

Sygn. akt I ACa 767/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Elżbieta Bieńkowska
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. S. (1)**

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 5 września 2018 r. sygn. akt I C 215/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo oraz w punkcie II w ten sposób, że odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu;

2. odstępuje od obciążenia powódki kosztami instancji odwoławczej

(...)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 września 2018 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zobowiązał Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. do zawarcia z G. S. (1) umowy o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) położonego w O. przy ul. (...); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wskazał, że w 1977 r. powódka zawarła z pozwaną umowę o pracę na stanowisku gospodarza domu. W związku z tym, Spółdzielnia przydzieliła jej lokal funkcyjny nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) (obecnie ul (...)). W dniu 12 grudnia 1977 r. powódka podpisała zobowiązanie, że z chwilą ustania stosunku pracy pozostawi mieszkanie

funkcyjne do dyspozycji pracodawcy. Powódka wpłaciła także na rzecz Spółdzielni kaucję w kwocie łącznej 11.451 zł (przed denominacją).

Pismem z 1 czerwca 1989 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) rozwiązała umowę o pracę w związku z przejściem powódki na emeryturę. Pismem z dnia 3 lipca 1989 r. wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego, informując przy tym powódkę o przysługującym jej prawie do lokalu zamiennego. Zaproponowała „przydział” dotychczas zajmowanego lokalu, warunkując to uiszczeniem wkładu mieszkaniowego w kwocie 432.000 zł (starych) oraz zadeklarowała, po uiszczeniu wpisowego i udziału, wypełnieniu deklaracji, wniosku o przydział i oświadczenia, powódka zostanie przyjęta w poczet członków Spółdzielni i zostanie jej przyznane lokatorskie prawo do tego lokalu.

Pismem z 21 lutego 1990 r. Spółdzielnia poinformowała powódkę, że w związku z wnioskiem o spłatę kredytu lokatorskiego, jego wysokość wraz z odsetkami wynosi 138.370 zł (starych). Taką też kwota powódka uiszczyła w dniu 22 lutego 1990 r.

Pismem z 11 maja 1993 r. pozwana poinformowała powódkę, że jej wkład mieszkaniowy wynosi 9.520.000 zł (starych). W odpowiedzi, powódka wniosła o zwolnienie jej z obowiązku uiszczenia wszelkich należności i opłat, wobec czego Zarząd Spółdzielni zdecydował o oddaniu powódce zajmowanego lokalu w najem. W efekcie strony podpisały umowę najmu.

Pismem z dnia 24 września 1997 r. Spółdzielnia po raz kolejny zaproponowała powódce uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu na wcześniej już określonych warunkach.

W 2003 r. powódka złożyła stosowną deklarację i została przyjęta w poczet członków Spółdzielni.

W 2011 r. G. S. (1) zwróciła się o zmianę statusu lokalu, ale pozwana udzieliła odpowiedzi odmownej.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwalał na przyjęcie, że spełnione zostały, wymienione w art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przesłanki warunkujące nabycie przez G. S. (2) lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...).

Podał, że z dokumentu „przydziału” powódce lokalu, wynikało że było to mieszkanie funkcyjne w rozumieniu art. 46 prawa lokalowego z 1974 r., które z mocy ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. stało się mieszkaniem zakładowym. W związku z tym, po przejściu na emeryturę, powódce przysługiwało prawo do lokalu zamiennego, który obowiązany był dostarczyć zakład pracy.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy, przedmiotowy lokal może być traktowany jako lokal rotacyjny, o którym mowa w art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podkreślił przy tym, że powódka zgromadziła odpowiedni wkład mieszkaniowy, gdyż wpłaciła na rzecz Spółdzielni: w 1977 r. – 10.700 zł i 751 zł (łącznie równowartość - 2,492 średnich krajowych wynagrodzeń), zaś 22 grudnia 1990 r. – 138.700 zł (0,67 średniej krajowej). Skoro zatem łącznie uiszczyła równowartość ponad 3-ech średnich krajowych wynagrodzeń, a zatem kwotę wyższą niż żądana przez Spółdzielnię w dniu 3 lipca 1989 r. r. kwota 432.000 zł, która w tym czasie stanowiła równowartość co najmniej 2 średnich krajowych wynagrodzeń.

Końcowo Sąd stwierdził, że choć formalnie powódka została przyjęta w poczet członków Spółdzielni dopiero w dniu 21 lipca 2003 r., tym niemniej już wcześniej była traktowana przez pozwaną jak członek Spółdzielni, co powinno wywoływać korzystne dla niej skutki. Miała zatem również prawo do domagania się przyjęcia w poczet członków. Zwrócił przy tym uwagę, że z treści kolejnych pism pozwanej (z 3 lipca 1989 r., 11 maja 1993 r., 17 maja 1993 r.) wynikało, iż Spółdzielnia w sposób jednoznaczny wyraziła gotowość ustanowienia żadanego pozwaną prawa i co się z tym wiąże przyjęcia powódki w poczet członków. Skoro zaś powódka ostatecznie wyraziła na to zgodę i w efekcie

uzyskała członkostwo, zatem nie można mówić o tym, że nie wypełniła przesłanki z art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

O kosztach procesu postanowił w myśl art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

1) art. 53 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędne uznanie, że ziszczyły się przesłanki uzasadniające ustanowienie na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, pomimo że:

- powódka nie mieszkała w lokalu mającym charakter mieszkania rotacyjnego, lecz początkowo będącym funkcyjnym, a następnie zamiennym,

- powódka przed 24 kwietnia 2001 r. nie wniosła pełnego wymaganego wkładu mieszkaniowego,

- powódka w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie była członkiem Spółdzielni,

2) art. 53 ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędne przyjęcie, że uprawnienie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego obejmuje również osoby niebędące członkami spółdzielni;

3) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i w efekcie wadliwe przyjęcie, że:

- powódka przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wniosła pełny wymagany wkład mieszkaniowy, choć okoliczność ta nie została w żaden sposób udowodniona,

- mieszkanie zajmowane przez powódkę miało charakter rotacyjny, podczas gdy dowody wskazują na inny charakter lokalu,

- powódce przysługiwało prawo do domagania się przyjęcia w poczet członków pozwanej,

- pismo powódki z 20 maja 1993 r. zawierało wniosek o przyjęcie jej w poczet członków, a mające 10 lat później nadanie jej członkostwa stanowiło zadośćuczynienie treści nierozpoznanego dotychczas wniosku,

- pismem z 20 maja 1993 r. powódka przyjęła „ofertę” Spółdzielni wyrażonej w piśmie z 11 maja 1993 r.

Wnosiła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, że w okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym jest, iż od grudnia 1977 r. do chwili obecnej G. S. (1) zamieszkuje w lokalu mieszkalnym nr (...), położonym w O. przy ul. (...) (poprzednio (...)). Do czasu ustania stosunku pracy zajmowała go (wraz z mężem i córkami) na podstawie przydziału, jako lokalu funkcyjnego dla pracownika Spółdzielni; zaś od dnia 26 maja 1993 r. zamieszkuje w nim na podstawie umowy najmu nr (...), jako w tzw. lokalu zamiennym. Poza sporem jest także, że uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 21 lipca 2003 r. G. S. (1) została przyjęta w poczet jej członków i zarejestrowana pod numerem członkowskim (...).

Podkreślenia również wymaga, że stosunek członkostwa w spółdzielni jest stosunkiem cywilnoprawnym, który jest regulowany przepisami prawa prywatnego oraz postanowieniami statutu. Wykładnia przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) nie nasuwa w tym względzie żadnych wątpliwości. Zgodnie z art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, która powinna zawierać informacje wskazane przez ustawodawcę oraz te przewidziane w statucie. Natomiast zgodnie z art. 17 § 1 zd. 1 i § 3 - 4 tej ustawy przystępujący do spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię, co powinno nastąpić przez podjęcie uchwały przez uprawniony do tego

organ spółdzielni. Tym samym do skutecznego nawiązania stosunku członkostwa w spółdzielni dochodzi na skutek dwustronnej czynności - złożenia oświadczenia woli ze strony spółdzielni, w formie uchwały przez organ, którego do tej czynności uprawnia statut; natomiast przystępujący do spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską spełniająca wymogi ustawy Prawo spółdzielcze, jak również warunki określone w statucie tejże spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z 2 października 2014 r., sygn. akt IV CSK 22/14).

Wobec tego, w judykaturze utrwalony jest pogląd, że prawo spółdzielcze automatycznie nie przyznaje osobie, która wyraziła gotowość wstąpienia do spółdzielni, roszczenia o przyjęcie jej do grona członków. Przyjęcie do spółdzielni stanowi bowiem autonomiczną decyzję właściwego organu spółdzielni. Oznacza to, że spółdzielnia nie jest obowiązana przyjmować jako członków wszystkie podmioty, które przedłożą jej deklarację członkowską. Deklarację złożoną przez przystępującego można potraktować jako ofertę w rozumieniu art. 66 i nast. k.c., która może, lecz nie musi zostać przyjęta przez spółdzielnię (por. wyrok Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2002 r., sygn. akt IV CKN 646/00). W świetle powyższego, nawet spełnienie wszystkich wymagań określonych w ustawie Prawo spółdzielcze oraz w statucie, nie kreuje po stronie spółdzielni obowiązku podjęcia pozytywnej uchwały o przyjęciu w poczet członków osoby ubiegającej się o to członkostwo. Wobec tego brak podjęcia stosownej uchwały skutkuje tym, że członkostwo nie może powstać z powodu niezłożenia oświadczenia woli przez drugą stronę kreowanego stosunku członkostwa. Przedmiotowego oświadczenia nie można zastąpić innym zdarzeniem prawnym: okolicznością dokonania wpłaty na zadeklarowane udziały i wpisowe, czy też złożeniem przez spółdzielnię deklaracji o „gotowości ustanowienia żadanego pozvem prawa i co się z tym wiąże przyjęcia powódki w poczet członków spółdzielni”. Stosunek członkostwa nie może bowiem powstać per facta concludentia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 2 października 2014 r., sygn. akt IV CSK 748/13) .

Wobec tego podkreślić należy, że z okoliczności niniejszej sprawy bezspornie wynika, że uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w przedmiocie członkostwa powódki została podjęta w dniu 21 lipca 2003 r. i dopiero wówczas doszło do skutecznego nawiązania stosunku członkostwa przez G. S. (1).

Okoliczność ta ma w niniejszej sprawie ma niezwykle istotne znaczenie. Z uprawnień wynikających ze stanowiącego podstawę prawną powództwa art. 53 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27) mogły bowiem skorzystać jedynie te osoby, które w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. 24 kwietnia 2001 r., posiadały status członka spółdzielni. Treść omawianego przepisu nie nastrocza jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych i jednoznacznie wskazuje, że dotyczy on wyłącznie członków spółdzielni zamieszkujących w dniu wejścia w życie ustawy w mieszkaniach rotacyjnych, należących do tej spółdzielni.

Skoro zatem w dacie wejścia w życie tej ustawy, powódka nie była członkiem pozwanej spółdzielni, to wszelkie dywagacje dotyczące charakteru zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego oraz charakteru i wysokości wpłat dokonywanych na rachunek pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej są irrelewantne z punktu widzenia ostatecznego rozstrzygnięcia. Art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma bowiem zastosowania względem mieszkań, które w dacie wejścia w życie ustawy zajmowane były przez osoby nie będące członkami spółdzielni. W świetle powyższego, również powódce nie przysługiwało roszczenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o przeniesienie na nią spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego od 1977 r. lokalu mieszkalnego.

W tym stanie rzeczy, wobec stwierdzenia braku koniecznej przesłanki dochodzonego pozvem roszczenia, istniała konieczność zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa (art. 386 § 1 k.p.c.).

Jednocześnie Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że choć powódka ostatecznie przegrała proces, tym niemniej okoliczności sprawy przemawiały za odstąpieniem od obciążania jej kosztami postępowania (zarówno w I, jak i II instancji). Uznał bowiem, że za zastosowaniem wymienionej w art. 102 k.p.c. zasady słuszności przemawiały zarówno sytuacja finansowa i życiowa powódki, ale także charakter niniejszej sprawy, w której powódka pozostawała w subiektywnie uzasadnionym przeświadczeniu o zasadności dochodzonego roszczenia, ponieważ niektóre przytoczone wyżej działania spółdzielni (np. korespondencja w sprawie spłaty kredytu mieszkaniowego) mogły u niej powodować przekonanie, że jest traktowana tak samo, jak członkowie spółdzielni.

(...)

