

Sygn. akt I ACa 1397/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jurkowicz
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek (spr.) SSO del. Jolanta Solarz
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **K. Z.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 7 listopada 2012 r. sygn. akt I C 350/12

1. oddala apelację;

2. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Opolu

oddalił powództwo K. Z. o nakazanie pozwanej

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. złożenia oświadczenia woli o przyjęciu powoda w poczet członków spółdzielni i złożenia oświadczenia woli o przyznaniu

na rzecz powoda spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w M. (k. 112 żądanie).

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek przy ul. (...) w M. należał do Huta (...)

w M. i zasiedlony został jej pracownikami, z którymi zawierane były umowy najmu. J. Z. – ojciec powoda objął w posiadanie nr lokal mieszkalny nr (...) w tym budynku w dn. 30.07.1974 r. i zajmował go na podstawie kolejnych umów najmu zawieranych Hutą (...) w M. w dn. 12.08.1974 r., 10.02.1975 r., 01.10.1983 r.

Aktem notarialnym z dn. 30.12.1993 r. (...) Huta (...) w M. przekazała nieodpłatnie zakładowe budynki mieszkalne na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M..

Strony oświadczyły, że opisane lokale mieszkalne będące przedmiotem tej umowy są zajęte przez najemców na podstawie umów najmu zawartych z Hutą (...) w M., a obowiązki wynajmującego, wynikające z tych umów i prawa z nich wynikające w całości przejmuje spółdzielnia mieszkaniowa. Spółdzielnia przejęła 13 lokali mieszkalnych, w tym mieszkanie

J. Z., oznaczone w akcie pod literą (...)nr (...)

J. Z. nie złożył deklaracji członkowskiej i nie uzyskał spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie łączyła go również ze Spółdzielnią umowa najmu.

W dn. 22.02.2011 r. powód K. Z. złożył wniosek o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni oraz oświadczenie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, pozwana jednak odmówiła wskazując na brak uprawnień poprzednika prawnego powoda.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. w dniu 28.01.2011 r. podjął uchwały: 1. o utracie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przez K. Z. z powodu zgonu J. Z. głównego najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...) w M., zarządzanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w M., 2. o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) ul. (...) w M., co powoduje obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego powód popierając swoje roszczenia winien w pierwszej kolejności udowodnić, że jego ojciec – J. Z. - był członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. i że przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, tymczasem postępowanie dowodowe wykazało, że ojciec powoda J. Z. podczas całego okresu zajmowania lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) nie był członkiem spółdzielni. Prawo J. Z. do zajmowania lokalu nie wynikało z członkostwa w spółdzielni i spółdzielczego prawa do lokalu, lecz umów najmu zawieranych z Hutą (...) w M..

Zdaniem Sądu Okręgowego brak kompetencji legł u podstaw podjęcie przez stronę pozwaną dwóch uchwał – nr (...) i (...). Sąd Okręgowy wskazał, że w działaniach spółdzielni można stwierdzić wiele niekonsekwencji i sprzeczności spowodowanych bałaganem i brakiem profesjonalizmu w jej działaniu, jednakże powód nie może z tego tytułu wywodzić swoich praw do lokalu.

W ocenie Sądu I Instancji pozwana Spółdzielnia nie miała obowiązku przyjęcia powoda w poczet członków i zawierania umowy ustanawiającej lokatorskie prawo do lokalu w oparciu o art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyższe orzeczenie zaskarżył powód wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Spółdzielnia Mieszkaniowa(...)" w M. z siedzibą przy ul. (...), (...)-(...) M., działając w trybie art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.

(Dz. U. 2001, nr 4, poz. 27 ze zm.) przyjmuje w poczet członków

Pana K. Z. i ustanawia na jego rzecz lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego po jego zmarłym ojcu J. Z., na co Pan K. Z. wyraża zgodę i oświadcza, że prawa te przyjmuje i nabywa".

Skarżący rozstrzygnięciu Sądu I instancji zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 65 Kodeksu cywilnego poprzez wadliwe przyjęcie przez Sąd I instancji, z pominięciem woli stron umowy, wyrażonej podczas kształtowania umownego stosunku prawnego, że ojciec powoda korzystał z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego,

2. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 204 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, w stanie obowiązującym dnia 1 stycznia 1994 r., poprzez wadliwe przyjęcie przez Sąd I instancji, że przywołany przepis nie ma zastosowania w zaistniałym stanie faktycznym,

3. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez niewłaściwe jego zastosowanie - błędną, nie opartą o zasady prawidłowego i logicznego rozumowania, oraz wszechstronne rozważenie materiału dowodowego ocenę dowodów, skutkującą przyjęciem przez Sąd I instancji, że ojciec powoda nie był członkiem pozwanej spółdzielni i korzystał z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego.

4. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 Kodeksu cywilnego poprzez pominięcie przez Sąd I instancji zasad współżycia społecznego przy ocenie czynności prawnych dokonywanych przez pozwaną i ojca powoda.

Wniósł o zmianę wyroku i nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przyjęciu powoda w poczet członków i ustanowieniu na jego rzecz lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego „po zmarłym ojcu(..), na co K. Z. wyraża zgodę i oświadcza, że prawa te przyjmuje i nabywa”.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, dotyczące losów spornego lokalu i podstaw zamieszkiwania w nim ojca powoda, poza zastrzeżeniem, o którym poniżej.

Sporny lokal przed przejściem przez pozwaną Spółdzielnię był lokalem przedsiębiorstwa państwowego. Sytuację najemców takiego lokalu reguluje obecnie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który w pierwotnym brzmieniu nakazywał do najemców takich lokali stosować art. 12 i 46 ustawy i stanowił o obowiązku uiszczenia wkłady (lub braku takiego obowiązku przy nieodpłatnym nabyciu budynku). Począwszy od zmiany, która weszła w życie w styczniu 2003 r. w artykule 48 zapisano, że ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków spółdzielni.

Powód, który roszczenie swoje wywodził z art. 15 ust. 2 u.s.m., stanowiącego, że „w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa

w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim” i praw swego ojca w żaden sposób nie wykazał jednak, by spełnił on powyższe wymogi i został przyjęty w poczet członków Spółdzielni. Przeciwnie, dołączył do akt jedynie umowy najmu zawierane z hutą (...) oraz pisma Spółdzielni, które do uregulowania sytuacji prawnej początkowo wzywały. Brak jednak jakiegokolwiek dowodu na to, że do tego doszło.

Nie ma żadnego dowodu na piśmie, który potwierdzałby złożenie deklaracji, jak również dowodu na to, że została ona złożona w innej formie, nie ma też przede wszystkim dowodu na to, że zapadła uchwała o przyjęciu ojca powoda w poczet członków. Faktów takich nie można domniemywać w oparciu o pisma Spółdzielni, które dotyczyły spraw związanych z zamieszkiwaniem w ich lokalu i określały

czy traktowały J. Z., tak jak członka Spółdzielni.

W żadnym razie nie mogło to doprowadzić do zmiany statusu J. Z., bez dochowania przez niego obowiązku złożenia deklaracji i podjęcia stosownej uchwały przez Spółdzielnię. Na zmianę taką nie mogło też wpłynąć postępowania Spółdzielni, która błędnie czy przez przeoczenie traktowała J. Z. jak członka, czy też świadomie tolerowała zaistniałą sytuację i tytuł jego zamieszkiwania. Członkostwo w spółdzielni powstaje - poza szczególnymi unormowaniami - wyłącznie w drodze przyjęcia danej osoby w poczet członków na podstawie złożonej przez tę osobę deklaracji (art. 16 i 17 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.). (wyrok SN z dnia 28 lutego 1996 r. I CRN 222/95 OSNC 1996/6/87).

Rację ma natomiast skarżący, że wadliwie uznał Sąd, by J. Z. zamieszkiwał bez tytułu prawnego, skoro łączyła go umowa najmu z Hutą (...), a pozwana spółdzielnia, jako jej następcą wstąpiła w prawa i obowiązki wynajmującego, brak też dowodów na to, by umowa ta za życia J. Z. została rozwiązana. Jej treść, podobnie jak treść umowy między Hutą (...) a pozwana Spółdzielnia jest jednoznaczna.

W sprawie nie doszło też do naruszenia art. 204 prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym w dacie 1 stycznia 1994 r., jak wskazuje apelacja. Rzeczywiście, przepis ten wskazywał, że spółdzielnia może realizować swoje zadania przez przydzielanie m. in. lokali mieszkalnych swoim członkom. Uszło jednak uwadze skarżącego, że Spółdzielnia nie przydzielała lokalu J. Z., korzystał on z umowy najmu z jej poprzednikiem, a jego uprawnienia regulowała początkowo ustawa z 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. 1994. 119, poz. 567) a potem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. 2003, nr 119, poz. 1116 – tekst jednolity ze zmianami). J. Z. z przewidzianych tam uprawnień nie skorzystał, zamieszkiwał w spornym lokalu bez zmiany swego statusu lokatora. Nie ma więc podstaw, by powód mógł powoływać się na uprawnienia członkowskie ojca, skoro takich on nie posiadał.

Począwszy do lipca 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. nr 125, poz. 873) art. 48 prawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje dla najemcy lokalu, który przed przejęciem przez spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego inne uprawnienie. Na jego pisemne żądanie Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę prze niesienia własności lokalu. Żądanie takie przysługuj również osobie bliskiej najemcy. Wprawdzie na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r. (P 17/10, OTK_A 2012/2/14), w którym stwierdzono, że omawiany art. 48 ust. 1 w zakresie, w jakim przyznaje najemcy roszczenie o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, który był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP i przepis ten traci moc 23 lutego bieżącego roku, to jednak do tej daty uprawnienia te były niezwykle korzystne, bo pozwalały w ostatnim okresie lokal ten nabyć pod tytułem darym, a obecnie uprawnienia te nadal najemcy i osobom bliskim przysługują, ustawowego wyjaśnienie będą wymagały jedynie warunki przeniesienia własności. Takie żądanie, o jakim aktualnie mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zostało w niniejszym procesie zgłoszone.

Za bezzasadny należało uznać również zarzut dotyczący naruszenia art. 5 k.c., albowiem przepis ten nie może być traktowany jako źródło roszczeń materialnoprawnych. Służy on jedynie ochronie przed nadużyciem prawa podmiotowego przejawiającego się działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego lub społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa. W żadnym zaś razie nie może stanowić uzasadnienia dla nabycia prawa podmiotowego. W realiach niniejszej sprawy, przepis art. 5 k.c. nie może uzasadniać nabycia przez powoda roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy

o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Na marginesie dodać można, że w świetle brzmienia art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z którym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje przez umowę o jego ustanowieniu w której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni, wątpliwości budzi sformułowanie żądania pozwu, nie mówić już o jego modyfikacji na etapie postępowania apelacyjnego i objęciu oświadczeniem Spółdzielni tam zaproponowanym, także oświadczenia powoda.

Sąd Apelacyjny mając na względzie całokształt powyższych rozważań uznał apelację powoda za bezzasadną, co po myśli przepisu art. 385 k.p.c. skutkowało koniecznością jej oddalenia.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt 2 sentencji wyroku wydano w oparciu o dyspozycję przepisu art. 102 k.p.c., z uwagi na charakter sporu i sytuacji powoda.

MW