

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 listopada 2018 r. powód P. M. wniósł o nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł. przyjęcia powoda w poczet członków spółdzielni oraz zawarcia z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Powód wskazał, że swoje roszczenie wywodzi z faktu pozostawania w stosunku bliskości ze zmarłą matką K. M., której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do w/w lokalu i wniósł o nieuwzględnienie przez sąd upływu terminu zawitego do realizacji roszczenia z art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwagi na okoliczności podniesione w pozwie. Na wypadek oddalenia powództwa powód wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania, w szczególności kosztami zastępstwa procesowego pozwanego. (pозew –k.4-6)

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 grudnia 2018 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana powołała się na uchybienie przez powoda terminowi z art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podniosła ponadto, że na koncie lokalu występują zaległości w opłatach w łącznej kwocie 1.811,14 zł na dzień 30 listopada 2018 r. (odpowiedź na pozew –k.28-29)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. w dniu 2 lutego 1989 r. przydzieliła matce powoda K. M. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł., należące do zasobów spółdzielni. Do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu uprawnieni byli wówczas rodzice powoda, powód oraz babka powoda. (przydział –k.12, oryginał –k.15 załączonych akt spółdzielczych)

Ojciec powoda A. M. zmarł w dniu 8 października 2003 r. Spadek po nim nabyli żona K. M. oraz powód po 1/2 części każde z nich. (postanowienie –k.13)

Powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu wraz z matką, a później także z żoną M. M. i dziećmi. W listopadzie 2010 r. powód z rodziną wyprowadził się z przedmiotowego lokalu. Matka powoda zamieszkiwała w tym lokalu do swojej śmierci. Powód wraz z żoną mają swoje mieszkanie w Ł. przy ul. (...). (okoliczności bezsporne)

Po śmierci A. M. i sprawie spadkowej po nim K. M. zapewniała powoda, że mieszkanie przy ul. (...) jest mieszkaniem własnościowym. (zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44, zeznania powoda P. M. –k.53, czas nagrania 00:21:34-00:27:20)

Dnia 7 września 2010 r. powód zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o wydanie zaświadczenia kto jest głównym właścicielem mieszkania i kto pierwszym następcą lokalu nr (...) przy ul. (...). (podanie –k.22 załączonych akt spółdzielczych)

Dnia 9 września 2010 r. powód otrzymał zaświadczenie wystawione przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł., z którego wynikało, że lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. ma status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, przysługującego K. M.. (zaświadczenie –k.23 załączonych akt członkowskich)

W lutym 2015 r. zmarła teściowa powoda M. P.. Po śmierci teściowej powoda, teść powoda T. P. przestał radzić sobie z codziennymi problemami, załamał się nerwowo, jego stan zdrowia znacznie się pogorszył. Powód z żoną musieli pomagać T. P., który mieszkał w M. (...). T. P. przebywał w szpitalu w październiku i w grudniu 2015 r. T. P. zmarł w 2016 r. (zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44, zeznania powoda P. M. –k.53, czas nagrania 00:21:34-00:27:20)

W kwietniu 2015 r. została wykryta choroba nowotworowa u matki powoda. K. M. zmarła w dniu 23 sierpnia 2015 r. (odpis skrócony aktu zgonu –k.14, oryginał – załączone akta spółdzielcze, zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44)

Po śmierci K. M. powód z żoną nie przejrżeli dokumentów dotyczących mieszkania przy ul. (...). (zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44)

Powód był bardzo związany ze swoją matką. Odwiedzał ją kilka razy w tygodniu. Po śmierci matki powód był załamany psychicznie. Nie chciał poruszać żadnych związanych z nią spraw. (zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44, zeznania powoda P. M. –k.53, czas nagrania 00:21:34-00:27:20)

W dniu 23 sierpnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. skierowała do powoda pismo z prośbą o zgłoszenie się do Spółdzielni w dniu 11.09.2018 r. w sprawie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. (pismo –k.22, oryginał pisma – załączone akta spółdzielcze)

Powód zgłosił się do Spółdzielni w dniu 25 września 2018 r. Złożył wówczas pismo z wnioskiem o przyznanie mu prawa do lokalu przy ul. (...) po zmarłej matce K. M.. Powód wskazał, że wie, że termin złożenia podania dawno minął. Podał, że uchybienie terminu było spowodowane ciężkimi przeżyciami po śmierci matki. Powód wypełnił też deklarację osoby ubiegającej się o członkostwo w spółdzielni. (pismo –k.23, deklaracja –k.24)

Pismem z dnia 5 października 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. poinformowała powoda, że Zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody na przywrócenie terminu określonego w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na zawarcie umowy o ustanowienie na rzecz powoda spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. na prawach pierwszeństwa po zmarłym członku Spółdzielni (...). (pismo –k.25)

Stan zaległości w opłatach za lokal przy ul. (...) na dzień 17 grudnia 2018 r. wynosił 1.811,14 zł, w tym 1.698,07 zł należność główna i 113,07 zł odsetki. (wykaz zaległości –k.34-39)

Powód spłaca powyższą zaległość wraz z bieżącymi opłatami za lokal. Wykonał też remont mieszkania. (zeznania powoda P. M. –k.53, czas nagrania 00:21:34-00:27:20)

Powód jest żonaty, ma dwoje dzieci w wieku 15 i 12 lat. (okoliczność bezsporna)

Od 2015 r. powód pracuje na 1,5 etatu w dwóch różnych firmach, aby spłacić zobowiązania finansowe, które zaciągnął wraz z żoną. (zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44, zeznania powoda P. M. –k.53, czas nagrania 00:21:34-00:27:20)

Powód wraz z żoną chcieliby przeznaczyć mieszkanie po K. M. dla jednego ze swoich dzieci. (zeznania świadka M. M. –k.52, czas nagrania 00:02:37-00:09:44, zeznania powoda P. M. –k.53, czas nagrania 00:21:34-00:27:20)

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, rozszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Zgodnie z ust. 4 powołanego przepisu, do zachowania rozszczeń, o których mowa w ust. 2-3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Niewątpliwie przysługujące K. M. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło z chwilą ustania jej członkostwa na skutek śmierci. Niewątpliwie również powód jest osobą bliską, której przysługiwało uprawnienie

do uzyskania prawa lokatorskiego do lokalu matki. Jednak przewidziany w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych termin zawity do wykonania roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcia przez spadkobiercę zmarłej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego upłynął po roku od dnia śmierci członka spółdzielni.

K. M. zmarła w dniu 23 sierpnia 2015 r., wobec czego roczny termin do dopełnienia czynności zapewniających zachowanie roszczeń upłynął powodowi w dniu 23 sierpnia 2016 r. Powód złożył wniosek o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu dopiero w dniu 25 września 2018 r., co oznacza, że uchybił rocznemu terminowi zawitemu o ponad dwa lata.

W ocenie sądu niewątpliwe jest również, że powód miał możliwość dokonania potrzebnych czynności w wymaganym terminie, jednak przez ponad 3 lata, do czasu wystąpienia przez spółdzielnię z pismem z dnia 23 sierpnia 2018 r., nie podjął żadnych czynności w tym kierunku.

Termin z art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako termin zawity prawa materialnego nie może zostać przedłużony, ani przywrócony, a konsekwencją jego upływu jest wygaśnięcie prawa, które sąd uwzględni z urzędu. Jak przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 lutego 2017 r., sygn. akt I CSK 93/16, rygoryzm prekluzji może być jednak złagodzony przez odpowiednie zastosowanie przez sąd w wyjątkowych wypadkach art. 5 KC, jako podstawy nieuwzględnienia upływu terminu. W wyroku tym Sąd Najwyższy stwierdził, że dopuszczalne jest stosowanie art. 5 KC do oceny zarzutu spółdzielni wywodzonego ze skutków niedotrzymania terminu z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie sądu w niniejszej sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności, uzasadniające skorzystanie z art. 5 KC, jako podstawy nieuwzględnienia upływu terminu zawitego. Należy zwrócić uwagę, że powód już od lat nie zamieszkiwał z matką w jej spółdzielczym lokalu. Potrzeby mieszkaniowe powoda i jego rodziny są zaspokojone- powód z żoną mają własne mieszkanie, w którym mieszkają wraz z dziećmi. Jak stwierdzili powód i jego żona, chęć uzyskania prawa do lokalu po matce powoda motywowana jest zamiarem przekazania go w przyszłości jednemu z dzieci powoda. Z materiału dowodowego wynika, że sytuacja życiowa powoda jest dość typowa – powód jest żonaty, ma dwoje dzieci, pracuje i uzyskuje dochody. Chęć zabezpieczenia materialnego dzieci jest postawą naturalną i godną uznania, nie stanowi jednak samoistnej podstawy do nieuwzględnienia faktu, że powód nie zachował ustawowego terminu do dopełnienia potrzebnych czynności.

Wskazać należy, że powód nie podał w istocie uzasadnionych przyczyn uchybienia terminowi. Sąd przyjął za prawdziwe twierdzenia powoda i jego żony, że matka powoda, po śmierci jego ojca i sprawie spadkowej po nim, zapewniała go o tym, że prawo do przedmiotowego lokalu ma charakter własnościowy. Weryfikacja tego twierdzenia jest niemożliwa wobec śmierci K. M.. Należy jednak wskazać, że A. M. zmarł w 2003 r., a sprawa spadkowa po nim odbyła się w 2008 r. Z akt członkowskich K. M. wynika, że powód w 2010 r. podjął czynności zmierzające do ustalenia statusu lokalu i uzyskał nie budzącą wątpliwości odpowiedź, że prawo do lokalu ma charakter lokatorski, a członkiem spółdzielni jest nadal K. M.. W dacie śmierci matki powód wiedział więc o tym, że jej mieszkanie nie było własnościowe. Sąd nie kwestionuje również, że powód był związany emocjonalnie z matką i jej śmierć była dla niego dużym przeżyciem. Nie zmienia to faktu, że powód nie udowodnił, aby jego stan psychiczny w ciągu roku po śmierci matki uniemożliwiał mu podjęcie czynności koniecznych do nabycia prawa do przedmiotowego lokalu. Z materiału dowodowego nie wynika, aby powód był osobą nieporadną, której możliwości przerastało złożenie do spółdzielni przedmiotowego wniosku. Dodatkową okolicznością przemawiającą przeciwko zastosowaniu art. 5 KC jest fakt istnienia zaległości w uiszczaniu opłat za przedmiotowy lokal.

W konsekwencji powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na wygaśnięcie dochodzonego roszczenia i brak uzasadnionych powodów do zastosowania art. 5 KC jako podstawy nieuwzględnienia upływu terminu.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 KPC. W ocenie sądu w sprawie nie zachodził szczególny wypadek, uzasadniający nie obciążenie powoda kosztami procesu na podstawie art. 102 KPC. Wskazać należy ponadto, że kwota

kosztów procesu należnych pozwanemu nie jest wysoka i jej uiszczenie z pewnością nie wywoła istotnego uszczerbku w budżecie rodziny powoda.