

Sygn. akt I C 229/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	protokolant sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa D. D.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

- 1) oddała powództwo;
- 2) odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

**Sygnatura akt I C 229/15**

## UZASADNIENIE

Powódka D. D. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. wniosła o zobowiązanie pozwanej do przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni oraz do złożenia oświadczenia woli następującej treści : „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. ustanawia na rzecz Pani D. D. spółdzielcze lokatorskie prawo do należącego do zasobów spółdzielni lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...)”. W uzasadnieniu powódka wskazała, że zajmuje lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) , należący do zasobów pozwanej. W latach 90-tych była członkiem pozwanej Spółdzielni, jednakże na mocy uchwały Rady Nadzorczej z dnia 26 października 1999r. została wykluczona z grona członków Spółdzielni z uwagi na zadłużenie lokalu. W kolejnych latach spłaciła zadłużenie z tytułu normatywu, a także bezskutecznie starała się o przyjęcie jej ponownie w poczet członków Spółdzielni oraz ustanowienie na jej rzecz lokatorskiego prawa do lokalu. Aktualnie na zajmowanym przez nią lokalu nie ciąży żadne zadłużenie . W dniu 19 stycznia 2015r. powódka złożyła pisemną deklarację przystąpienia do Spółdzielni, pomimo tego pozwana ponownie odmówiła przyjęcia powódki w poczet członków Spółdzielni.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Wywodziła, że Spółdzielnia jako organ samodzielny i samorządny ma prawo przyjąć ubiegającego się na członka, nie ma natomiast takiego obowiązku, a przepisy nie konstruują roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Powołała się na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r. , sygnatura K 60/13, z którego wynika, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie

przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Jednocześnie podniosła, że nowela czerwcową z 2007r. z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 15 i 12<sup>1</sup> u.s.m. nakazała spółdzielniom ustanawianie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło lokatorskie prawo do mieszkania, na rzecz osób wyłonionych w przetargu na nabycie własności tego lokalu (art. 11 ust. 2 u.s.m.) Podkreśliła też, że obecnie ustawodawca przewidział możliwość ustanawiania lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie w związku z umową o budowę nowego lokalu. Pozwana przyznała, iż powódka zamieszkuje w spornym lokalu i nie zalega z opłatami za lokal, a także przyznała, iż powódka złożyła deklarację ubiegając się o przyjęcie w poczet członków.

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powódka bez tytułu prawnego zajmuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. wchodzący w skład zasobów mieszkaniowych pozwanej. W przeszłości powódka była członkiem pozwanej Spółdzielni. Do zajmowanego mieszkania przysługiwało jej spółdzielcze lokatorskie prawo. Ze względu na to, że nie zgadzała się ze sposobem naliczania przez Spółdzielnię części opłat obciążających ją w związku z przysługującym jej prawem tzw. normatywu, po bezskutecznych próbach nakłonienia zarządu Spółdzielni do podjęcia kroków zmierzających do zmiany sposobu jego naliczania, zaprzestała jego płacenia. Na skutek zaległości związanych z nieopłacaniem przez powódkę normatywu uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26 października 1999r. wykluczono ją z rejestru członków spółdzielni ( uchwała Rady Nadzorczej k. 32). Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 27 czerwca 2003r. w/w uchwała Rady Nadzorczej została utrzymana w mocy ( uchwała ZPC k. 33).

Pozwana skierowała sprawę o zaległości obciążające powódkę na drogę postępowania sądowego, uzyskując orzeczenia zasądzające.

Dnia 11 grudnia 2006r. strony zawarły ugodę na mocy której ustaliły, że kwota opłat z tytułu zaległości kredytowych ( normatywu) objętych wyrokiem sądowym wynosi 18.316,24 zł., zaś odsetki łącznie (objęte orzeczeniem sądu i odsetki tym orzeczeniem nie objęte) 14.680,45 zł. Łączna wysokość zadłużenia wynosiła zatem 32.996,69 zł. i miała być spłacana w 59 ratach po 550 zł. (ugoda k. 35). W roku 2008 powódka zaczęła ubiegać się o przywrócenie członkostwa. Otrzymała odpowiedź odmowną, z uwagi na to, że nie ustala przyczyna wykluczenia. Zadłużenie powódki wynosiło wówczas 22.550 zł. Pozwana deklarowała, że po dokonaniu spłaty, złożeniu deklaracji opłaconej tzw. wpisowym i uzupełnieniu udziału o kwotę 254,95 zł. powódka będzie mogła ubiegać się o członkostwo, a pozwana ustanowi dla niej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (pismo pozwanej z dnia 2 lipca 2008r. k. 36). Odpowiadając na dalsze kroki powódki zmierzające do uzyskania członkostwa pozwana pismem z dnia 20 grudnia 2011r. (k.38) poinformowała powódkę, że aktualny stan prawny nie pozwala na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby, która je uprzednio utraciła na skutek utraty członkostwa. Powołała się przy tym na nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonaną 14 czerwca 2007r. i utratę mocy obowiązującej art. 10 ust. 3 ustawy, który zezwalał na ustanowienie lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego wybudowanego wcześniej na rzecz osoby, której prawo wygasło. W kolejnych pismach kierowanych do powódki pozwana podtrzymywała swoje stanowisko, wywodząc, że aktualny stan prawny nie pozwala na ustanowienie na jej rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie daje podstaw do przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni (pisma pozwanej z dnia 30 marca 2012r., 30 września 2014r. k.39,40 akt). W dniu 19 stycznia 2015r. powódka złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni (k. 8). Pismem z dnia 24 lutego 2015r. podpisanym przez Prezesa Zarządu pozwanej pozwana poinformowała powódkę, że nie spełnia kryteriów przewidzianych w § 5 statutu Spółdzielni, a zatem nie ma podstaw do przyjęcia jej w poczet członków.

Na dzień 10 grudnia 2014r. powódka nie miała żadnego zadłużenia z tytułu normatywu ani jakichkolwiek innych opłat, które miała obowiązek uiszczać na rzecz Spółdzielni (zaświadczenie k. 6). W chwili obecnej zadłużenia takiego również nie ma (okoliczność niesporna).

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty, uzupełniając go nieznacznie zeznaniami powódki. Stan faktyczny nie był między stronami sporny.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych. Na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5.02.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 201) art. 3 ust. 1 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.

Zarówno w judykaturze, jak i doktrynie ukształtowała się pogląd, iż o przyjęciu nowego członka decydują - zgodnie z zasadą samorządności spółdzielni - wyłącznie jej organy. Osobie zgłaszającej się nie przysługuje prawo podmiotowe, którego treścią byłoby uprawnienie domagania się, żeby została ona przyjęta na członka. Jeżeli zatem osoba taka skarży odmowę przyjęcia jej na członka przez organy spółdzielni, to powództwo jej podlega - ze względu na brak odpowiedniego roszczenia - oddaleniu (por. Spółdzielnie mieszkaniowe Komentarz, R. Dzięczek, Wolters Kluwer, Warszawa 2014, str. 165-166, podobnie Prawo mieszkaniowe Komentarz, A. Doliwa, C.H. Beck 2015, teza 3 do art. 3). Roszczenie takie powstaje wyłącznie wtedy, kiedy przepisy lub statut spółdzielni wyraźnie wskazują sytuacje, w których spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia danej osoby na członka. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje szereg takich sytuacji np. w przepisach art. 3 ust. 2, art. 15 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 2, art. 15 ust. 2 w zw. z art. 14, art. 16 ust. 2, art. 23 ust. 2, żadna z tych sytuacji nie ma jednak zastosowania niniejszej sprawie. Powódce nie przysługuje zatem prawo podmiotowe, na mocy którego mogłaby skutecznie domagać się przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni, w szczególności roszczenia takiego nie tworzy art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w tych warunkach powództwo o zobowiązanie pozwanej do przyjęcia powódki w poczet członków spółdzielni podlegało oddaleniu.

W aktualnym stanie prawnym zgodnie z art. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w drodze umowy cywilnoprawnej, na mocy której spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do używania, zaś członek spółdzielni zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Umowa ta co do zasady poprzedzona jest umową o budowę lokalu (art. 10 u.s.m.). Art. 9 u.s.m. wyraża zasadę związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkostwem w spółdzielni. Istnienie spółdzielczego prawa do lokalu uzależnione jest od tego, czy podmiot wymienionego prawa pozostaje w stosunku członkostwa ze spółdzielnią mieszkaniową będącą właścicielem budynku, w którym położony jest lokal będący przedmiotem tego prawa (Przekształcenie spółdzielczych praw do lokali, A. Maziarz, LexisNexis, Warszawa 2012 str. 11-18, Spółdzielnie mieszkaniowe Komentarz, R. Dzięczek, Wolters Kluwer, Warszawa 2014, str. 233, Prawo mieszkaniowe Komentarz, A. Doliwa, C.H. Beck 2015, teza 7 do art. 9). Od zasady związania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z członkostwem spółdzielni ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje żadnych wyjątków. W tej sytuacji powódce, nie będącej członkiem pozwanej spółdzielni, nie przysługuje roszczenie o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a powództwo takie z mocy art. 9 u.s.m. podlega oddaleniu.

Niezasadne jest przy tym powoływanie się przez powódkę na przepis art. 5 k.c. . Przepis ten nie może być podstawą do nakładania na stronę obowiązków nie przewidzianych ustawą, a do tego sprowadzałoby się jego zastosowanie zgodnie z żądaniem powódki . Niezależnie od tego nietrafna jest argumentacja przedstawiona przez powódkę, a dotycząca „nakłonienia” jej przez pozwaną do spłaty zaległości z tytułu normatywu poprzez składanie zapewnień o możliwości przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni i ustanowienia ponownie na jej rzecz lokatorskiego prawa do lokalu. Podkreślenia wymaga, że uiszczenie tych należności było obowiązkiem powódki, niezależnie od możliwości ponownego przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Poza sporem bowiem było, iż należności te objęte były pochodzącym od Sądu tytułem egzekucyjnym wydanym w innym postępowaniu.

Okoliczność, iż pozwana zapewniała w przeszłości powódkę o możliwości ponownego przyjęcia jej w poczet członków i ustanowienia na jej rzecz lokatorskiego spółdzielczego prawa do zajmowanego przez nią lokalu, co mogło w powódce wzbudzać przekonanie, iż przysługuje jej prawo do występowania z takimi roszczeniami, Sąd uwzględnił orzekając o kosztach postępowania i na zasadzie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk