

Sygn. akt I ACa 483/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

| | | |
|----------------|---|---|
| Przewodniczący | : | SSA Magdalena Natalia Pankowicz |
| Sędziowie | : | SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Grażyna Wołosowicz (spr.) |
| Protokolant | : | Agnieszka Charkiewicz |

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **(...)w B.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 10 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 25/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i II i oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt: IACa 483/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 stycznia 2018 r. wniesionym przeciwko (...)w B., powód J. K. domagał się ustalenia, że jest członkiem pozwanej spółdzielni oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wskazywał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię. Był członkiem założycielem pozwanej Spółdzielni, którą założyli w 1998 r. wraz z innymi, byłymi pracownikami PGR – właścicielami

lokali we wspólnotach mieszkaniowych. Od czerwca 2016 r. jest członkiem jej Rady Nadzorczej. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obecny prezes Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii z Ministerstwa Infrastruktury zanegował jego członkostwo w spółdzielni, w tym jako członka Rady Nadzorczej.

Pozwana (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, że z momentem wejścia w życie wskazanej przez powoda ustawy, powód z mocy art. 4 tego aktu prawnego utracił członkostwo w pozwanej Spółdzielni.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2018r. Sąd Okręgowy w Olsztynie ustalił, że powód J. K. jest członkiem (...) w B. (punkt I.) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II.).

Z ustaleń Sądu Okręgowego, wynikało, że (...) w B. została utworzona przez byłych pracowników upadłego PGR, którzy wykupili mieszkania w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem jej działalności zgodnie z § 2 statutu, miało być administrowanie zasobami mieszkaniowymi jej członków – właścicieli lokali mieszkalnych nabytych na podstawie ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw, a także lokalami mieszkaniowymi stanowiącymi zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa w B., a zajmowanymi przez członków Spółdzielni na zasadzie najmu. Ponadto miała zarządzać urządzeniami wchodzącymi w skład towarzyszącej zasobom infrastruktury. Celem zawiązania tej spółdzielni była ochrona właścicieli i najemców lokali przed arbitralnym narzucaniem cen za ogrzewanie, wywóz śmieci itp. ze strony administrującej zasobami Agencji. Jednym z członków założycieli był powód J. K., który jest właścicielem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) w B.. Dwa lata wstecz powód został wybrany członkiem Rady Nadzorczej. Obecnie Spółdzielnia ma kilka nieruchomości o powierzchni około 15 arów. Na jednej z nich jest zlokalizowane boisko sportowe. Ma też budynek administracyjny, w którym mieści się księgowość, biuro prezesa, administracja i kotłownia, ogrzewając budynki z lokalami mieszkalnymi. Spółdzielnia zatrudnia prezesa, 2 księgowo i 4 pracowników technicznych. Spółdzielnia administruje 6 lub 7 budynkami mieszkalnymi, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Zawierają one ze spółdzielnią umowy o administrowanie.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że po wejściu w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze, prezes Spółdzielni zwrócił się na piśmie z prośbą o interpretację do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Wskazał, że Spółdzielnia nie posiada innego majątku poza kotłownią. Żaden założyciel Spółdzielni nie posiada spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu ani nie zawarł umowy o budowę lokalu. W tej sytuacji, w jego ocenie, wszyscy członkowie utracili członkostwo z dniem 9 września 2017 r. Oznacza to konieczność likwidacji Spółdzielni. Jednak równocześnie stwarza przeszkodę z powodu braku organów Spółdzielni niezbędnych do podjęcia decyzji w procesie likwidacyjnym. Pismem z dnia 19 września 2017 udzielono mu odpowiedzi potwierdzającej jego wnioski, wskazując, że w przypadku braku organów sąd rejestrowy może ustanowić dla Spółdzielni kuratora. Może też ona wystąpić do związku rewizyjnego, w którym jest zrzeszona, albo do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o podjęcie uchwały o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji. W związku z udzieloną odpowiedzią prezes Spółdzielni obecnie sam zarządza jej majątkiem. Zamknął bramę i nie wpuszcza członków Rady Nadzorczej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w tak ustalonym stanie faktycznym roszczenie powoda było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie. Powód posiada bowiem prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, co w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., skutecznie niweczy ustawową utratę członkostwa z dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy. Wbrew twierdzeniom prezesa pozwanej zawartym w piśmie z dnia 11 września 2017 r skierowanym do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Spółdzielnia posiada inny majątek poza kotłownią. Ma, jak podał to powód, nieruchomości o powierzchni około 15 arów. Na jednej z nich jest zlokalizowane boisko sportowe. Ma też budynek administracyjny, w którym mieści się księgowość, biuro prezesa, administracja i kotłownia, ogrzewając budynki z lokalami mieszkalnymi.

Sąd Okręgowy wskazał, że istota sporu w tej sprawie sprowadzała się do skutków jakie wywołało wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), dla sytuacji prawnej powoda, z punktu widzenia jego członkostwa w pozwanej spółdzielni mieszkowej i bytu samej spółdzielni. Wywodził, że zgodnie z art. 4 wspomnianej ustawy, członek spółdzielni, któremu w dniu jej wejścia w życie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Sąd I instancji wskazał następnie, że jest to bardzo restrykcyjny przepis, który, z mocy samej ustawy ingeruje w stosunek członkostwa w dobrowolnej korporacji, jaka jest spółdzielnia mieszkaniowa. Jak wynika to z ustawy i przyjmuje się powszechnie, spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska. Celem działania spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Wejście w życie wspomnianej ustawy z 20 lipca 2017 r. skutkowało znacznym ograniczeniem zakresu stosowania ustawy prawo spółdzielcze w sprawach korporacyjnych, dotyczących nawiązywania i ustania stosunku członkostwa. Szczególny skutek miał wywołać jednak art. 4 tej ustawy, który w określonym w nim sytuacjach pozbawiał całą rzeszę dotychczasowych członków spółdzielni mieszkaniowych uprawnień wynikających z członkostwa, a w sytuacji takiej jak w pozwanej Spółdzielni mógł prowadzić wręcz do jej likwidacji. Oznacza to, że z uwagi na podniesione wyżej okoliczności dotyczące konstytucyjnej ochrony praw członków spółdzielni, a w tym i członków spółdzielni mieszkaniowych, ograniczenia i restrykcje ustawowe muszą być interpretowana ściśle. Ustawodawca ma prawo do normatywnej ingerencji w stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, ale jego ingerencja musi być celowa z punktu widzenia interesów spółdzielni i spółdzielców i interpretowana ściśle do treści przepisów ją regulujących. Daje to prymat wykładni językowej przed celowościową. Innymi słowy, spółdzielca, którego tak restryktywny przepis ma pozbawić członkostwa, ma prawo dowiedzieć się o swojej sytuacji prawnej bezpośrednio z treści danej normy, a nie winien się domyślać intencji ustawodawcy poszukując jej w uzasadnieniu projektu, czy wykładni stosowania danego uregulowania. Stwierdził, że powód po zapoznaniu się z treścią regulacji ma prawo sądzić, że nie odnosi się ona do niego, bo ma odrębną własność swojego lokalu. Ustawodawca nie wprowadził bowiem żadnych innych warunków skutkujących anihilacją tego skutku. Nie zastrzeżono, że prawo odrębnej własności lokalu ma znajdować się w budynku będącym własnością spółdzielni. Skoro zakładamy racjonalność ustawodawcy, to powinniśmy założyć, że to co czyni robi z rozmysłem. Skoro istota nowej regulacji miała usunąć ze spółdzielni mieszkaniowej osoby niezainteresowane jej celem, jakim jest nie tylko dostarczanie substancji mieszkaniowej, ale i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, to powód nie mieści się w tym zamiarze ustawodawcy. Pozwana spółdzielnia ma majątek, większy niż to wskazywał jej prezes. To infrastruktura, która ma służyć realizacji szeroko pojętych potrzeb mieszkaniowych jej członków. Może stwarzać możliwości inwestycyjne. W tak małej miejscowości jak B. (około 1000 mieszkańców), Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jedną z niewielu alternatyw dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych jej członków i właścicieli lokali, którymi zarządza, pod nadzorem władz, to jest Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Dyrektywą jej działania jest bezzyskowy bilans. Oczywiście alternatywą jest likwidacja spółdzielni i przejęcie jej majątku przez podmiot gospodarczy, który z uwagi na swego rodzaju faktyczny monopol będzie mógł narzucać byłym już spółdzielcom ceny usług w oparciu o kryterium zysku, jako cel działalności gospodarczej. Tego jednak spółdzielcy chcieli uniknąć i po to powołali Spółdzielnię.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy uznał, że powód ma interes prawny w ustaleniu tego, że w dalszym ciągu jest członkiem(...)w B.. Działania Zarządu Spółdzielni podjęte po wejściu w życie omawianej nowelizacji są tego dostatecznym uzasadnieniem. Z tego względu na podstawie art. 189 k.p.c., uwzględnił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądając od pozwanej na rzecz powoda uiszczony przez niego koszty w postaci opłaty od pozwu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10 kwietnia 2018r. wniosła pozwana(...) w B., która zaskarżyła ww. wyrok w całości, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść rozstrzygnięcia tj.:

- **art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez brak wszechstronnej i kompleksowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym stanowiska Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa potwierdzającego twierdzenia pozwanej o niezasadności roszczenia powoda;**

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r., poz. 1596) w zw. z art. 3 ust. 3¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – dalej u.s.m. (Dz.U. z 2013r., poz. 1222 t.j. z późn. zm.) poprzez wadliwą wykładnię tego przepisu polegająca na przyjęciu, że prawo odrębnej własności lokalu przysługujące właścicielowi w nieruchomości tworzącej z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową, do której stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, jest tożsame z prawem odrębnej własności lokali, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz. 1222 t.j. z późn. zm.), co skutkowało jego niewłaściwym zastosowaniem i ustaleniem, że powód jest członkiem Spółdzielni,

2. art. 3 ust. 7 w zw. z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r., poz. 1222 t.j. z późn. zm.) poprzez jego pominięcie, oraz wadliwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być osoba posiadająca prawo odrębnej własności lokalu w nieruchomości, w której wyodrębniono wszystkie lokale mieszkalne, podczas gdy ustawa wprost stanowi, że do takich nieruchomości zastosowanie ma ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Wskazując na powyższe zarzuty, wносиła o:

- 1. zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa o ustalenie,**
- 2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.**

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja pozwanej była uzasadniona.

Sąd I instancji poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne, jednakże dokonał nieprawidłowej oceny prawnej roszczenia powoda. W sprawie bezspornym było, że pozwana Spółdzielnia nie realizuje żadnych celów związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu, a jej główną działalnością jest dostawą ciepła do budynków oraz administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych, powstałych na skutek wykupu lokali od Agencji Własności Rolnych Skarbu Państwa.

Sąd I instancji prawidłowo wskazał, że istota sporu w tej sprawie sprowadzała się do skutków jakie wywołało wejście w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zgodnie z art. 4 ww. ustawy członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) nie przysługiwało prawo do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej ani ekspektatywa nabycia takiego prawa, wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego, iż traci z tym dniem, tj. 9.9.2017 r., członkostwo w spółdzielni. Oznacza to, że z mocy prawa członkostwo w spółdzielni utraciły osoby, którym nigdy nie przysługiwało lub już nie przysługiwało: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W konsekwencji zaś osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową - nie mogą być jej członkami. Oznacza to, że członkami spółdzielni mieszkaniowych nie mogą być osoby takie jak powód, które upatrują swój interes jedynie w innej tj. w pomocniczej działalności spółdzielni, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu w danej spółdzielni.

Jak wynika bowiem z uzasadnienia projektu ustawy, wprowadzenie art. 4 z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) miało na celu dostosowanie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – dalej u.s.m. (Dz.U. z 2013r., poz. 1222 t.j. z późn. zm.), do wyroków Trybunału Konstytucyjnego, w tym w szczególności wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r. (K 60/13) dotyczącego zasad uzyskiwania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych, a w którym Trybunał Konstytucyjny orzekł m. in., że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222) w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W ww. orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny wywiódł cechy - rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni z istoty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (odróżniając ją od innych spółdzielni), a określonej w przepisie art. 1 u.s.m., gdzie celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku, że dotychczasowe brzmienie art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. pozwalało w praktyce – nieprawidłowo - na przyjęcie i funkcjonowanie w spółdzielni mieszkaniowej osób fizycznych i prawnych bez związku z przysługiwaniem im praw do lokali. Wskazywał, że przyjmowanie w poczet członków i utrzymywanie w nim osób nieposiadających jakichkolwiek praw do lokali ani interesów z tym związanych, w szczególności osób zatrudnionych w spółdzielni lub zatrudnionych w jej organach, może doprowadzić do sytuacji, w której podmioty te przejmą realny wpływ na zarządzanie spółdzielnią, uczestnicząc w podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu. Tymczasem charakter spółdzielni mieszkaniowej, jej ustawowe cele i istota funkcjonowania wynikająca z art. 1 u.s.m., odróżniają spółdzielnie mieszkaniowe od innych spółdzielni i wpływają bezpośrednio również na określenie ich substratu podmiotowego i wskazują na rodzaj interesu, który powinna wykazywać osoba ubiegająca się o członkostwo w tym typie spółdzielni. Wskazał, że bezpośrednio powiązanie członkostwa z możliwością zaspokojenia interesu osób w ramach głównego celu funkcjonowania zrzeszenia jest zgodne z wolnością zrzeszania się w związku o dobrowolnej przynależności, który jest tworzony w celu realizacji wspólnie ustalonych zamierzeń za pomocą wspólnie wybranych środków (art. 58 ust. 1 Konstytucji RP). Interes kandydata i członka spółdzielni powinien być zatem zbieżny z celem i zakresem samopomocowego działania spółdzielni, w zakresie jej podstawowego celu funkcjonowania, aby mógł być przez nią zaspokojony. Osoby zatem, które nie wykazują interesu związanego z zaspokajaniem potrzeb lokalowych w danej spółdzielni mieszkaniowej, a do tych należy powód w niniejszej sprawie, nie mogą i nie powinny być jej członkami. Trybunał Konstytucyjny wskazał także, że w przypadku spółdzielni mieszkaniowych można wskazać cel podstawowy i cele pomocnicze funkcjonowania tego typu spółdzielni. Celem podstawowym jest dostarczanie członkom lokali i domów na określonych zasadach finansowania. Cele pomocnicze to np. prowadzenie

innej działalności gospodarczej, w tym administrowanie lokalami prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej dla członków itp. Cele pomocnicze mogą być jednak realizowane przez członków spółdzielni tylko wówczas, gdy są bezpośrednio związane z realizacją jej celu podstawowego opisanego wyżej. Wykonywanie bowiem celów pomocniczych w takiej sytuacji jest działalnością związaną z celem podstawowym natomiast nie może być realizowana odrębnie. Wynika zaś stąd wniosek, że uprawnienia korporacyjne w spółdzielni mieszkaniowej nie powinny przysługiwać podmiotom, które nie uczestniczą w spółdzielni mieszkaniowej w jej celu podstawowym (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r. K/13, LEX nr 1625221) .

Z uzasadnienia projektu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) jednoznacznie wynikało także, że realizacja ww. orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w zaproponowanym zakresie spowoduje ograniczenie kręgu podmiotowego osób posiadających status członków spółdzielni albowiem przewiduje się przyznanie członkostwa w spółdzielni wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią poprzez posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu, ekspektatywy odrębnej własności lokalu (tj. roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w związku z zawarciem ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu), prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, o których mowa w art. 27¹ u.s.m., ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m., osobom ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, osobom, które są założycielami spółdzielni (z zastrzeżeniem ust. 9 art. 3 ustawy tj. jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu" oraz najemcom, o których mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m..

Z uwagi na powyższe, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji orzeczenia.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą postanowiono stosownie do wyniku sprawy, w myśl art. 98 k.p.c.

(...)