

**Sygn. akt: I C 410/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekr. sądowy Arletta Sokół

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa E. O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i przyjęcie w poczet członków spółdzielni

I. oddała powództwo jako przedwczesne,

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną.

**Sygn. akt: I C 410/19**

## UZASADNIENIE

Powódka E. O. wniosła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni przez zawarcie

z nią po dniu 27 marca 2020 r. umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu od pozwanej. Wskazała, iż 16 kwietnia 2019 r. złożyła pozwanej wniosek o zawarcie przez nią z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Prawo do ww. mieszkania przysługiwało dziadkom powódki ze strony ojca, którzy zmarli w okresie ponad dwóch miesięcy przed datą złożenia wniosku. Nikt tam już nie mieszka, a ich jedyny syn, będący ojcem powódki, od kilkunastu lat przebywa za granicą i nie zamierza wrócić do Polski. Powódka podniosła, iż w piśmie z dnia 15 maja 2019, stanowiącym odpowiedź na pismo powódki podpisanym w imieniu Spółdzielni przez dwóch członków Zarządu stwierdzono, że aby można było zawrzeć z nią umowę

o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 15 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powódka musi mieć prawo do wkładu mieszkaniowego lub taki wkład wnieść. Wobec powyższego powódka stoi na stanowisku, iż niniejsze powództwo jest konieczne, gdyż pozwana nie może domagać się od niej wpłaty drugiego wkładu mieszkaniowego, a dotychczasowa postawa Spółdzielni wskazuje na to, że po 27 marca 2020 r. jej stanowisko nie ulegnie zmianie.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, iż pozew zgłoszony w

niniejszym postępowaniu jest wyraźnie przedwczesny. Podniosła, że zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca przewidział dwunastomiesięczny okres, w którym uprawnione podmioty mogą zgłaszać do spółdzielni pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 15 ust. 2 tej ustawy. Ustanowienie tego prawa przed upływem roku od chwili śmierci osoby, której pierwotnie przysługiwało to prawo, prowadziłoby do naruszenia praw innych uprawnionych podmiotów. Przyjęcie powódki w poczet członków spółdzielni może nastąpić dopiero po dniu 27 marca 2020 r., a więc rok po śmierci babci L. S.. Dotąd zachodzi brak wymagalności roszczenia strony pozwanej. Nadto pozwana podniosła, że istnieje inna osoba bliska dla zmarłego członka spółdzielni, mianowicie ojciec powódki – G. S., który aktualnie przebywa za granicą. W ocenie pozwanej, istnienie po stronie ojca powódki legitymacji do zgłoszenia swojego uprawnienia przed dniem 27 marca 2020 r. nie może zostać wyłączone poprzez jednostronne oświadczenie powódki. Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że warunkiem koniecznym dla zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest legitymowanie się przez podmiot uprawniony prawem do całości wkładu mieszkaniowego przypadającego na ten lokal, ewentualnie wniesienie przez niego wkładu w całości.

### ***Sąd ustalił co następuje:***

Dziadek powódki A. S. zmarł w dniu 6 lutego 2019 r. w B., zaś babcia powódki L. S. zmarła w dniu 27 marca 2019 r. w B.. Byli to rodzice ojca powódki G. S..

(bezsporne, potwierdzone dokumentami: akt zgonu A. S. k 9, akt zgonu L. S. k. 10)

Do końca przysługiwało im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Ojciec powódki od kilkunastu lat przebywa za granicą (w G.) i jak dotąd nie składał pozwanej żadnych oświadczeń, z których mogłaby wynikać wola nabycia ww. prawa po śmierci rodziców. Powódka dnia 15 kwietnia 2019 r. złożyła pismo, adresowane do Zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, zawierające wniosek o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Dnia 15 maja 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. w odpowiedzi na wniosek powódki z dnia 15 kwietnia 2019 r. wskazała, iż ustanowi na jej rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O. po uprzednim przedłożeniu dokumentu potwierdzającego przysługujące jej w całości prawo do wkładu mieszkaniowego, względnie wniesienie takiego wkładu w całości i upływie rocznego okresu wskazanego w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec braku prawidłowych zgłoszeń innych uprawnionych osób. Powódka za pośrednictwem pełnomocnika, pismem z dnia 24 czerwca 2019 r., skierowała do zarządu pozwanej Spółdzielni przedsądowe wezwanie do przestrzegania prawa wraz z deklaracją powódki, przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O., zarzucając niezgodne z prawem żądanie wkładu mieszkaniowego. Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 11 lipca 2019 r. zawiadomił o odmowie przyjęcia powódki w poczet członków Spółdzielni, wskazując, że członkostwo w Spółdzielni powstanie z upływem roku od daty wygaśnięcia prawa lokatorskiego, tj. w dniu 27 marca 2020 r. z mocy prawa, w związku z czym deklaracja złożona przez powódkę nie może stanowić podstawy do jej przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Pismem z 15 lipca 2019 r., stanowiącym nawiązanie do przedsądowe przestrzegania prawa przez Spółdzielnię, podtrzymano stanowisko Spółdzielni przedstawione w piśmie z dnia 15 maja 2019 r.

(bezsporne, potwierdzone odpisami pism k. 8, k. 16, k. 17-22)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był w istocie bezsporny, co wynika ze zgodnych oświadczeń stron złożonych na rozprawie. Nie budzi on wątpliwości Sądu jako potwierdzony w zdecydowanej większości w formie dokumentów przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano.

Spór dotyczył wyłącznie prawa i sprowadzał się do oceny, czy powódka już teraz może żądać przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni przez zawarcie z nią po dniu 27 marca 2020 r. umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O..

Powództwo jest przedwczesne i jako takie podległo oddaleniu.

Z tej przyczyny przedmiotem oceny Sądu nie było ustalenie, czy pozwana zasadnie uzależniać będzie w przyszłości przyjęcie powódki w poczet swych członków od wniesienia wkładu lub od wykazania praw (wynikających ze spadkobrania) do tego wkładu. Sąd uznaje, że nie powinien wypowiadać się w tej kwestii, skoro po 27 marca 2020 r. spór między stronami może odżyć w postaci kolejnego procesu, a wówczas ocena powinna należeć do Sądu, który zajmie się sprawą na nowo.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.)

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. Do zachowania ww. roszczenia, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia (ust. 4 zd. 1-3).

Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu (art. 2 ust. 5). W sytuacji opisanej w art. 15 ust. 2 u.s.m. „osoba bliska” nie wstępuje w prawa zmarłego członka skoro z jego śmiercią prawo do lokalu wygasło, ale nabywa własne, nowe prawo - w wyniku realizacji roszczenia przyznanego jej w ustawie.

Powyższe miałyby zastosowanie w odniesieniu do powódki dopiero wówczas, gdyby zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 4 u.s.m. upłynął dwunastomiesięczny okres liczony od wygaśnięcia prawa lokatorskiego (a więc w tym przypadku od 27 marca 2019 r.), w którym uprawnione podmioty (osoby bliskie) mogą zgłaszać do spółdzielni pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 15 ust. 2 u.s.m.

Oprócz powódki istnieje inna osoba bliska dla zmarłego członka spółdzielni, tj. ojciec powódki - G. S.. Co prawda, strona powodowa wskazywała, iż G. S. od kilkunastu lat przebywa za granicą, co ma być spowodowane unikaniem przez niego polskiego wymiaru sprawiedliwości, jednak nie może to stanowić podstawy do wyłączenia pozbawienia go możliwości zgłoszenia przez niego swojego uprawnienia w ustawowym rocznym terminie (który jeszcze nie upłynął). Powyższego w pełni świadoma jest powódka, która w pozwie wyraźnie wskazuje na zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do przyjęcia jej w poczet członków Spółdzielni przez zawarcie z nią po 27 marca 2020 r. umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O..

Należy przypomnieć, że chodzi o nabywanie członkostwa w wyniku nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego wcześniej osobie zmarłej przez osoby bliskie tej osoby zmarłej albo nabycia takiego prawa do lokalu, które wygasło w przypadkach określonych w art. 11 u.s.m. Osobom bliskim przysługuje wówczas roszczenie o nabycie prawa, ale do jego zachowania przynajmniej jedna spośród uprawnionych osób bliskich musi w terminie jednego roku złożyć pisemne oświadczenie o gotowości zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa. Tak więc oświadczenie takie może złożyć tylko jedna osoba, więcej osób lub może go nie złożyć nikt. Osoby bliskie mają w ten sposób wybór, czy chcą przystąpić do spółdzielni. Jeśli zgłosi się więcej osób niż jedna, wyboru dokonuje sąd

w postępowaniu nieprocesowym.

Oznacza to, że ojciec powódki ma zagwarantowane ustawą uprawnienie do oczekiwania aż do 27 marca 2020 r. z podjęciem decyzji, czy chce stać się członkiem spółdzielni. Decyzję może podjąć nawet w ostatnim dniu terminu. Wydanie wyroku zgodnie z żądaniem powódki stanowiłoby naruszenie prawa wyrażające się w pozbawieniu go tych uprawnień. Nie zmienia tego wewnętrzne, subiektywne przekonanie powódki czy jej pełnomocnika, że G. S. z tych uprawnień nie skorzysta. Spółdzielnia nie posiada uprawnienia ani obowiązku nie tylko zawierając w trakcie biegu ww. rocznego terminu umowy o przyjęciu uprawnionego w przyszłości w poczet członków spółdzielni, ale również nie jest uprawniona do zawierania w tym okresie umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Umowa taka jako przedwczesna, zawarta z pominięciem art. 15 ust. 4 u.s.m., nie czekająca na upływ roku od śmierci osoby bliskiej, kiedy to osoby uprawnione mogą złożyć deklaracje członkowskie i zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, musiałaby skutkować nieważnością.

Jak wskazuje przegląd orzecznictwa, jak dotąd kwestia przedwczesnego złożenia deklaracji na podstawie art. 15 ust. 4 u.s.m. nie była przedmiotem wyczerpującego badania przez sądy powszechne i przez Sąd Najwyższy, co oznacza, że w podobnych sprawach „osoba bliska” jest albo jedyna, albo oczekuje na upływ terminu. Pewien ślad można odnaleźć w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego wS. z 30 września 2015 r. (II Ca 1056/14, LEX 2342874), gdzie stwierdzono, że „Spółdzielnia nie była uprawniona do zawierania z W.B. umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w G., gdyż uczyniła to przedwcześnie, nie czekając na upływ roku od śmierci J.B., kiedy to osoby uprawnione mogą złożyć deklaracje członkowskie i zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy”.

Wobec powyższego Sąd powództwo oddalił, uznając roszczenie powódki w świetle dyspozycji art. 15 ust. 4 u.s.m. za przedwczesne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążenia powódki kosztami postępowania na rzecz strony pozwanej. Sąd odwołując się do zasady słuszności, miał na uwadze, iż powództwo w niniejszej sprawie zostało oddalone wyłącznie z tej przyczyny, że zgłoszone roszczenie jest przedwczesne, sprawa jest dość precedensowa, powódka mogła mieć subiektywne przekonanie dotyczące swej racji, a ponadto – czego nie kwestionowała pozwana – jest osobą młodą i mieszkającą na stacji, a więc niezamożną.

sędzia Rafał Kubicki