

Sygn. akt I C 25/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

### **Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

o ustalenie

I. ustala, że powód J. K. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 25/18**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 10 stycznia 2018 r. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., powód J. K. domagał się ustalenia, że jest członkiem pozwanej spółdzielni. Wniósł też o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, 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 (k. 4-5).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) 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 (k.23)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. została utworzona przez byłych pracowników upadłego PGR, którzy wykupili mieszkania w budynkach wielorodzinnych. Przedmiotem jej działalności zgodnie § 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. Jej członkami mogły być osoby fizyczne jeżeli były właścicielami lub najemcami lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 statutu. 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.. Spółdzielnię zarejestrowano w dniu 13 marca 1998 r.

Dwa lata temu 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.

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.

(dowód: statut k.7-12, wyciąg z rejestru 31-36, pismo k. 13, pismo k. 14-15., niezaprzeczone k. 28).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda jest zasadne i zasługuje ono 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.

Okoliczności faktycznie w niniejszej sprawie były w istocie bezsporne. Powód był członkiem-założycielem Spółdzielni od czasu jej powstania w 1998 r. Posiada prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Jest członkiem Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni.

Jednak, 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.

Istota sporu w tej sprawie sprowadza 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. Czy wszyscy członkowie utracili członkostwo z dniem 9 września 2017 r., to jest z dniem jej wejścia w życie? Oznaczałoby to konieczność likwidacji Spółdzielni.

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.

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. Jest zatem strukturą gospodarczą wyposażoną w osobowość prawną. Ma ustawowo i statutowo określone cele i możliwości do działania w obrocie cywilno-prawnym. Za ich pomocą ogół członków wyposaża tę osobę prawną w kompetencję do działania w ich interesie. Umocowanie osób pełniących funkcje w organach spółdzielni mieszkaniowej obejmuje prawo do podejmowania przez nich czynności polegających na zawieraniu z członkami określonych umów odpowiadających celowi działania spółdzielni mieszkaniowej.

Problematyka spółdzielni mieszkaniowych była już przedmiotem analizy Trybunału Konstytucyjnego. W uzasadnieniu wyroku z 15 lipca 2009 r. (K 64/07), stwierdzono, że w aspekcie konstytucyjnym spółdzielnie mieszkaniowe należy kwalifikować do dobrowolnych zrzeszeń (art. 12 Konstytucji RP), korzystających z gwarancji ustanowionych w art. 58 Konstytucji. Przepis art. 58 Konstytucji RP zapewnia każdemu, a więc zarówno obywatelom, jak i innym osobom znajdującym się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej (art. 37 Konstytucji RP), wolność zrzeszania się. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że umiejscowienie art. 58 Konstytucji RP w określonej jednostce systematycznej jej tekstu nie może nie pociągać za sobą skutków dla interpretacji tego przepisu, jednak nie powinny to być skutki polegające na zacieśnieniu zakresu wyrażonej w nim normy. Dlatego należy przyjąć, że działalność spółdzielni, będących zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 1 Prawa Spółdzielczego „dobrowolnymi zrzeszeniami nieograniczonej liczby osób”, nie jest wyłączona spod gwarancji, które ustanawia wymieniony przepis Konstytucji RP. Natomiast art. 12 Konstytucji RP, proklamujący jedną z zasad ustrojowych RP, obejmuje swoim zakresem wolność tworzenia i działania nie tylko organizacji odpowiadających swym charakterem wymienionym w tym przepisie typom, czyli związków zawodowych, organizacji społeczno-zawodowych rolników, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich i fundacji, ale także – „innych dobrowolnych zrzeszeń”. To ostatnie określenie jest tak szerokie, że obejmuje swym zakresem również spółdzielnie (zob. wyr. TK z 29.5.2001 r. K 5/01).

Trybunał Konstytucyjny podkreślił jednocześnie, że gwarancje wynikające z art. 58 Konstytucji RP „działają” zarówno „na zewnątrz” – w relacjach z państwem i innymi podmiotami, jak i „do wewnątrz” w relacji pomiędzy spółdzielnią i jej członkami. Skutkuje to uznaniem spółdzielni mieszkaniowych za zrzeszenia samorządne (por. wyr. TK z 29.6.2001 r. K 23/00), w przypadku których „nadmierna ingerencja ustawowa w sprawy strukturalne spółdzielni narusza ich samodzielność i samorządność” (wyr. TK z 20.4.2005 r. K 42/02). Jednocześnie, jak stwierdził TK w wyroku z 29.5.2001 r. (K 5/01), założenie spółdzielni mieszkaniowej, przystąpienie i przynależność do niej oraz wystąpienie ze spółdzielni mieszkaniowej stanowi realizację wolności zrzeszania się. Naturalnie warunki faktyczne i prawne, w jakich funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe, z istoty rzeczy wprowadzają pewne ograniczenia wolności zrzeszania się (np. konieczność wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przed przystąpieniem do spółdzielni), jednak powinny one mieć możliwie jak najmniejszą skalę i przekonujące racjonalne uzasadnienie (patrz: Działalność spółdzielni mieszkaniowych, D. W.).

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 nich 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.

Oznacz 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 przepisu 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 jej domyślać intencji ustawodawcy poszukując jej w uzasadnieniu projektu, czy wykładni stosowania danego uregulowania.

Przypomnijmy, że zgodnie z art. 4 tej ustawy, członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy 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. Przepis ten w przypadku powoda zawiera normę wyłączającą jego działanie. 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 istotny majątek, większy niż to wskazywał jej prezes. Nie jest to tylko kotłownia, ale również budynek administracyjny, nieruchomości i boisko sportowe. 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. Po to właśnie powołali Spółdzielnię. O nią obecnie walczą, a redakcja regulacji ustawowej, regulującej kwestię ich członkostwa, daje im, w ocenie Sądu, podstawę do tej obrony.

Z powyższych względów, Sąd uznał, że powód ma interes prawny w ustaleniu tego, że w dalszym ciągu jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) 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. Sąd uwzględnił powództwo jako uzasadnione.

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