

Sygn. akt II C 197/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Wawrzyniak

Protokolant: Karolina Stryjak

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 roku na rozprawie

sprawy z powództwa S. C. i A. C. (1)

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

o ustalenie

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódek S. C. i A. C. (1) solidarnie na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 7200 zł. ( siedem tysięcy dwieście złotych ), tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Hanna Wawrzyniak

**Sygn. akt II C 197/17**

### **Uzasadnienie wyroku z dnia 24 czerwca 2021 roku**

Pozwem z dnia 10 lutego 2017 roku, powódki S. C. i A. C. (1) wniosły o ustalenie, że S. C. przysługuje udział w wysokości 5/6, a A. C. (1) przysługuje udział w wysokości 1/6 części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w W. oraz o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kosztów postępowania (k.2).

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powódek na rzecz pozwanej kosztów procesu (k.52).

Na rozprawie przeprowadzonej w dniu 25 maja 2021 roku (k.425) strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie, które do zamknięcia przewodu sądowego pozostało niezmienione.

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

Pismem z dnia 29 maja 2000 roku E. R., K. S. i T. A. złożyli rezygnację z pełnienia funkcji w zarządzie Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W.. Rezygnacja ta została natomiast przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 16 czerwca 2000 roku. Wskazano w niej, że Rada Nadzorcza przyjmuje dymisję zarządu z dniem 6 lipca 2000 roku.

Z. C. był mężem S. C. i ojcem A. C. (1).

W dniu 28 czerwca 2000 roku Z. C. przydzielono lokal pomocniczy, oznaczony w koncepcji architektonicznej pod numerem (...), na poddaszu w obrysie lokalu nr (...), znajdującego się na IV piętrze, o powierzchni 58,9 m<sup>2</sup>. Umowę

w imieniu Spółdzielni podpisał E. R. oraz K. S.. Lokal miał zostać wybudowany przez Spółdzielcze Zrzeszenie (...) z siedzibą w W.. W dniu przydziału prawa do lokalu pomiędzy S. C. a Z. C. istniała ustawowa wspólność majątkowa, która została zniesiona w dniu 8 marca 2002 roku.

W dniu 23 października 2001 roku Spółdzielnia wydała zaświadczenie, zgodnie z którym Z. C. przydzielono w dniu 28 czerwca 2000 roku lokal pomocniczy nr (...), znajdujący się na poddaszu budynku przy ulicy (...) w W., o powierzchni całkowitej 64,40 m<sup>2</sup> wraz z miejscami postojowymi nr (...) o powierzchni 86,40 m<sup>2</sup> w wielostanowiskowym garażu podziemnym. Przydzielony lokal wraz z miejscami postojowymi miał być wybudowany w całości z wniesionych przez Z. C. środków własnych w kwocie 213.120 zł .

W dniu 31 grudnia 2001 roku Z. C. oraz D. S. i M. S. zawarli umowę odpłatnego przeniesienia prawa do naniesień budowlanych i spółdzielczego prawa do budowy lokalu mieszkalnego w domu wielorodzinnym wybudowanym przez Spółdzielcze Zrzeszenie (...) z siedzibą w W., w celu przeniesienia własności znajdujących się w nim lokali mieszkalnych na rzecz członków wraz z całym wkładem budowlanym. Tym samym Z. C. oświadczył, że przenosi na nabywców przysługujące mu prawo spółdzielcze do budowy i inne prawa wynikające z wydanego w dniu 28 czerwca 2000 roku przydziału.

W dniu 16 stycznia 2002 roku pomiędzy Spółdzielczym Zrzeszeniem (...) z siedzibą w W. (w imieniu którego działali J. W. i E. R.) a D. S. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), położonego w W. przy ul. (...) oraz przeniesienia własności lokalu na rzecz D. S. i M. S..

W dniu 21 stycznia 2002 roku zostało wydane pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego położonego w W., przy ul. (...).

16 maja 2002 roku ogłoszono (...) Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W.. Po rezygnacji syndyków D. D. i M. P., na syndyka masy upadłości wyznaczono H. L..

D. S. i Spółdzielcze Zrzeszenie (...) z siedzibą w W. w upadłości likwidacyjnej złożyli w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w W. wniosek o odłączenie z księgi wieczystej o numerze KW (...) (później: Kw nr (...)) lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., przy ul. (...) i założenie dla lokalu nowej księgi wieczystej. Według wniosku, podstawę wpisu stanowiła umowa zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 16 stycznia 2002 roku za Repertorium A nr (...) o wyodrębnieniu i sprzedaży lokalu.

W dniu 7 czerwca 2005 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie założył dla lokalu księgę wieczystą nr (...), wpisując w dziale II księgi jako właścicieli na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej D. S. i M. S..

Na skutek apelacji od wpisu Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 7 czerwca 2005 roku, zaskarżone orzeczenie zostało zmienione w ten sposób, że sąd okręgowy oddalił wniosek o wpis oraz nakazał sądowi rejonowemu wykreślenie wpisu.

W dniu 24 września 2008 roku (Rep. A nr (...)) ustanowiono na rzecz (...) w W. w upadłości odrębną własność lokalu nr (...), przy ul. (...) w W..

W dniu 28 lutego 2010 roku zmarł Z. C.. Spadek po nim nabyli: S. C., A. C. (1) i A. C. (2). Ich udział w majątku spadkowym wynosił po 1/3 części spadku. W dniu 3 grudnia 2014 roku zmarł A. C. (2), a spadek po nim z mocy ustawy nabyła w całości jego matka – S. C..

W dniu 24 lutego 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. nabyła przedsiębiorstwo w postaci Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W. w upadłości likwidacyjnej.

Pismem z dnia 25 lipca 2016 roku S. C. oraz D. S. wystąpiły do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. o wydanie zaświadczenia, iż S. C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...), położonego przy ul. (...) w W..

W dniu 14 października 2016 roku S. C. wystosowała do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do wydania zaświadczenia o przysługującym jej spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

11 stycznia 2017 roku została sporządzona na zamówienie pozwanej opinia prawna w przedmiocie dopuszczalności wydania zaświadczenia o przysługiwaniu S. C.

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z treścią opinii nie zaszły podstawy do wydania takiego zaświadczenia.

Dowód: zaświadczenie z dnia 23.10.2001 r. (k.(...)), akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 10.03.2010 r. (k.19), akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 22.05.2015 r. (k.21), umowa z dnia 31.12.2001 r. (k.23), umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z dnia 16.01.2002 r. (k.26), wypis z KRS Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W. (k.34), postanowienie z uzasadnieniem SO w Warszawie z dnia 13.04.2006 r. w sprawie o sygn. akt V Ca 72/06 (k.37), zawiadomienie o zbyciu przedsiębiorstwa (k.41), pismo z dnia 25.07.2016 r. (k.42), opinia z 11.01.2017 r. (k.45), statut (...) w W. (k.72), akt notarialny z dnia 24.02.2016 r. (k.101), postanowienie z dnia 16.05.2002 r. (k.114), postanowienie z 27.10.2008 r. (k.118), pismo z 29.05.2000 r. (k.122, k.359b), protokół z zebrania Rady Nadzorczej (...) w W. w dniu 16.06.2000 r. z uchwałą (k.124), pozwolenie na użytkowanie z dnia 21.01.2002 r. (k.132), rejestr członków (...) w W. (k.222), umowa z dnia 28.06.2000 r. (k.274), kopia aktu notarialnego z 24.09.2008 r. (k.289); Zeznania: E. R. (k.341 v.), J. W. (k.347), D. S. (k.360), S. C. (k.425 v.), J. K. (k.426 v.)

Rekonstruując stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Sąd nie dopatrył się żadnych przyczyn, dla których z urzędu miałby odmówić przyznania im waloru wiarygodności. Uwzględniono również zeznania stron w zakresie, w jakim były one zgodne z ustalonym powyżej stanem faktycznym sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wstępie wskazać należy, iż nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jak w rozpoznawanej sprawie, gdzie przydział lokalu miał nastąpić 28 czerwca 2000 roku), od spółdzielni mieszkaniowej możliwe było jedynie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (dalej: „ustawa”) i dlatego też te przepisy znalazły zastosowanie przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy.

Powódki wywodziły swoje prawo z umowy z dnia 28 czerwca 2000 roku oraz zaświadczenia z dnia 23 października 2001 roku.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (bo o takie w sprawie chodzi) jest ograniczonym prawem rzeczowym (por. art. 244 k.c.). Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od spółdzielni mieszkaniowej możliwe było jedynie w trybie unormowanym w przepisach prawa spółdzielczego. Zgodnie z tymi przepisami prawo do lokalu powstaje, gdy członek spółdzielni uzyska pisemny przydział określonego lokalu w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej (por. art. 213 ustawy). Powyższe wynikało nie tylko z treści przepisów (art. 213 ustawy), ale także z istoty tego prawa.

Pod rządem ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze członek spółdzielni mieszkaniowej mógł uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego tylko w budynkach stanowiących wyłączną własność spółdzielni. Powiązanie art. 213 ustawy z art. 3 ustawy oraz z przyjętą w prawie spółdzielczym konstrukcją własnościowego prawa do lokalu oznacza, że spółdzielcze własnościowe prawo, jako ograniczone prawo rzeczowe, może obciążać wyłącznie nieruchomości spółdzielni. Należy ono bowiem do "praw na rzeczy cudzej". Rzeczą cudzą

jest w tym wypadku budynek mieszkalny, którego właścicielem jest spółdzielnia mieszkaniowa. Spółdzielnia zatem tylko wtedy może ustanowić obciążenia w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, gdy będzie się legitymowała statusem właściciela budynku (por. uchwała SN z 13 marca 2002 roku, sygn. akt III CZP 11/02).

W dalszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z art. 238 § 1 w związku z art. 213 § ustawy spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego mogło przysługiwać tylko członkom spółdzielni w budynkach stanowiących jej własność. Czynność prawna polegająca na przydzieleniu zatem takiego prawa w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni byłaby sprzeczna z ustawą i jako taka nieważna z mocy art. 58 § 1 k.c. (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2001 roku, I CKN 366/00).

Zatem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jako prawo rzeczowe ograniczone, a więc prawo na rzeczy cudzej, mogło powstać wyłącznie wtedy, gdy rzecz istniała i tylko na rzecz członka spółdzielni. Taka sytuacja nie wystąpiła natomiast w dniu 28 czerwca 2000 roku, gdyż budynek przy ul. (...) w W. wówczas w ogóle nie istniał. Nie był bowiem ani wybudowany i oddany do użytkowania ani nie był uwidoczniiony w księdze wieczystej. Tym samym nie mógł znajdować się w zasobach Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W., a zarząd nie mógł rozporządzać prawem do lokalu, który nie istniał. Zawarta w dniu 28 czerwca 2000 roku umowa, przenosząca prawa ze Spółdzielni na Z. C., przenosiła w istocie prawa, którymi Spółdzielnia nie dysponowała, czyniąc czynność w konsekwencji bezwzględnie nieważną. Ponadto Z. C. nie był w dacie tej umowy członkiem Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W.. Nie było zatem możliwe ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w nieruchomości należącej do Spółdzielni, do której miał zostać przyjęty dopiero w dniu 7 lipca 2000 roku, a więc po zawarciu umowy.

W dalszej kolejności należy zwrócić uwagę na kwestię ważności umowy zawartej 28 czerwca 2000 roku, z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni. Pismem z dnia 29 maja 2000 roku E. R., K. S. i T. A. złożyli bowiem rezygnację z pełnienia funkcji w zarządzie Spółdzielczego Zrzeszenia (...) z siedzibą w W.. Rezygnacja ta została przyjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 16 czerwca 2000 roku.

W tym miejscu Sąd wskazuje, że rezygnacja z pełnienia funkcji jest jednostronnym oświadczeniem woli. Jej złożenie nie wymaga jakiegokolwiek działania odbiorcy oświadczenia, a rezygnacja zarządu z pełnionej funkcji nie wymaga dodatkowego aktu odwołania. Oświadczenie woli prowadzi do wygaśnięcia z mocy prawa stosunku członkostwa w zarządzie, z chwilą zakomunikowania woli rezygnacji właściwemu organowi lub jej reprezentantowi. Rezygnacja odnosi skutek z chwilą dojścia do adresata w taki sposób, aby mógł się zapoznać z jej treścią (art. 61§ 1 k.c.). Bez znaczenia jest wskazanie w uchwale, że datą przyjęcia „dymisji” jest dzień 6 lipca 2000 roku. Podsumowując: rezygnacja członków zarządu nastąpiła przed dniem 28 czerwca 2000 roku tj. dniem w którym E. R. i K. S. mieli podpisać oświadczenie/umowę o przydziale lokalu Z. C.. Zatem na jego rzecz nigdy skutecznie nie ustanowiono spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, skoro umowę/oświadczenie podpisały osoby niemające umocowania do działania w imieniu Spółdzielni. Spółdzielcze Zrzeszenie (...) z siedzibą w W. nie posiadało bowiem w dacie 28 czerwca 2000 roku zarządu, a co za tym idzie nie istniał organ i nie było osób umocowanych do złożenia oświadczenia lub zawarcia umowy przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Dla Sądu niezrozumiałe pozostają wysuwane przez powódki roszczenia wobec niekwestionowanego zbycia przez Z. C. wszelkich praw do lokalu na rzecz D. S. i M. S., w posiadaniu których lokal się znajduje. Ponadto wątpliwości budzą istniejące rozbieżności co do poniesionych kosztów budowy za lokal. Z zaświadczenia z 2001 roku wynika bowiem, że Z. C. poniósł koszty budowy lokalu w wysokości ok.200.000 zł, a z zaświadczenia z 2002 roku wynika, iż to małżeństwo S. poniosło koszty budowy w wysokości ok.100.000 zł. Nie istnieją przy tym żadne faktury potwierdzające pokrycie kosztów budowy przez Z. C., a D. S. w toku postępowania wskazywała, iż to ona zapłaciła za lokal Spółdzielni w formie gotówki.

Z uwagi na powyższe Sąd oddalił powództwo uznając, że Z. C. nigdy nie nabył spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), znajdującego się na poddaszu budynku przy ulicy (...) w W. wraz z miejscami postojowym, a tym bardziej prawo to nie przysługuje również powódkom.

O kosztach procesu zasądzonych od powódek na rzecz pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty te złożyły się kwota 7200 zł odpowiadająca wysokości wynagrodzenia radców prawnych ustalonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku.