

Sygn. akt XXIV C 1254/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 17 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR (del.) Joanna Szekowska-Krym
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Katarzyna Rzeszotarska

po rozpoznaniu w dniu 05 października 2018 r. w Warszawie na rozprawie  
sprawy z powództwa H. N.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki H. N. kosztami procesu.

**sygn. akt XXIV C 1254/17**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 listopada 2017 r. H. N. wniosła o nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. złożenia oświadczenia woli o przyjęcie powódki w poczet członków tej Spółdzielni. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego roszczenia powódka podała, że w dniu 29 czerwca 2011 r. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) przy ul. (...) w W., znajdującego się w zasobach pozwanej spółdzielni. Podała, że zgłosiła swoje roszczenie zarządowi spółdzielni m.in. w zakresie podania numeru członkostwa. W odpowiedzi na żądanie powódki zarząd pozwanej spółdzielni wskazał, że członkiem spółdzielni nie może być osoba, której przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednocześnie nie podając żadnej podstawy prawnej. Ponadto wcześniej spółdzielnia podjęła uchwałę odmawiającą powódce członkostwa w spółdzielni z powodu braku zgody na remont wykonany przez powódkę (pозew - k. 2-7).

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że w wyniku zmiany prawa ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. nabycie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej następuje z mocy prawa, a nie na podstawie złożenia oświadczenia woli przez spółdzielnię. Podała, że powódka posiada jedynie ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, gdyż spółdzielni nie przysługuje własność ani prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony

jest budynek, w którym znajduje się lokal powódki. Ponadto wskazała, że wobec powódki podjęto zasadnie uchwałę z dnia 3 marca 2016 r. odmawiającą jej przyjęcia w poczet członków spółdzielni (odpowiedź na pozew – k. 132-134).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 29 czerwca 2011 r. H. N. jako kupujący zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Zbywcy J. Z. i U. Z. nabyli przedmiotowe prawo na podstawie umowy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z dnia 17 października 2007 r. zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (umowa sprzedaży rep. (...) – k. 8-10).

Nieruchomość, na której posadowiony jest budynek nie stanowi własności Spółdzielni Mieszkaniowej (...), ani nie przysługuje jej użytkowanie wieczyste tego gruntu (okoliczności bezsporne, wydruk treści księgi wieczystej – k. 135-139).

Uchwałę z dnia 3 marca 2016 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odmówił H. N. przyjęcia w poczet członków spółdzielni. Jako powód odmowy wskazano kwestionowanie przez powódkę norm dotyczących remontów lokali, a tym samym narażanie innych członków spółdzielni na utratę życia, zdrowia lub mienia. Podano, że powódka nie zawiadomiła o wykonaniu prac remontowych, nie pozwoliła na dokonanie przeglądu i wyburzyła ścianę działową w jej lokalu, co mogło spowodować katastrofę budowlaną. Ponadto podniesiono, że powódka kwestionuje postanowienia statutu i przepisy prawa spółdzielczego oraz krytykuje działania organów spółdzielni, a jej postawa jest sprzeczna z przepisami statutu i dobrymi obyczajami (uchwała – k. 32-35).

W dniu 30 czerwca 2017 r. powódka wniosła ponownie deklarację przystąpienia do spółdzielni mieszkaniowej (deklaracja – k. 31).

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odmówił przyjęcia powódki w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej (pismo – k. 46).

Pismem z dnia 14 września 2017 r. skierowanym do zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) H. N. wniosła m.in. o podanie jej numeru członkostwa w spółdzielni (pismo – k. 11).

W odpowiedzi na ww. pismo, pozwana wskazała, że powódka nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej (pismo – k. 12).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości Sądu i nie były kwestionowane przez strony.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków B. W. (k. 162), J. R. (k. 163) oraz J. B. (k. 163-164) oraz zeznania stron (k. 184-185), jednakże wobec podstawy prawnej stanowiącej przedmiot rozstrzygnięcia nie stanowiły one ostatecznie faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596) przepis art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845, dalej jako SpółMieszkU) otrzymał następujące brzmienie: „Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;

- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
- 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9.

Jednocześnie art. 4 ustawy zmieniającej stanowi, że 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 art. 3 SpółMieszkU stanowi podstawę do nabycia członkostwa w spółdzielni przez osoby, które w dniu wejścia w życie ustawy zmieniającej z 20 lipca 2017 r. były posiadaczami wskazanych tam praw do lokali. Tym samym z dniem 9 września 2017 r. nastąpiło przyjęcie do w poczet członków spółdzielni z mocy prawa wszystkich osób, które posiadały praw do lokali wymienione w art. 3, a nie były członkami spółdzielni. Przedmiotowy przepis został całkowicie zmieniony, i z chwilą wejścia w życie ustawy zmieniającej z 20 lipca 2017 r. zmiany w art. 3 SpółMieszkU weszły w życie 9 września 2017 r. przy zastosowaniu techniki bezpośredniego działania nowego prawa i bez przepisów przejściowych.

Powyższe oznacza, że członkostwo w spółdzielni nabywa się z mocy prawa w przypadku spełnienia przesłanek o których mowa w art. 3 SpółMieszkU. Powódce nie przysługuje zatem roszczenie o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przyjęciu powódki w poczet członków spółdzielni. Nabycie członkostwa w spółdzielni nie jest bowiem zależne od jakichkolwiek działań pozwanej, zwłaszcza składania przez nią oświadczenia woli w przedmiocie przyjęcia powódki w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Z tego względu powództwo podlegało oddaleniu.

Wskazać jednak należało, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Członkostwo to nabyła z mocy prawa na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4) SpółMieszkU, w dniu wejścia w życie ww. ustawy zmieniającej, tj. w dniu 9 września 2017 r.

Nie ulega wątpliwości, że powódce przysługiwała ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Grunt, na którym posadowiony jest budynek, w którym usytuowany jest lokal powódki, nie stanowi własności spółdzielni ani nie przysługuje jej użytkowanie wieczyste, co oznacza, że powódce przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (por. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12). Nie mogło zatem na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.). Zatem zbywca, od którego powódka nabyła lokal nie mógł przenieść na nią więcej niż sam posiadał, co oznacza, że powódka nabyła ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego. Okoliczność taką przyznała sama pozwana.

Mogło wydać się, że ustawodawca nie przewidział w art. 3 ust. 1 SpółMieszkU sytuacji prawnej osób, którym przysługiwała ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokal, bowiem w przepisie nie wymienił tego prawa. Jednakże nie uszło uwadze Sądu, że zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 18 grudnia 2009 r. (Dz.U. Nr 223, poz. 1779) z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stała się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu. Powyższe oznacza, że powódce przysługuje ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu i na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4) SpółMieszkU od dnia 9 września 2017 r. jest ona członkiem pozwanej spółdzielni – niezależnie od woli pozwanej spółdzielni. Z uwagi na to, że w obowiązującym stanie prawnym nie można ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zaś art. 5 ust. 3 ustawy zmieniającej z dnia 18 grudnia 2009 r. przekształcił ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, nie było konieczne w treści art. 3 SpółMieszkU wskazywanie na ekspektatywę

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie jest zatem tak, że ustawodawca dokonując zmiany przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozbawił członkostwa osoby posiadającej ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Gdyby tak było osoby, które są członkami spółdzielni, a znajdują się w tożsamej sytuacji prawnej co powódki, byłyby stosownie do treści wyżej cytowanego art. 4 ustawy zmieniającej, pozbawione statutu członka spółdzielni, wbrew twierdzeniom pozwanej zawartym na posiedzeniu zarządu w dniu 18 września 2017 r. (k. 13), tj. że znajduje do nich zastosowanie zasada praw nabytych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku, oddalając powództwo w całości.

Sąd uznał natomiast za zasadne nieobciążanie przegrywającej sprawę powódki kosztami procesu. Stosownie do art. 102 k.p.c. w przypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może nie obciążać strony przegrywającej kosztami procesu. Przepis nie precyzuje bliżej pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawiając rozwiązanie tego zagadnienia praktyce sądowej. Brak jakichkolwiek ograniczeń wyliczonych choćby przykładowo wskazuje na intencję ustawodawcy szerokiego pojmowania zakresu tego terminu (tak postanowienie SN z 28 czerwca 1966 roku, I CR 372/65). Za nieobciążaniem przegrywającej powódki kosztami procesu przemawiała swoisty charakter sprawy. Powództwo wynikało z faktu, że pozwana bezzasadnie i wbrew przepisom prawa uznawała, że powódka nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Powódka była zatem zmuszona wytoczyć powództwo. Jak wskazał Sąd Najwyższy do wypadków szczególnie uzasadnionych w rozumieniu art. 102 k.p.c. można także zaliczyć sytuacje wynikające z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu sądu (postanowienie SN z 15 marca 1982 r., I CZ 30/82, LEX nr 8403). Mając powyższe na uwadze i uznając sytuację, w jakiej znalazła się powódka za wypadek szczególnie uzasadniony, Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

SSR (del.) Joanna Szekowska – Krym

## ZARZĄDZENIE

(...)

SSR (del.) Joanna Szekowska – Krym