

Sygn. akt. I C 146/09

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2014r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka – Skowrońska

Protokolant: Małgorzata Wawrzyńczak

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2014 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa E. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni

I. nakazuje Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. przyjęcie E. R. w poczet członków tej Spółdzielni;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz E. R. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa P. w W. kwotę 3.527,14 zł (trzy tysiące pięćset dwadzieścia siedem złotych i czternaście groszy) tytułem brakujących kosztów sądowych tymczasowo pokrytych ze środków Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 146/09

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 lutego 2009 r. powódka E. J. wniosła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. pozew o przyjęcie jej w poczet członków tej Spółdzielni, ewentualnie o zasądzenie od pozwanej zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie kosztów procesu na jej rzecz (pозew – k. 3).

W uzasadnieniu wskazała, iż mimo złożenia przez nią w terminie deklaracji członkowskiej, pozwana Spółdzielnia odmówiła przyjęcia powódki w poczet swoich członków i uzależniła to od spełnienia dodatkowych warunków, w tym od zapłaty określonych sum pieniężnych (k. 4 – 8).

W odpowiedzi na powyższe, pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowiedź na pozew – k. 118).

W uzasadnieniu swojego stanowiska, strona pozwana przyznała wprawdzie istnienie po stronie powódki roszczenia o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i fakt ten został przyznany, to jednak wskazywano, że w trakcie zamieszkiwania w lokalu przez męża powódki doszło do znacznego zadłużenia czynszowego i powódka winna je uregulować, aby nabyć uprawnienie do domagania się przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni. Pozwana warunkowała przyjęcie deklaracji członkowskiej od spełnienia warunku uregulowania istniejącego zadłużenia czynszowego oraz od uzupełniania wkładu mieszkaniowego o brakującą część należną na mocy postanowienia Sądu z dnia 13 września 2002r. B. P.. Złożono jednocześnie specyfikację salda zadłużenia za okres od 31.12.2007r. do

31.07.2009r. (k. 119 – 121, k. 123 – 124). Następnie – na wypadek uwzględnienia przez Sąd roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego – zgłoszono również zarzut potrącenia łącznie kwoty 15.442,72 zł, na którą składała się kwota zadłużenia czynszowego na dzień wykluczenia B. P., tj. 5.561,46 zł oraz odsetki ustawowe od niej za okres od 8 lutego 1999r. tj. od daty wykluczenia do dnia 8 lutego 2010 r., tj. daty sporządzenia pisma procesowego (pismo procesowe pełnomocnika pozwanej – k. 139). Pozwana powołując się również na treść art. 5 kc, wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na nadużycie przez powódkę swoich praw podmiotowych. Pełnomocnik pozwanej zgłosił zarzut nadużycia praw podmiotowych w związku z ubieganiem się przez powódkę o przyjęcie w poczet członków przy braku spłaty istniejącego zadłużenia lokalu oraz w kontekście nie uzupełnienia wkładu mieszkaniowego (pismo procesowe pełnomocnika pozwanej z dnia 5 lipca 2010r. – k. 240 – 243 oraz z dnia 4.08.2010r. k. 278).

Na rozprawie w dniu 16 września 2014 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska (k. 817).

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

W dniu 9 grudnia 1974r. E. J. (wówczas P.) wraz z mężem B. P. otrzymali przydział lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. (k. 10 akt lokalu, okoliczność niekwestionowana).

Powódka wraz z dziećmi wyprowadziła się z lokalu we wrześniu 1987r. (oświadczenie powódki – k. 131, 132, okoliczność niekwestionowana przez pozwaną – pismo procesowe pełnomocnika pozwanego z dnia 8.02.2010r. – k. 138)

Wyrokiem z dnia 16 maja 1988r., Sąd Rejonowy dla Warszawy P. V Wydział Rodzinny i Nieletnich rozwiązał przez rozwód związek małżeński zawarty pomiędzy B. P. i E. J. z winy męża (kopia wyroku – k. 90 – 91).

B. P. uchwałą z dnia 8 lutego 1999r. został wykluczony z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., a jego odwołanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym nie zostało uwzględnione. W wyniku tego przysługujące mu dotychczas lokatorskie prawo do lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w W. wygasło.

Pismem złożonym w dniu 4 października 1999r. do Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej B. w W., powódka zwróciła się o pomoc w przydzieleniu jej mieszkania dotychczas zajmowanego przez nią z mężem i dziećmi, a ponadto złożyła w nim deklarację o przyjęciu jej w poczet członków spółdzielni i zobowiązała się do pokrycia zaległych należności czynszowych (kopia pisma – k. 162 – 163).

Następnie postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy P. z dnia 16 października 1998r. wydanym w sprawie I Ns 63/95, zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie w dniu 13 września 2002r. w sprawie V Ca 1036/02 ustalono, iż w skład majątku dorobkowego małżonków E. i B. P. wchodziło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu numer (...) położonego w W. przy ul. (...), pozostające w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wraz ze zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, które wygasło w stosunku do B. P. z dniem 8 lutego 1999r., a ponadto dokonano podziału tego majątku w ten sposób, że przyznano B. P. wierzytelność wynikającą z tytułu wkładu mieszkaniowego związanego z tym prawem w kwocie 27.533,09 zł, zaś E. P. (obecnie R. – J.) – wierzytelność wynikającą z tytułu tego wkładu w kwocie 16.309,41 zł wraz z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni (kopia postanowienia – k. 83 – 84).

W dniu 9 stycznia 2003r. E. J. wraz z odpisem postanowienia w przedmiocie podziału majątku dorobkowego złożyła w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. deklarację członkowską i wniosła o przyznanie jej prawa do lokalu (kopia pisma – k. 80).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2003r. Spółdzielnia poinformowała powódkę, iż przyjęcie jej w poczet członków będzie możliwy dopiero po uregulowaniu zadłużenia czynszowego oraz uzupełnieniu wkładu mieszkaniowego (kopia pisma – k. 82, 81

W dniu 25 czerwca 2014r B. P. opróżnił ze swoich rzeczy i wydał lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) (kopia protokołu czynności komornika w sprawie Km 206/14 – k. 812 – 813)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, złożonych przez strony do akt sprawy. Treść złożonych dokumentów była pomiędzy stronami niekwestionowana, pozwana przyznała, iż powódce co do zasady przysługiwało roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, jednak uzależniała to od spełnienia przez nią dodatkowych warunków. Kwestią sporną było między stronami, czy powódka winna być przyjęta w poczet członków bezwarunkowo, jedynie na podstawie złożonej przez siebie deklaracji – w skutek przyznanego jej postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 13 września 2002r. roszczenia, czy też Spółdzielnia mogła uzależnić to zdarzenie od spełnienia przez nią dodatkowych warunków, tj. spłata zadłużenia czynszowego i uzupełnienie wkładu mieszkaniowego.

Ponadto na podstawie postanowienia Sądu z dnia 17 stycznia 2012r. dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, ze znajomością prawa spółdzielczego na okoliczność dokonania aktualnej wyceny wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nr (...), położonego w W. przy ulicy (...), na podstawie art.

11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem i wyszczególnieniem potrażeń, wskazanych w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uwzględnieniem faktu, iż w lokalu tym zamieszkuje nadal były mąż powódki, w stosunku do którego orzeczona została eksmisja wyrokiem z dnia 3.10.2000r. oraz z uwzględnieniem nie kwestionowanych przez strony cech nieruchomości, wskazanych w operacie szacunkowym z 2008r. (k. 355)

Na podstawie sporządzonej przez biegłego L. F. ustalono, że wartość wkładu mieszkaniowego wyniosła 302.000 zł (k. 381 – 403).

Następnie wobec kwestionowania przez stronę pozwaną przedmiotowej opinii, Sąd dopuścił ponownie dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości ze znajomością prawa spółdzielczego, innego niż biegły rzeczoznawca L. F. na okoliczność dokonania aktualnej wyceny wartości rynkowej objętego sporem lokalu numer (...), położonego w W. przy ul. (...) na podstawie art. 11 ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem i wyszczególnieniem potrażeń wskazanych w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwzględnieniem niekwestionowanych przez strony cech nieruchomości wskazanych w operacie szacunkowym z 2008r.) oraz ewentualnym uwzględnieniem faktu, iż w lokalu tym zamieszkuje nadal były mąż powódki, w stosunku do którego orzeczona została eksmisja wyrokiem z dnia 3.10.2000r. z prawem do lokalu socjalnego (k. 597).

Na podstawie sporządzonej przez biegłego A. P. ustalono, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego w wariantcie I określonym przepisami art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i 11 ust. 2<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyniosła 242.125 zł, zaś w wariantcie II – kwota uzyskana w wyniku przetargu to 170.537 zł (k. 619 - 701).

Jednak z uwagi na zapadłe rozstrzygnięcie i uwzględnienie pierwszego żądania powódki o przyjęcie jej w poczet członków pozwanej Spółdzielni, Sąd nie dokonywał już ustaleń w przedmiocie wysokości należnego do wypłaty zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i nie odnosił się do wniosków w/w opinii.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo o przyjęcie w poczet członków spółdzielni zasługiwało na uwzględnienie. Z uwagi na uwzględnienie pierwszego z żądań powódki, zasadność drugiego z nich jako zgłoszonego ewentualnie nie było już rozstrzygane przez Sąd.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013r. nr 1222) po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni; jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (ust. 2).

Ponadto również Statut Spółdzielni w § 6 ust. 4 pkt. 4 Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozwodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja członkowska została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku (Statut Spółdzielni –tekst jednolity ze zmianami wprowadzony Uchwałą nr 2/2001 Zebrania Przedstawicieli z dnia 24.11.2001r. z mocą obowiązującą od daty zarejestrowania zmian w rejestrze sądowym tj. od dnia 08.01.2002r. – k. następne po k. 193).

Jeśli zatem ten z byłych małżonków, któremu po ustaniu małżeństwa przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, nie jest członkiem spółdzielni, powinien on przystąpić do spółdzielni, gdyż prawo to jest związane z członkostwem. Oznaczało to, że przepis art. 13 ust. 1 u.s.m. wyznaczył powódce trzymiesięczny termin na złożenie deklaracji członkowskiej, przy czym termin ten liczył się od dnia, w którym przypadło jej prawo do lokalu. W przedmiotowej sprawie był to zatem dzień wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy w Warszawie zmieniający postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy P. w przedmiocie podziału majątku wspólnego E. i B. P.. Na uwagę bowiem zasługuje fakt, iż aby zabezpieczyć prawo do mieszkania byłego małżonka, który dotychczas nie był członkiem spółdzielni, dodano (nowelizacją z dnia 3 czerwca 2005 r.) w art. 13 ust. 1 u.s.m. zdanie przyznające takiej osobie roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Uniemożliwiło to spółdzielniom podejmowanie inicjatyw mających na celu pozbawienie takich osób praw lokatorskich w wyniku nieprzyjmowania ich w poczet członków spółdzielni - nawet wtedy, gdy ze statutu wynikają takie ograniczenia w przyjmowaniu niektórych osób do spółdzielni, które powodowałyby w zwykłych warunkach odmowę przyjęcia danej osoby w poczet członków spółdzielni.

Należało też zwrócić uwagę, iż niedopełnienie wymogu zawiadomienia spółdzielni, o którym mowa w art. 13 ust. 1 u.s.m., mogło prowadzić do bardzo poważnej sankcji, jaką była utrata spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Aby jednak nie było to zaskoczeniem dla byłych małżonków, którzy mogą nie znać przepisów, art. 13 ust. 2 u.s.m. przewidywał, że w razie, gdy byli małżonkowie nie zawiadomili spółdzielni w ciągu roku od ustania małżeństwa ani o tym, komu przypadło prawo do lokalu, ani o tym, że toczy się postępowanie sądowe o podział tego prawa, spółdzielnia najpierw wyznaczy im na to dodatkowy termin, który nie może być krótszy niż 6 miesięcy (może być dłuższy), i jednocześnie powiadomi ich, że gdy także i w tym terminie nie zawiadomią spółdzielni, któremu z nich przypadło prawo do lokalu albo nie przedstawią dowodu wszczęcia postępowania sądowego o podział prawa do lokalu, prawo to może im zostać odebrane.

Oznaczało to, że nie można było odmówić powódce przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni mimo złożenia przez nią deklaracji członkowskiej, bez uprzedniego wezwania jej do powiadomienia spółdzielni, czy przypadło jej – w ramach postępowania o podział majątku wspólnego – prawo do przedmiotowego lokalu. Również zarzut pozwanej, że deklaracja została przez powódkę złożona z uchybieniem terminu trzymiesięcznego od uprawomocnienia się decyzji Sądu Okręgowego w przedmiocie podziału majątku wspólnego małżonków P. nie zasługiwał na uwzględnienie. Wprawdzie postanowienie wydano w dniu 13 września 2002r, zaś deklaracja została złożona w pozwanej Spółdzielni w dniu 9 stycznia 2003r. (a zatem po upływie 3 miesięcy), to jednak niekwestionowanym było, że pozwana nie wzywała powódki do wypowiedzenia się komu przypadło prawo do lokalu mieszkalnego.

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, iż to B. P. wygasło prawo spółdzielcze do przedmiotowego lokalu. Doszło do tego na skutek zadłużenia czynszowego i podjęcia w tym przedmiocie stosownej uchwały w postępowaniu

wewnątrzspółdzielczym. Nie wygasło natomiast prawo to w stosunku do powódki, a następnie Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 13 września 2002r. w sprawie V Ca 1036/02 przyznał istnienie tego prawa po stronie powódki i przyznał jej roszczenie o ubieganie się o przyjęcie w poczet członków pozwanej Spółdzielni. Fakt ten został zresztą przyznany przez pozwaną w toku niniejszego postępowania. Ponadto zgodnie z poglądami doktryny, jeżeli przyczyna ustania członkostwa była inna niż śmierć – np. wykluczenie ze spółdzielni nastąpiło z uwagi na zadłużenie czynszowe, - lokatorskie prawo nadal trwa w stosunku do drugiego z małżonków, z zastrzeżeniem, iż musi on niezwłocznie wystąpić o przyjęcie go do spółdzielni, a jeżeli tego nie wykona – spółdzielnia winna wyznaczyć mu odpowiedni termin i dopiero jego niezachowanie mogło spowodować wygaśnięcie prawa w stosunku do tego małżonka. Powódka już w 1999r. (jej pismo z dnia 4.10.1999r. - kopia pisma – k. 162 – 163) złożyła stosowną deklarację do władz Spółdzielni, jednak nie została ona właściwie potraktowana i nie przyjęto jej wówczas w poczet członków w miejsce wykluczonego męża B. P..

Na aprobatę Sąd Okręgowy nie mógł również liczyć pogląd pozwanego, który uzależniał przyjęcie powódki w poczet członków Spółdzielni od uprzedniego uzupełnienia brakującego wkładu mieszkaniowego oraz uregulowania zaległości czynszowych powstałych podczas zajmowania lokalu przez dotychczasowego członka Spółdzielni (...). Stanowisko takie wynikało bowiem z faktu, iż powódce przysługiwało podmiotowe prawo w postaci roszczenia o przyjęcie jej w poczet członków Spółdzielni po orzeczeniu rozvodu i dokonaniu podziału majątku wspólnego w wyniku którego prawo to przypadło powódce, która dotychczas nie była członkiem pozwanej Spółdzielni. Zarówno art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ani statut pozwanej Spółdzielni nie uzależniał uwzględnienia żądania powódki od spełnienia dodatkowych – wskazanych powyżej, warunków. Dopiero bowiem na etapie wystąpienia o przyznanie jej prawa do konkretnego lokalu spółdzielczego winna będzie ona spełniać te kryteria: wnieść w całości wkład mieszkaniowy, spłacić zaległości czynszowe etc. Należy też zgodzić się w tym miejscu z argumentacją powódki, iż nie mogły jej obciążać zaległości czynszowe wygenerowane w czasie, kiedy w przedmiotowym lokalu nie zamieszkiwała, gdyż brak było podstawy do obciążenia jej takimi zaległościami (stosownie do brzmienia art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Jednak z uwagi na powyższe rozważania, fakt ten nie zasługuje na szerszą analizę i jest w niniejszej sprawie obojętny.

Wobec powyższego Sąd przyjął, iż powódka stosownie do treści art. 13 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób prawidłowy złożyła deklarację członkowską. Wystosowała bowiem w dniu 9 stycznia 2003r. pismo do Spółdzielni, które zawierało imię, nazwisko, adres zamieszkania oraz opatrzone było własnoręcznym podpisem, a ponadto prośbę o przyjęcie jej w poczet członków pozwanej Spółdzielni. Pismo to zatem spełniało wszelkie wymagania przewidziane dla deklaracji członkowskiej określone w art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz. U. 2013, nr 1443).

Mając na uwadze powyższe, uznano roszczenie powódki o przyjęcie jej w poczet członków pozwanej Spółdzielni za uzasadnione i z tego względu orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Z uwagi na fakt, że powódka zgłosiła roszczenie ewentualne o zapłatę zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i wobec uwzględnienia powództwa w zasadniczym zakresie, Sąd nie rozpoznawał już tego żądania.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Na zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki kwotę złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych.

Z kolei na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z treścią art. 98 kpc, w orzeczeniu kończącym postępowanie należało orzec o wydatkach związanych ze sporządzeniem opinii przez biegłego, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. W związku z powyższym, Sąd w pkt III wyroku nakazał pobrać od pozwanej jako strony przegrywającego niniejsze postępowania kwotę 3.527,14 zł tytułem poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie wydatków na ten cel.

Zważywszy na powyższe, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powódce i pełnomocnikowi pozwanej.