

Sygn. akt I.C 452/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekr. sad. Małgorzata Przyborowska

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2021 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. (1)

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Oddała powództwo.

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I C 452/21

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 05 marca 2021 roku powódka B. B. (1) wystąpiła przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., żądając ponownego ustanowienia na swoją rzecz prawa do lokalu mieszkalnego, mieszczącego się przy ulicy (...). Obok roszczenia głównego, wносиła również o zasądzenia na jej rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego – stosownie do norm przepisanych.

Motywuując powództwo wskazywała, iż pozostaje spadkobierczynią po zmarłych spadkodawcach T. K. (1) i S. K.. Powołani spadkodawcy, przed swoją śmiercią, nabyli spółdzielcze lokatorskie prawo do w/w lokalu o łącznej powierzchni 46,50m². Powódka podkreślała, że za życia spadkodawców zadłużenie ciężące na właścicielach lokalu, stanowiło przyczynę wykluczenia S. K. z członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie powódka zaznaczyła, iż w następstwie umowy o działa spadku z dnia 03 marca 2020 roku stała się jedynym i wyłącznym spadkobiercą po zmarłych właścicielach lokalu. Podstawy prawnej do wystąpienia z przedmiotowym powództwem upatrywała w art. 16¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako SpMieszkU). Argumentowała przy tym, że dokonała spłaty całego zadłużenia związanego z użytkowaniem rzeczzonego lokalu.

Odpowiadając na pozew (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki poniesionych kosztów związanych z postępowaniem przed sądem. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podnosiła, iż przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, nie dopuszczają możliwości ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na rzecz następców prawnych osób, których prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu lub

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 11 w zw. z art. 16¹ SpMieszkU). Zdaniem pozwanej osoby bliskie posiadają legitymację do ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadku gdy prawo pierwotnie uprawnionego wygasło w następstwie jego śmierci i to jedynie przez okres 1 roku (art. 15 ust. 2 SpMieszkU). W rozpoznawanej sprawie okoliczności te jednakże nie wystąpiły gdyż S. K. i T. K. (2) utracili spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na mocy decyzji Rady Nadzorczej z dnia 18 sierpnia 2003 roku, w konsekwencji zaprzestania partycypacji w kosztach opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu.

Sąd ustalił, co następuje:

Będący małżonkami T. K. (1) i S. K. byli właścicielami spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu położonego przy ul. (...) w S. (dowód: zaświadczenie NR (...) z dnia 31 marca 2014 roku k. 13). W następstwie zaprzestania terminowej regulacji zobowiązań czynszowych, uchwałą Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. Nr (...) z dnia 18 sierpnia 2003 roku S. K. został wykluczony ze spółdzielni, a jego prawo do lokalu wygasło (dowód: pismo (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 06 lutego 2018 roku k. 10). T. K. (1) zmarła dnia 17 kwietnia 2001 roku zaś S. K. zmarł w dniu 13 stycznia 2011 roku (bezsporne).

Stwierdzoną notarialnie, przed Notariuszem W. U. z Kancelarii Notarialnej w S., umową o dział spadku z dnia 03 marca 2020 roku Rep. A nr. (...), B. B. (1) i J. P., będące spadkobiercami po zmarłych T. K. (1) i S. K. ustaliły m.in., że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), mieszczącego się przy ulicy (...) w S., nabywa na wyłączną własność B. B. (1) – bez obowiązku spłaty na rzecz J. P. (dowód: umowa o dział spadku k. 8-9).

Zaświadczeniem z dnia 25 lipca 2014 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. poinformowała, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w S., przysługujące małżonkom S. K. i T. K. (1) wygasło z dniem 25 września 2003 roku z uwagi na zaprzestanie uiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem tegoż lokalu (dowód: zaświadczenie Nr (...) (...) k. 14).

Ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty z dnia 09 stycznia 2018 roku, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wezwała wścicła lokalu do zapłaty zadłużenia w łącznej wysokości 1318,39 zł (1307,80zł tytułem należności głównej i 10,59zł tytułem odsetek i opłat) w terminie 7 dni od doręczenia pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego (dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty k. 12).

Pismem datowanym na dzień 24 lutego 2020 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. udzieliła B. B. (1) informacji, wskazując, że z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku, o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw, wierzytelność z tytułu kładu mieszkaniowego odpowiada wartości rynkowej lokalu, pomniejszonej o kwotę nominalną umorzenia kredytu w wysokości 5,82 zł (vide: informacja k. 16)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne należało oddalić.

W realiach niniejszej sprawy bezsporną pozostawała okoliczności wygaśnięcia spółdzielczego, lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego S. K. i T. K. (1), w wyniku prawomocnej Uchwały Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. z dnia 18 sierpnia 2013 roku Nr (...). Wątpliwości nie wzbudzała również pierwotna przyczyna wygaśnięcia tegoż prawa, którą było zaprzestanie uiszczania przez S. K. i T. K. (1) opłat za sporny lokal.

Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. z dnia 2 czerwca 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208, dalej jako SpMieszkU) ustanie członkostwa samo przez się wywiera skutek w postaci wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Gdy małżonek osoby wykluczonej z grona członków spółdzielni nie jest członkiem spółdzielni, lokatorskie prawo do lokalu wygasa w stosunku do obojga małżonków, gdyż posiadanie członkostwa jest warunkiem zachowania tego prawa. W takiej sytuacji w oparciu o art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848) przysługuje małżonkowi wykluczonego członka spółdzielni roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego, co wymaga jednak zachowania rocznego terminu do złożenia deklaracji członkowskiej, liczonego od daty ustania członkostwa małżonka (vide.: wyrok SA w Warszawie z dnia 13 marca 2013 roku, sygn. akt I ACa 1064/12. *legalis*). Dotyczy to w szczególności przypadków, w których wskazane w uchwale rady nadzorczej powody wykluczenia ze spółdzielni (np. zaleganie z opłatami na rzecz spółdzielni) odnosiły się w jednakowym stopniu do obojga małżonków (np. gdy oboje nie spłacali zaległości czynszowych).

Jedynie tytułem przypomnienia wskazać w tym miejscu wypada, że od chwili wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. *poz. 1596*) tj.: z dniem 9 września 2017 roku wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może nastąpić jedynie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu (art. 11 ust. 11 i 14 SpMieszkU), nie w trybie uchwały organu spółdzielni. W latach 2007–2017 (co znajdowało zastosowanie w niniejszej sprawie) spółdzielnia mieszkaniowa mogła bowiem wygasić prawo lokatorskie na dwa sposoby: albo doprowadzając do ustania członkostwa w spółdzielni, przez co wygasało również związane z członkostwem spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 1 SpMieszkU w dotychczasowym brzmieniu), albo podejmując uchwałę o wygaśnięciu prawa lokatorskiego na podstawie art. 11 ust. 1¹–1⁴ SpMieszkU z powodu pozostawania w zwłoce z uiszczeniem opłat eksploatacyjnych lub na skutek używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszczania do powstawania szkód w częściach przeznaczonych do wspólnego korzystania czy wykraczania w rażący lub uporczywy sposób przeciwko porządkowi domowemu.

Na kanwie przedmiotowej sprawy poprzednik prawny powódki B. S. K. K. został wykluczony z rejestru członków spółdzielni na mocy prawomocnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 18 sierpnia 2003 roku Nr (...).

Zgodnie z treścią art. 16¹ ust. 1 SpMieszkU sobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło (ust. 2).

Regulacja z artykułu 16¹ SpMieszkU przewiduje zatem roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli dotychczasowy lokator posiadający względem spółdzielni zadłużenie spłaci całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat wraz z odsetkami (warunek finansowy) oraz wykaże się fakt nieustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do zwolnionego lokalu na rzecz innej osoby (możliwość świadczenia).

Zaznaczyć jednakże należy, iż w świetle obowiązującego w doktrynie stanowiska roszczenie z art. 16¹ SpMieszkU jest zindywidualizowane, gdyż nie dotyczy ono ustanowienia prawa lokatorskiego w ogóle (do jakiegokolwiek lokalu), lecz roszczenia ponownego ustanowienia prawa lokatorskiego do tego samego przedmiotu (lokalu). Roszczenie to przysługuje jednak tylko byłym lokatorom i nie dotyczy następcy prawnego (spadkobiercy) osoby, której prawo lokatorskie wygasło (por. Dżiczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2018, art. 16¹ SpMieszkU, Nb 2).

W zaprezentowanych okolicznościach, mając również na uwadze fakt, iż powódka nie udowodniła aby uchwała Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. Nr (...) z dnia 18 sierpnia 2003 roku, mocą której S. K. został wykluczony z rejestru członków wspólnoty została w sposób skuteczny zaskarżona, nie sposób było uznać aby przysługiwało jej jako następcy prawnemu T. K. (1) i S. K. – prawo do ponownego ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 16 SpMieszkU, mimo spełniania warunku w postaci spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych za sporny lokal, obciążającego jej poprzedników prawnych. Dostrzec w tej kwestii również należało, że już sama literalna wykładnia art. 16¹ § 1 SpMieszkU wskazuje kto

pozostaje podmiotem uprawnionym do wystąpienia z takim roszczeniem. Decydujące w tej kwestii jest użycie przez ustawodawcę zwrotu: „Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego...” oraz „przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego” które to zwroty jednoznacznie wskazują, iż owe prawo musiało osobie żądającej jego przywrócenia przysługiwać w przeszłości.

Jednocześnie w ocenie Sądu zaznaczyć trzeba, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 SpMieszkU, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim (art. 15 ust. 2 SpMieszkU), jednakże uprawnienie to wymaga zawarcia umowy. Stosownie bowiem do art. 15 ust. 2¹ SpMieszkU umowy, o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Osoby uprawnione wymienione w art. 15 SpMieszkU nabywają roszczenia o ustanowienie prawa lokatorskiego tymczasowo i warunkowo do momentu spełnienia wszystkich przesłanek i czynności przewidzianych w art. 15 ust 4 SpMieszkU.

Równocześnie w świetle regulacji z ust. 4 art. 15 SpMieszkU, do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Termin ten (jednego roku) jest terminem zawitym, którego upływ powoduje wygaśnięcia roszczenia i ma na celu zagwarantowanie pewności praw i obowiązków uprawnionych do lokalu oraz spółdzielni. W przypadku uchybienia terminu przewidzianego w w art. 15 ust. 4 zd. 1 SpMieszkU, między spółdzielnią a uprawnionym następuje rozliczenie na zasadach określonych w art. 11 SpMieszkU.

Co prawda judykatura i doktryna prezentuje liberalne stanowisko co do formy realizacji uprawnienia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po poprzednim lokatorze, gdyż uprawniony może wypełnić obowiązki wynikające z art. 15 ust. 4 SpMieszkU także i w takiej formie, że w terminie przewidzianym dla złożenia pisemnego wniosku złoży pozew sądowy o nakazanie przyjęcia do spółdzielni i przydzielenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zostanie on przekazany pozwanej spółdzielni, jednakże dla zachowania wskazanych roszczeń istotne jest, aby uprawniony dokonał czynności w przewidzianej formie pisemnej i w określonym terminie (por. wyr. SN z 4.4.2008 r., I CSK 479/07, Legalis).

Na gruncie rozpoznawanej sprawy powódka bezspornie nie dochowała warunku przewidzianego w art. 15 ust. 4 SpMieszkU w postaci zachowania rocznego terminu na wyrażenie woli uzyskania członkostwa w spółdzielni oraz wyrażenie gotowości nabycia praw do lokalu. Powódka B. B. (2) nie przedłożyła bowiem do akt sprawy żadnego dokumentu pozwalającego uznać, iż w okresie jednego roku od daty wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego względem poprzedniego właściciela, podjęła działania celem pisemnego zapewnienia pozwanej Spółdzielni o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe, w tym okoliczność niewykazania przez powódkę spełnienia wymogu z art. 15 ust. 4 SpMieszkU, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

SSO Cezary Olszewski