

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 czerwca 2015r. skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. powódka E. J., która obecnie nosi nazwisko (...), wniosła o nakazanie pozwanej przyjęcia jej w poczet członków spółdzielni i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) w zamian za uiszczony już związany z prawem do tego lokalu wkład mieszkaniowy. Uzasadniając zgłoszone żądanie pełnomocnik powódki wskazał, iż powódce odmówiono dokonania przydziału powyższego lokalu pomimo spełnienia przez nią przesłanek koniecznych do uzyskania do niego tytułu prawnego (pozew k. 2 – 5, odpis zupełny aktu małżeństwa k. 118).

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 grudnia 2015r. pełnomocnik pozwanego podniósł, iż pierwotnie złożona przez powódkę deklaracja członkowska wraz z wnioskiem o przydział lokalu została przez powódkę cofnięta, dlatego też roszczenie powódki przeciwko pozwanej wygasło, wskazał nadto na zadłużenie czynszowe pozwanej i z tej też przyczyny wniosł o oddalenie powództwa (odpowieź na pozew k. 74 – 77).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 5 października 1999r. pozwana przydzieliła sporny lokal P. J., który w dniu 19 lutego 2005r. zawarł związek małżeński z powódką (przydział k. 14, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 16). W dniu 9 sierpnia 2013r. mąż powódki zmarł (odpis skrócony aktu zgonu k. 15a).

W dniu 10 września 2013r. powódka skierowała do pozwanej deklarację przystąpienia do spółdzielni oraz wnioski o zawarcie z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu, jako osobę zaś, z którą miałyby zamieszkiwać powyższy lokal, wskazała urodzonego w dniu (...) syna – W. J., z którym jednocześnie nabyła spadek po mężu po 1/2 części każde z nich (wniosek k. 16a, odpis skrócony aktu urodzenia k. 15b, deklaracja k. 17, zaświadczenie k. 20, postanowienie k. 21). W skierowanym do powódki piśmie z dnia 27 września 2013r. pozwana potwierdziła otrzymanie powyższych dokumentów, poinformowała jednocześnie powódkę, iż w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i ustanowienie prawa lokatorskiego do lokalu przysługuje między innymi małżonkowi byłego spółdzielcy, dla zachowania zaś powyższych roszczeń konieczne jest złożenie w terminie rocznym deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie takiego prawa. Powódkę poinformowano jednocześnie, iż osoba ubiegająca się o przydział lokalu zobowiązana jest zgromadzić wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lub przedłożyć dokument potwierdzający, iż przypadło jej prawo do spadku w zakresie wkładu mieszkaniowego. W tym samym piśmie powódkę informowano także, iż niedopełnienie powyższych czynności skutkować może podjęciem przez pozwaną uchwały o wygaśnięciu roszczeń do lokalu (pismo k. 18).

W dniu 27 sierpnia 2014r. powódka w formie pisemnej podarowała synowi 1/2 wkładu mieszkaniowego związanego z prawem do spornego lokalu, w skierowanym zaś do pozwanej piśmie z dnia 30 września 2014r. powódka oświadczyła, iż rezygnuje z ubiegania się o przydział prawa do spornego lokalu (umowa k. 22, zaświadczenie k. 23, pismo k. 24). W tej samej dacie powódka skierowała do pozwanej wnioski o zawarcie umowy o ustanowienie prawa do lokalu na rzecz swojego małoletniego syna, jak również złożyła pisemne wyjaśnienie odnośnie przyczyn zalegania z opłatami za sporny lokal (wniosek k. 25, pismo k. 25 - 28).

Zmiana stanowiska powódki w przedmiocie osoby, której miałby przyspaść tytuł do spornego lokalu, dokonała się po odbyciu rozmów z pracownikiem strony pozwanej – A. S., w trakcie których powódce jako przeszkodę w uzyskaniu przez nią prawa do lokalu wskazywano fakt, iż spadkobiercą zmarłego spółdzielcy jest nie tylko ona, ale także jej syn, jako rozwiązanie zaś tego problemu wskazano podarowanie powódce za zgodą sądu udziału we wkładzie mieszkaniowym przysługującego jej synowi, bądź też rozwiązanie prostsze, nie wymagające bowiem angażowania

sądu, podarowanie takiego udziału przez powódkę na rzecz jej syna (zeznania powódki k. 119, 121). W ocenie pracownika strony pozwanej konieczność dokonania takich czynności dyktował fakt, iż wkład mieszkaniowy związany z prawem do spornego lokalu dziedziczony był przez więcej niż jedną osobę. Poza tym nie występowały żadne inne okoliczności mogące stanowić przeszkodę w przyjęciu powódki do spółdzielni i dokonaniu przydziału po zmarłym mężu, przeszkodą taką nie było w szczególności ciążące na spornym lokalu zadłużenie (zeznania świadka A. S. k. 120, notatka k. 19).

Pomimo zawarcia zgodnie z uzyskaną sugestią darowizny na rzecz syna uchwałą z dnia 22 października 2014r. pozwana odmówiła przyjęcia go w poczet swoich członków, jako przyczynę zaś swojej odmowy wskazała przekroczenie terminu rocznego do złożenia deklaracji członkowskiej, brak zachowania formy aktu notarialnego dla umowy darowizny 1/2 wkładu mieszkaniowego na rzecz syna powódki oraz jej zadłużenie (pismo k. 29, uchwała k. 30). Wniesione przez powódkę odwołanie zostało rozpatrzone negatywnie przez radę nadzorczą pozwanej, pismem zaś z dnia 17 marca 2015r. wezwano powódkę do opuszczenia przez nią i jej syna spornego lokalu (odwołanie k. 32, uchwała k. 34, pismo k. 35, pismo k. 36). W dniu 16 kwietnia 2015r. pełnomocnik powódki wystosował do pozwanej wezwanie do przyjęcia powódki w poczet członków spółdzielni i ustanowienia na rzecz powódki prawa lokatorskiego do spornego lokalu, które to wezwanie spotkało się z odmową pozwanej (pisma k. 37 - 38). Powódka nagabywana była także przez przedstawicieli anonimowego biura obrotu nieruchomościami w sprawie możliwości wyrażenia zgody na zamianę zajmowanego przez siebie lokalu na inny. Osoby te odmawiały ujawnienia biura, w imieniu którego występowały (zeznania powódki k. 119 – odwrót).

W związku z zadłużeniem spornego lokalu pozwana uzyskała przeciwko powódce szereg tytułów wykonawczych (nakazy zapłaty k. 81 – 84). Przyczyną popadnięcia w długi był alkoholizm męża powódki. W chwili obecnej powódka w miarę swoich skromnych możliwości stara się regulować bieżące opłaty za lokal. Źródłem utrzymania powódki jest renta rodzinna w kwotach po 880zł. miesięcznie oraz wynagrodzenie za pracę w kwotach po 475zł. miesięcznie (zeznania powódki k. 119 – odwrót, 121).

Sąd zważył, co następuje:

Okolicznością niesporną w niniejszej sprawie było wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu wskutek śmierci spółdzielcy. Stosownie do brzmienia przepisu art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują między innymi małżonkowi spółdzielcy, do zachowania zaś powyższych roszczeń, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Okolicznością niesporną jest fakt dokonania przez powódkę wymaganych czynności, to zaś oznacza, iż wbrew odmiennemu stanowisku strony pozwanej niezależnie do później dokonywanej przez powódkę modyfikacji pierwotnego stanowiska odnośnie tego, komu sporny lokal miałby przypaść, powódka wedle art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. zachowała roszczenie o przyjęcie jej w poczet spółdzielni i przydział lokalu. W ocenie sądu, z faktu zmiany w okresie późniejszym stanowiska powódki odnośnie podmiotu, któremu prawo do lokalu miałoby przypaść, nie sposób wywodzić negatywnych dla powódki konsekwencji, a to z tego względu, iż prezentowane przez pracownika spółdzielni stanowisko odnośnie występowania dodatkowej przeszkody w uzyskaniu przez powódkę tytułu do lokalu, jako niemające oparcia w przepisie ustawy, uznać należało za błędne. W sprawie niniejszej nie wystąpiła bowiem w szczególności sytuacja opisana w ust. 4 art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. sytuacja sporu pomiędzy osobami bliskimi zmarłego spółdzielcy co do tego, kto z nich uzyskać miałby członkostwo w spółdzielni wraz z tytułem prawnym do lokalu.

Jak wskazano jednocześnie w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 czerwca 2015r. w sprawie I ACa 1357/14,

„Prawo osoby bliskiej z art. 15 ust. 2 u.s.m. wyprzedza dziedziczenie, jako szczególna reguła nabycia prawa majątkowego”.

Z tego też względu wbrew informacjom udzielanym powódce na etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego, okolicznością pozbawioną znaczenia jest to, czy powódce, kiedy jeszcze występowała z pierwotnym wnioskiem, przysługiwało prawo do wkładu mieszkaniowego w całości, czy też jedynie w jakiejś części, czy też uprawnionym do tego wkładu był ktokolwiek inny, np., syn powódki, jak również, czy prowadząca do takiego stanu rzeczy darowizna była ważna, czy też nie, współspadkobierca bowiem w osobie syna powódki swoje roszczenie z tytułu dziedziczenia prawa do wkładu kierować może wprost od samej powódki. Brak jest jakichkolwiek okoliczności mogących wskazywać na to, aby zobowiązanym z tego tytułu mogła być pozwana Spółdzielnia. Tym samym też od samego początku nie istniały żadne wynikające z obowiązujących przepisów prawa względy, dla których pozwana mogłaby zasadnie odmawiać zadośćuczynienia roszczeniu powódki z powołaniem się na fakt dziedziczenia wkładu mieszkaniowego przez drugą jeszcze poza powódką osobę, nie istniało bowiem dla niej żadne zagrożenie, iż spadkobierca dochodzić będzie wypłaty wkładu mieszkaniowego od niej z pominięciem samej powódki. Spółdzielnia mogłaby być podmiotem zobowiązanym z tytułu wkładu mieszkaniowego względem drugiego ze spadkobierców tylko w sytuacji, o której mowa w art. 15 ust. 6 u.s.m., która jednak nie ziszcila się, skoro Sąd uwzględnił roszczenie powódki.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 października 1991 r., II CR 84/91 (OSNCP 1992, Nr 6, poz. 115), odnoszącym się do przesłanek warunkujących realizację roszczeń przewidzianych w - nie obowiązującym już - art. 221 Prawa spółdzielczego, uregulowanych w sposób zbliżony do przyjętego w art. 15 ust. 4 u.s.m., wskazał, że powstanie tych roszczeń mogą wyłączyć tylko okoliczności przewidziane w ustawie i opartym na nim statucie, wśród okoliczności zaś tych nie ma wymagania, aby osoba bliska zmarłego spółdzielcy ubiegająca się o przydział prawa do lokalu, wykazać miała się jednocześnie tym, iż odziedziczyła prawo do wkładu mieszkaniowego czy to w całości, czy też w części.

O trafności powyższego rozumowania przesądza także przepis art. 14 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. przewidujący wprost sytuację, w której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przypadnie innej osobie, aniżeli uprawniony do wkładu mieszkaniowego spadkobierca zmarłego spółdzielcy.

Potwierdzeniem nietrafności przedstawionego powódce przez pracownika pozwanej stanowiska jest wreszcie fakt, iż w toku sporu strona pozwana nie podtrzymywała już swojego pierwotnego zapatrywania odnośnie istnienia przeszkody w uzyskaniu przez powódkę prawa do lokalu w postaci występowania obok niej drugiego spadkobiercy po zmarłym spółdzielcy, jako jedyne zaś przeszkody wskazywała wyłącznie fakt dokonania przez powódkę wymaganych art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. czynności z przekroczeniem terminu do ich dokonania, którego to stanowiska ze wskazanych wyżej względów nie sposób było podzielić, jak również fakt zadłużenia lokalu, który jednak – jak potwierdziła to świadek S. – w dacie ubiegania się przez powódkę o lokal nie stanowił okoliczności mogącej uzasadnić odmowę uwzględnienia jej wniosku.

Nawet jednak podzielenie prezentowanego przez stronę pozwaną stanowiska odnośnie bezskutecznego wpływu terminu przewidzianego w art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. nie prowadzi do odmiennej oceny zasadności żądania pozwu, jak wskazano bowiem w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 czerwca 2015r. w sprawie I ACa 1357/14,

„Na gruncie stosunków spółdzielczych, art. 42 § 6 pr. spółdz. przewiduje, że powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Jednakże, zgodnie z § 8 tego przepisu, Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 6, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

Ten ostatni przepis, odpowiednio zastosowany także do terminu zawitego, o którym mowa w art. 15 ust. 4 (w zw. z ust. 2) u.s.m., a to poprzez ogólną regułę art. 1 ust. 7 u.s.m., pozwala złagodzić rygoryzm wprowadzony przez ustawodawcę, z przyczyn w nim wskazanych.”

W sprawie niniejszej za złagodzeniem powyższego rygoryzmu przemawia w szczególności fakt, iż powódka składając w dniu 10 września 2013r. wymagane przez art. 15 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. dokumenty zmieściła się tym samym w przewidziany w nim terminie do zachowania roszczeń, jej późniejsza zaś zmiana stanowiska podyktowana była wyłącznie dezinformacją uzyskaną od pracownika strony pozwanej i nie mogła zasadniczo zniweczyć skutków zdziałanych wcześniej już czynności, nie polegała bowiem na wycofaniu się z zamiaru ubiegania się lokal, a jedynie na zmianie podmiotu, w imieniu którego powódka miała kontynuować rozpoczęte wcześniej już starania. Z powyższych względów nie sposób obciążać obecnie powódki negatywnymi konsekwencjami tego jedynie, iż jej drugi, opiewający na syna wniosek, faktycznie złożony został po upływie roku od śmierci męża, skoro bieg terminu do zachowania roszczeń powódki skutecznie przerwany został już uprzednio złożonym wnioskiem, powódki bowiem żadną miarą nie powinny obciążać negatywne konsekwencje chaosu wywołanego mylnymi informacjami udzielonymi jej przez pracownika strony pozwanej.

Z uwagi na powyższe, orzeczono jak w sentencji. Wobec udzielenia żądaniu pozwu ochrony w całości zgodnie z wyrażoną przepisem art. 98 par. 1 kpc. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania pozwanego obciążono całością kosztów postępowania w postaci wynagrodzenia pełnomocnika powódki ustalonego na podstawie par. 6 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. jak również nieuiszczonej opłaty od pozwu, którą to opłatą pozwanego obciążono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z/ odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego