

*Sygn. akt I ACa 973/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wincenty Ślawnki</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Bożena Błaszczuk (spr.)</b> <b>SSO del. Krystyna Golinowska</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. W.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 475/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:**

**„1. zobowiązuje Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w Ł. do złożenia oświadczenia woli o zawarciu z K. W. umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...);**

**2. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. na rzecz K. W. kwotę 200 (dwieście) zł tytułem zwrotu uiszczonych opłat od pozwu oraz kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

**3. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 6.800 (sześć tysięcy osiemset) zł tytułem nieuiszczonej części opłaty sądowej od pozwu.”;**

**II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. na rzecz K. W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

**III. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 7.000 (siedem tysięcy) zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.**

**Sygn. akt I ACa 973/12**

## UZASADNIENIE

Powódka K. W. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł., wniosła o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia o zawarciu z powódką umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła jego oddalenie.

**Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Łodzi** oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami postępowania.

Powyższy wyrok został oparty o następujące ustalenia:

M. W. w dniu 30 sierpnia 1978r. uzyskał przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., pozostając wówczas w związku z Z. W..

Z. W. zmarła w dniu 25 października 1995r., zaś spadek po niej nabył syn I. W. w całości. Ponowny związek małżeński M. W. zawarł z powódką, z którą zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu aż do swej śmierci, tj. do dnia 26 listopada 2010r. Spadek po M. W. nabyła powódka i dwóch jego synów.

Powódka, uchwałą Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 23 grudnia 2009r., została przyjęta w poczet członków pozwanej.

W dniu 22 listopada 2011r. K. W. chciała złożyć w siedzibie pozwanej pismo informujące o sprawie spadkowej po mężu oraz o tym, że zgłosi się w przyszłości do Spółdzielni (po zakończeniu sprawy spadkowej) celem wskazania osoby, która „wejdzie w prawa i obowiązki” M. W.. W piśmie tym zadeklarowała jednocześnie, że jej i jej synowi J. bardzo zależy na pozostaniu w mieszkaniu po mężu. Pracownik pozwanej odmówił przyjęcia pisma, twierdząc że nie jest ono wymagane w świetle statutu pozwanej.

Mając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy w Łodzi uznał, że roszczenie pozwu jest bezzasadne. Zdaniem sądu a quo rozpoznawana sprawa jest typową sprawą o prawo majątkowe, zaś powołany przez powódkę judykat dla uzasadnienia stanowiska, że powódka wystąpiła o prawo niemajątkowe dotyczył roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i przydział lokalu po byłym członku, zaś powódka wystąpiła z zupełnie innym roszczeniem.

Podstawę prawną roszczenia pozwu stanowił przepis art. 15 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U Nr 199 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm.). Skoro powódka jest już członkiem pozwanej, to przysługiwało jej wyłącznie roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dla zachowania tego roszczenia koniecznym było złożenie przez powódkę w terminie 1 roku od dnia śmierci M. W., członka pozwanej, uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowieniu tego prawa.

Pismo pozwanej z dnia 22 listopada 2011r., wbrew twierdzeniom powódki, nie stanowi wniosku o przyznanie powódce żądanego prawa po zmarłym mężu.

Z pisma tego wynika wyłącznie, że pozwana dopiero w przyszłości zostanie poinformowana, która z osób uprawnionych wejdzie w prawa głównego lokatora, t.j. która z osób uprawnionych będzie gotowa zawrzeć umowę, o której mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m. Ponadto, z powyższego pisma wynika gotowość powódki i jej syna do dalszego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, a z uwagi na zasadę jednopodmiotowości lokatorskiego prawa do lokalu (art.9 ust.5 u.s.m), deklaracja taka nie może stanowić gotowości do zawarcia umowy, której stroną może być tylko jedna osoba bliska zmarłego członka pozwanej.

Wobec powyższego sąd a quo uznał, że w terminie rocznym od śmierci swojego męża, powódka nie złożyła wymaganego przez ustawę pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia z pozwaną umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z czym utraciła roszczenie pozwu (roszczenie wygasło). Roczny termin przewidziany w art.15 ust.4 u.s.m. jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie podlega przedłużeniu, a jego zachowanie podlegało badaniu przez sąd z urzędu.

Zgłoszenie takiego roszczenia w pozwie może zastąpić pisemne zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy, kierowane do spółdzielni, ale tylko wówczas, gdy pozew zostanie złożony przed upływem rocznego terminu od śmierci członka spółdzielni, jednakże w realiach rozpoznawanej sprawy pozew został wniesiony z przekroczeniem tego terminu.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo. Na podstawie art. 102 kpc nie obciążono powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanej, bowiem postępowanie pozwanej w stosunku do powódki przed wniesieniem powództwa należało ocenić jako naganne wprowadzające w błąd co do uprawnień powódki.

Stanowisko pozwanej zaprezentowane już w toku procesu świadczyło o niezrozumieniu istoty roszczenia z art.15 ust. 2 u.s.m., z którym może wystąpić samodzielnie każda z osób bliskich byłego członka, a kwestie związane z dziedziczeniem i rozliczeniem wkładu są irrelevantne z punktu widzenia tego roszczenia, zaś prawidłowa wykładnia art. 14 u.s.m. prowadzi do wniosku, że jeżeli prawo do mieszkania nie jest wspólnym prawem małżonków, to śmierć jednego z nich skutkuje powstaniem roszczeń na rzecz drugiego z małżonków, dzieci i innych osób bliskich, stosownie do art.15 ust. 2 u.s.m.

**Apelację** od tego wyroku złożyła powódka zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów prawa:

1. materialnego, a to art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez ustalenie treści oświadczenia woli powódki zawartego w piśmie z dnia 22 listopada 2011r. jedynie na podstawie literalnej treści jego fragmentów, nie zaś na podstawie całokształtu okoliczności, w których to oświadczenie zostało złożone;
2. procesowego, a to art. 328 § 2 kpc poprzez niedokonanie oceny wiarygodności dowodów przeprowadzonych w postępowaniu;
3. procesowego, a to art. 233 kpc poprzez nieuwzględnienie wpływu zachowania pracowników spółdzielni wprowadzających powódkę w błąd co do jej uprawnień na treść pisma z dnia 22 listopada 2011r.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań św. B. P. na okoliczność przebiegu rozmowy z powódką i jej synem w dniu 22 listopada 2011r.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki jest zasadna.

Powódka przed sądem pierwszej instancji korzystała z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, który aż do zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji miał na podstawie art. 217 § 1 kpc przytaczać okoliczności faktyczne

i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Powódka wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka B. P. nie złożyła przed sądem a quo. Nie może, zatem w postępowaniu apelacyjnym w związku z treścią art. 381 kpc wnieść o dopuszczenie dowodu z zeznań tego świadka, skoro nic nie stało na przeszkodzie w powołaniu tego dowodu przed sądem pierwszej instancji. Z tej przyczyny sąd ad quem nie uwzględnił tego wniosku zawartego w apelacji. Strona pozwana poza oświadczeniem zawartym w odpowiedzi na pozew, że „neguje aby uprzednio kiedykolwiek powódka składała do Spółdzielni „wniosek o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego”” (k. 15) nie złożyła oświadczenia, że neguje fakt próby złożenia pisma z dnia 22 listopada 2011r. w pozwanej Spółdzielni i co do przyczyn nieprzyjęcia tegoż pisma przez pracownika pozwanej. Zgodnie z art. 230 kpc, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze całokształt rozprawy, może te fakty uznać za przyznane. Sąd Okręgowy uznał, więc prawidłowo na podstawie dowodu w postaci zeznań św. J. W. i zeznań powódki, że pismo z dnia 22 listopada 2011r. powódka usiłowała w pozwanej Spółdzielni złożyć, ale nie udało się jej to wskutek odmowy przyjęcia przez pracowników pozwanej.

Powódka twierdziła, że jej pismo z dnia 22 listopada 2011r. stanowi oświadczenie spełniające wymogi do zastosowania wobec niej art. 15 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Skoro powódka nie złożyła powyższego pisma z winy pracowników pozwanej to należy przyjąć na zasadzie domniemania faktycznego, że pismo o treści jak na k. 9 zostało formalnie złożone pozwanej w dniu 22 listopada 2011r. i winno wywołać skutki prawne z niego wynikające.

Sąd Okręgowy, kierując się wykładnią literalną treści tego oświadczenia, w motywach swojego uzasadnienia stwierdził, że nie jest to wniosek o przyznanie powódce spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po zmarłym mężu, lecz wyłącznie informację, że w przyszłości powódka poinformuje pozwaną, która z osób uprawnionych „wejdzie w prawa głównego lokatora”, t.j. która z osób uprawnionych będzie gotowa zawrzeć umowę, o której stanowi art. 15 ust. 4 u.s.m. Ponadto z pisma tego wynika wyłącznie gotowość powódki do dalszego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, a z uwagi na jednopodmiotowość lokatorskiego prawa do lokalu (art. 9 ust. 5 u.s.m.), deklaracja taka nie może stanowić „gotowości do zawarcia umowy”, której stroną może być tylko jedna osoba bliska zmarłego członka pozwanej Spółdzielni.

Z taką wykładnią oświadczenia zawartego w piśmie powódki z dnia 22 listopada 2011r. nie sposób się zgodzić. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego i zwyczaje. Biorąc pod to, że powódka sama podpisała to pismo, to sąd a quo nie miał podstaw do twierdzenia, że oświadczenie o gotowości do dalszego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu złożył również syn powódki. J. W. jest osobą pełnoletnią i powódka bez wyraźnego pełnomocnictwa nie może w jego imieniu składać jakichkolwiek wiążących oświadczeń. Skoro na piśmie nie było podpisu syna powódki i do pisma nie załączono pełnomocnictwa dla powódki do działania w jego imieniu, to nie można uznać, że on również złożył w tym piśmie jakiegokolwiek oświadczenie. Zasada zatem jednopodmiotowości w żaden sposób nie została naruszona. Dla odczytania faktycznej treści oświadczenia powódki zawartego w tym piśmie nie jest wystarczające zastosowanie wykładni literalnej. W przypadku wykładni naczelną zasadę pełni zasada clara non sunt interpretanda, zgodnie z którą to co jest zrozumiałe i jasne nie wymaga interpretacji. Nawet w przypadku jasnych sformułowań znaczenie zapisu językowego może budzić wątpliwości. Oświadczenie powódki w literalnym brzmieniu nie jest jasne i dlatego sąd winien zastosować wykładnię kombinowaną, czyli literalno – telologiczną (celowościową). Treść oświadczenia woli musi być tłumaczona tak, aby była najbardziej zdatnym środkiem do osiągnięcia celu.

Przede wszystkim należy postawić pytanie w jakim celu powódka chciała złożyć pismo z dnia 22 listopada 2011r.? Dlaczego informowała pozwaną na cztery dni przed upływem rocznego terminu z art. 15 ust.4 u.s.m., że nadal się toczy postępowanie spadkowe po jej zmarłym mężu i że zgłosi się do pozwanej po zakończeniu tego postępowania celem wskazania osoby, która wejdzie w prawa i obowiązki głównego lokatora? W jakim celu informowała pozwaną, że „zależy nam na pozostaniu w tym mieszkaniu wraz z synem – J.” i że należy synowi spadkodawcy z pierwszego małżeństwa I. W. wkład mieszkaniowy chcą spłacić?

Tych oświadczeń powódki nie można interpretować oddzielnie, gdyż stanowią one całość oświadczenia powódki i są ze sobą logicznie powiązane. Ustalając łącznie cel złożenia całego oświadczenia zawartego w tym piśmie, należy stwierdzić, że takie pismo do spółdzielni mieszkaniowej kieruje osoba, która chce uzyskać od spółdzielni jakieś prawo. Powódka była członkiem pozwanej od 2009r., a zatem mogło jej chodzić wyłącznie o uzyskanie prawa do lokalu po mężu. Powódka nie jest prawnikiem i posługuje się językiem potocznym, a zatem z jej stwierdzenia „nam bardzo zależy na pozostaniu w tym mieszkaniu wraz z synem – J.” należy kierując się doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania wyciągnąć wnioski, że takiego stwierdzenia używa się tylko wówczas gdy istnieje groźba pozbawienia powódki mieszkającej wraz z synem możliwości dalszego zamieszkiwania. Dalej w tym lokalu powódka wraz z synem będzie mogła mieszkać tylko wówczas, gdy nabędzie formalne prawo do lokalu. Świadczy o tym również ostatnie zdanie zawarte w tym piśmie, a mianowicie „Po rozpatrzeniu tej sprawy w Sądzie zgłosimy się do Spółdzielni celem załatwienia pozostałych formalności”. Gdyby powódka nie była gotowa zawrzeć z pozwaną umowy o ustanowieniu spółdzielczego prawa do lokalu po mężu nie informowałaby pozwanej, że zgłosi się do niej celem załatwienia dalszych formalności. Biorąc pod uwagę informacje jakie zmarły mąż powódki otrzymywał od pozwanej w związku z zamiarem ubiegania się o przeniesienie własności lokalu, należy przyjąć, że wiedzę o konieczności przedstawienia spółdzielni prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po mężu oraz udokumentowania rozliczenia wkładu mieszkaniowego, powódka zaczerpnęła z pism pozwanej kierowanych do jej męża w 2009r. (pisma z dnia 21 września 2007r. i 4 listopada 2009r. w aktach spółdzielczych pozwanej nr (...) załączonych do akt sprawy niniejszej).

Kierując się zatem zasadami współzycia społecznego i obowiązującymi zwyczajami przy zastosowaniu wykładni kombinowanej literalno – celowościowej należało uznać, że podpisane tylko przez powódkę pismo z dnia 22 listopada 2011r. zawiera wymagane przez art. 15 ust. 4 u.s.m. oświadczenie o gotowości powódki do zawarcia we własnym imieniu ze Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Oświadczenie to zostało złożone w pozwanej Spółdzielni przed upływem rocznego terminu wynikającego z ust. 4 w/w art. 15 u.s.m., który upływał w dniu 26 listopada 2011r. (data śmierci męża powódki k. 8), a pismo powódka złożyła (chciała złożyć, ale odmówiono bezpodstawnie jego przyjęcia) w dniu 22 listopada 2011r.

Biorąc pod uwagę to, że spółdzielcze lokatorskie prawo M. W. do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wygasło wskutek jego śmierci (art. 11 ust.1 u.s.m.), gdyż nie przysługiwało powódce wspólne prawo do lokalu ze zmarłym mężem (art. 14 ust. 1 u.s.m.), to powódce na równi z pozostałymi spadkobiercami zmarłego M. W. zgodnie z art. 15 ust. 2 u.s.m. przysługiwało roszczenie o zawarcie z nią umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia takiej umowy z nią złożonego przed upływem roku od dnia śmierci męża. Jak wyżej ustalono powódka takie pisemne zapewnienie złożyła przed upływem rocznego terminu określonego w art. 15 ust.4 u.s.m., a zatem pozwana nie może uchylić się od zawarcia z powódką umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). troska jaka pozwana wykazuje o prawa majątkowe syna zmarłego z pierwszego małżeństwa – I. W. – jest niczym nieusprawiedliwiona. Tak I. W. jak i J. W. przysługiwało roszczenie oparte o przepis art. 15 u.s.m. Jednakże żaden z pozostałych spadkobierców M. W. nie złożył żadnego wniosku do pozwanej, a zatem nie skorzystali oni z przysługujących im uprawnień, które wygasły. Rozliczenie wkładu mieszkaniowego z pozostałymi spadkobiercami nie jest warunkiem sine qua non do zawarcia z powódką przedmiotowej umowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił powództwo w całości. O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 kpc uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania.