ocenie Sądu źródłem roszczenia powódki nie są postanowienia § 10 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), bowiem w przypadku powódki nie są spełnione warunki określone tym postanowieniem. W szczególności K. J. nie wykazała, że jej mąż bądź ona dokonali w całości spłaty wymaganego wkładu mieszkaniowego. Sąd wskazał także, że nie zachodzą w sprawie przesłanki określone art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kreującego roszczenie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej o zawarciu umowy przeniesienia własności lokalu. Przepis ten bowiem na zastosowanie wyłącznie do sytuacji, gdy spółdzielnia nabyła lokal od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej – a w niniejszej sprawie spółdzielnia od początku była właścicielem spornego mieszkania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła powódka, zarzucając:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. przez graniczące z dowolnością ustalenie sprzeczne z materiałem dowodowym, że mąż powódki nie opłacił wkładu budowlanego, jak też naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak zanalizowania zeznań i dokumentów tj. pisma z dnia 9 czerwca 2004 r. pisma z dnia 17 października 2000 r. oraz pisma z dnia 27 grudnia 1995 r. we wzajemnym powiązaniu oraz błędną ocenę zeznań powódki jako niewiarygodnych;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że dokumenty oraz zeznania powódki, jak również oświadczenia spółdzielni nie stanowią dowodu opłacenia wkładu budowlanego, w szczególności błąd w zakresie ustalenia, że szacunkowe uzupełnienie wkładu mieszkaniowego wynosić miało 58.443,14 zł, podczas gdy pismo z dnia 9 czerwca 2004 r. zawiera w tym zakresie zupełnie odmienny zapis, a mianowicie, że uzupełnienie wkładu budowlanego wynosić miało 58.443,14 zł oraz zaniechanie ustalenia, że w drodze czynności dorozumianych doszło do powstania stosunku zobowiązaniowego, z mocy którego pozwana jest zobowiązana do przyjęcia powódki w poczet członków oraz ustanowienia na rzecz powódki spółdzielczego prawa lokatorskiego;

- zaniechanie ustalenia, że spółdzielnia zamiennie traktowała środki wpłacone przez poprzednika prawnego powódki jako wkład mieszkaniowy bądź wkład budowlany;

- dokonanie nieprawidłowej wykładni i odmowę zastosowania art. 10 pkt 4 Statutu pozwanej Spółdzielni, który odnosi się zarówno do wkładów budowlanych jak i mieszkaniowych, przyznając spadkobiercom prawo wstąpienia do spółdzielni oraz odnosi zarówno do sytuacji, kiedy nastąpiło całkowite pokrycie wkładu, jak i sytuacji, kiedy pokrycie wkładu nastąpiło częściowo.

W konsekwencji podniesionych zarzutów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki nie może odnieść zamierzonego skutku.

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zostały dokonane w oparciu o wszystkie zaoferowane dowody, a przeprowadzona w sprawie ich ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 k.p.c. W istocie poczynione ustalenia sprowadzają się do przytoczenia treści korespondencji między stronami.

Wszelkie zarzuty apelującej skierowane przeciwko podstawie faktycznej wyroku są oczywiście bezzasadne. Zważyć należy, że przedłożone przez powódkę dowody z dokumentów są fragmentaryczne. Obrazują pojedyncze, wzajemnie składane oświadczenia na przestrzeni ponad 30 lat. Żaden z dokumentów nie wykazuje przy tym, by kiedykolwiek między stronami doszło do porozumienia co do wnoszenia przez W. J. należności na poczet wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego. Zaoferowany materiał dowodowy nie wykazuje także, by mąż powódki zgromadził wymagany wkład mieszkaniowy.

Z przedłożonej, fragmentarycznej dokumentacji wynika jedynie tyle, że pozwana Spółdzielnia udostępniła z własnych zasobów mieszkaniowych sporny lokal (...) Przedsiębiorstwu (...)a (...) przydzielił lokal W. J. jako mieszkanie zakładowe. Po zmianach ustrojowych na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX wieku, przydział mieszkania przekształcił się w najem, a Spółdzielnia dwukrotnie podejmowała próby uregulowania sytuacji najemców byłych lokali zakładowych proponując ich wykupienie. To w tym celu dokonywała przeliczenia dokonanych wpłat przez (...) oraz osoby zajmujące lokale na poczet pokrycia ewentualnego wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego, jednakże W. J. z oferty nie skorzystał.

Podkreślenia wymaga, że z zaoferowanego przez powódkę materiału dowodowego nie wynika, by pomiędzy pozwaną Spółdzielnią a mężem powódki (powódką) kiedykolwiek doszło do zawarcia umowy co do przyjęcia w poczet członków w zamian za uiszczenie wkładu mieszkaniowego/budowlanego. Przeciwnie – z dokumentów tych wynika, że to Zarząd Spółdzielni zmierzał do uregulowania statusu mieszkańców byłych lokali zakładowych, dokonał wyliczenia wysokości wpłat na poczet wkładu, złożył propozycję wykupu lokali (ograniczając jednocześnie czas, w którym najemcy mieli złożyć odpowiednie deklaracje). To bierność W. J. i powódki spowodowały, że propozycje te nie przybrały nigdy formy umowy i nigdy nie przystąpiono do ich realizacji.

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji, brak jest podstaw do przyjęcia odmiennych wniosków w ramach domniemań faktycznych (art. 231 k.p.c.) – brak jest bowiem podstaw do przedmiotowego wnioskowania na podstawie innych ustalonych faktów. Z okoliczności, że strona pozwana składała w przeszłości propozycję wykupu lokalu mieszkalnego w zamian za wpłatę wyliczonych kwot na poczet wkładu, nie sposób wywodzić wniosku, iż strony zawarły w tym zakresie wiążące porozumienie, skoro brak jest jakichkolwiek dowodów dla stwierdzenia, iż kiedykolwiek doszło do realizacji tego rodzaju wzajemnych zobowiązań. Zważyć bowiem należy, że domniemanie faktyczne może być podstawą wyrokowania wyłącznie wówczas, gdy domniemanie to stanowi logiczny wniosek wynikający z innych, prawidłowo dokonanych ustaleń. Tymczasem wynikające z przedłożonych dokumentów okoliczności faktyczne nie dają podstaw do czynienia wniosków zgodnych z twierdzeniami powódki.

Twierdzenia te nie znajdują uzasadnienia także w zeznaniach samej K. J.. W szczególności brak wykazania w jakikolwiek sposób twierdzenia, że całość wkładu została na rzecz Spółdzielni wpłacona, że Spółdzielnia zażądała wpłaty całej sumy i kwotę taką W. J. wpłacił powoduje, iż w tej części zeznania powódki nie są wiarygodne. Fakt jednorazowej wpłaty pozostałej kwoty wkładu winien być możliwy do udowodnienia poprzez

przedłożenie odpowiednich dokumentów. Nadto zeznania powódki pozostają w sprzeczności z przedłożonymi przez nią dokumentami. K. J. wskazała bowiem, że pierwotnie jej mąż miał potrącać kwoty z pensji, a w 1990 r. została wpłacona reszta, by uzupełnić wkład, przy czym z zeznań wynikać by miało, że wpłaty tej dokonał (...). Tymczasem z przedłożonej do akt korespondencji wynika, że do 1990 r. wpłacono na rzecz pozwanej jedynie część środków z tytułu kredytu lokatorskiego, co łącznie z wszystkimi wpłatami stanowiło jedynie ok. 36 % wymaganego wkładu mieszkaniowego. Stąd w piśmie z dnia 9 czerwca 2004 r. (k. 26-27) informowano W. J. o wymaganych wpłatach celem uzupełnienia wkładu – 13.323,73 zł z tytułu wkładu mieszkaniowego i 58.443,14 zł z tytułu wkładu budowlanego. W sprawie brak dowodów, także w świetle zeznań powódki, by do zapłaty w/w kwot doszło.

Powódka nie wykazała zatem, że na poczet wyliczonego wkładu dokonywane były przez nią bądź przez jej męża wpłaty. Z pojedynczych dokumentów wynika jedynie tyle, iż jakieś wpłaty księgowano na poczet wkładu (zaświadczenie Spółdzielni za 2000 r., pismo z 17 grudnia 1995 r.). Jednocześnie w sprawie w oczywisty sposób nie wykazano, by mąż powódki uiścił cały wymagany wkład mieszkaniowy bądź budowlany.

W tym stanie rzeczy w pełni należy podzielić ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy.

Trafnie zauważa Sąd I instancji, że powódce nie przysługuje roszczenie wynikające z treści art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazać przy tym należy, że jakkolwiek powódka nie dochodzi roszczenia przewidzianego tym przepisem, to jednak odwołanie się do w/w podstawy prawnej jest niezbędne, skoro z art. 3 ust.3<sup>4</sup> cyt. ustawy wynika, że członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.1. Powódka takim nie jest. Art. 48 kreuje roszczenie o przeniesienie własności lokalu na rzecz najemców byłych „mieszkań zakładowych”, ale tylko o tyle, o ile mieszkania te zostały nabyte (odpłatnie bądź nieodpłatnie) od przedsiębiorstwa państwowego, państwowych osób prawnych lub państwowych osób organizacyjnych. Chodzi zatem o lokale wybudowane przez w/w podmioty, a następnie nabyte przez spółdzielnie mieszkaniowe. Takim lokalem nie jest zajmowane mieszkanie przez powódkę, skoro od początku stanowiło ono własność pozwanej spółdzielni.

Zasadnie także powołuje Sąd Okręgowy, że dla skuteczności żądania powódki przyjęcia w poczet członków spółdzielni niezbędne jest istnienie po jej stronie roszczenia mającego swoje źródło w przepisie prawa lub statutu spółdzielni albo w umowie zawartej ze spółdzielnią.

Powódka nie wykazała, by pomiędzy jej mężem a spółdzielnią doszło do zawarcia porozumienia co do przyjęcia go w poczet członków, które stanowiłoby źródło zobowiązania strony pozwanej. Nie wykazała także by ona bądź jej mąż uiścili wymagany wkład mieszkaniowy bądź budowlany. Z kolei w przypadku braku zobowiązania spółdzielni do przyjęcia danej osoby w poczet członków, nie sposób zgodzić się z argumentacją apelacji, że dla powstania roszczenia powódki wystarczające jest uiszczenie jakiegokolwiek wpłaty, w jakiegokolwiek części na poczet wkładu.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje argumentację prawną przedstawioną przez Sąd I instancji.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 102 k.p.c. przyjmując, że specyfika sprawy uzasadnia odstąpienie od obciążenia powódki kosztami postępowania. Wynika to przede wszystkim z faktu, że jakkolwiek mąż powódki był najemcą byłego „mieszkania zakładowego”, to tak jemu jak i aktualnie powódce – z uwagi na szczególne okoliczności stanu faktycznego dotyczące spornego lokalu - nie przysługuje ochrona z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

SSA Paweł Rygiel