

Sygn. akt I ACa 446/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny w

składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg
Sędziowie:	SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska (spr.) SA Barbara Lewandowska
Protokolant:	stażysta Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. L.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

Budowlani w G.

o nakazanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 24 lutego 2014 r. sygn. akt XV C 1837/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że nakazuje pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w G. złożenie oświadczenia woli o zawarciu z będącą członkiem spółdzielni powódką G. L. umowy o ustanowieniu na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w G., a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 15.000 zł (piętnaście tysięcy złotych) tytułem opłat sądowych od pozwu i apelacji, od uiszczenia których powódka była zwolniona.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. Akt I ACa 446/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15.10.2012r. powódka G. L. domagała się nakazania pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w G. złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G. za odpowiednim wynagrodzeniem wyliczonym zgodnie z art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewentualnie domagała się nakazania pozwanej zawarcia z powódką umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Od 1959r. J. L. posiadał wspólnie z żoną A. L. (1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...).

Małżeństwo J. L. i A. L. (1) zostało rozwiązane przez rozwód. Podział majątku wspólnego małżonków A. i J. L. nie został przeprowadzony.

W dniu 27.06.1992r. powódka zawarła związek małżeński z J. L..

W dniu 21.11.1995r. G. L. została przyjęta w poczet członków pozwanej Spółdzielni jako członek współmałżonka bez prawa ubiegania się o przydział samodzielnego lokalu mieszkalnego.

W dniu 9.11.2006 r. zmarł J. L..

Spadek po J. L. nabyli G. L. i A. L. (2), każdy w 1/2 części.

W dniu 20.09.2007r. G. L. złożyła wniosek do pozwanej Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność. Powódka swój wniosek ponowiła w piśmie z dnia 23.04.2009r. Pozwana Spółdzielnia w odpowiedzi wskazała, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego J. L. nabył w czasie trwania pierwszego związku małżeńskiego. Brak jest natomiast dokumentów świadczących o tym komu przypadło prawo do lokalu po ustaniu małżeństwa.

Sąd Okręgowy w zakresie żądania nakazania złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu wskazał, że roszczenie to jest bezzasadne w związku z art. 12 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.)

Sąd a quo wyjaśnił, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu weszło do majątku wspólnego małżonków J. i A. L. (1), którzy byli małżeństwem w czasie dokonania przydziału (1959r.). Pomimo rozwodu małżonkowie nie dokonali podziału majątku w zakresie wkładu mieszkaniowego i nie zawiadomili spółdzielni o tym, komu ono przypadło

J. L. w 1992r. zawarł związek małżeński z G. L., która została w 1995r. przyjęta w poczet członków Spółdzielni, to jednak bez prawa do ubiegania się o przydział samodzielnego lokalu mieszkalnego.

W dacie śmierci J. L., tj. 9.11.2006r. obowiązywała ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art. 14 ust. 1 stanowiła, że z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które

przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Jeśli małżonek ten nie był członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni służy roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, a art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Sąd Okręgowy zważył, że spółdzielcze lokatorskie prawo nigdy nie przysługiwało wspólnie powódce i jej mężowi J. L., a zatem nie mogło przejść na powódkę z chwilą śmierci współmałżonka.

Wobec tego powódka nie może żądać przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, gdyż nie przysługiwało jej spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

W zakresie roszczenia o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Sąd a quo uznając je za bezzasadne przywołał przepisy art. 14, 15 i 9 u.s.m. stwierdzając, że powódka ma prawo żądać zawarcia umowy, lecz konieczne jest uzupełnienie wkładu lub wykazanie, że uiszczony już wkład w całości stanowi wyłączną własność powódki. Sąd wyjaśnił, że skoro wkład wniesiony przez J. i A. małżonków L. podlegał dziedziczeniu, zaś powódka nie jest jedyną spadkobierczynią J. L., brak podstaw do uwzględnienia także i tego żądania powódki.

O kosztach Sąd orzekł w myśl art. 102 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc odstępując od obciążania powódki kosztami procesu zważywszy na trudną sytuację majątkową powódki i subiektywne przekonanie o zasadności powództwa.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i wnosząc o zmianę wyroku przez zobowiązanie pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w G. do złożenia oświadczenia woli w zakresie zawarcia umowy ustanowienia na rzecz G. L. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła naruszenie:

- art. 9 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię i wadliwe uznanie, że przepis art. 9 ust. 1 u.s.m. ma zastosowanie w przypadku powódki, także wtedy, gdy po śmierci męża przysługuje jej roszczenie o ustanowienie spółdz. lokat. prawa do lokalu a wkład mieszkaniowy został już w całości wpłacony w trakcie nabywania prawa do tego lokalu przez J. L.;
- art. 328 § 2 kpc, gdyż Sąd powinien wyjaśnić podstawę prawną wyroku, które w zakresie żądania drugiego jest zbyt ubogie i nie obejmuje sedna sprawy oraz nie wskazuje na przyczyny oddalenia tego roszczenia.

W uzasadnieniu apelacji powódka powołała się m.in. na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 13.05.2009r. w sprawie sygn. akt IV CSK 19/2009, w którym upatrywała poparcia dla swego żądania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, wobec upadku przesłanki subiektywnego przekonania o zasadności roszczeń powódki.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powódki okazała się zasadna i podlegała uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w apelacji powódka uznała trafność stanowiska Sądu Okręgowego, który oddalił jej powództwo w odniesieniu do żądania zobowiązania pozwanej Spółdzielni do przeniesienia własności przy ul. (...) na rzecz powódki.

W konsekwencji w apelacji powódka domagała się nakazania pozwanej Spółdzielni aby zawarła z nią umowę o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zarzucając Sądowi naruszenie art. 9 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 2 ustawy o spółdz. mieszkaniowych.

Nie ulega wątpliwości, że powódka nie jest małżonkiem, o którym stanowi przepis art. 14 ust. 1 u.s.m., a własne roszczenia wywodzić może z treści art. 15 ust. 2 u.s.m., bowiem wobec śmierci członka spółdzielni (...) w dniu 9.11.2006r. spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu wygasło (art. 11 ust. 1 u.s.m.), a zatem roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

Powyższe pozostawało w zasadzie poza sporem, bowiem także pozwana nie negowała faktu, że powódka takowe uprawnienie posiada, a nie zgłosiły się inne osoby chętne i uprawnione do zawarcia umowy.

Spór dotyczył więc w istocie oceny, czy przed zawarciem takiej umowy powódka powinna posiadać, wykazać że posiada lub wpłaci, cały wkład mieszkaniowy na sporny lokal mieszkalny.

Zarówno w ocenie pozwanej Spółdzielni jak i Sądu Okręgowego powódka nabyła jedynie 1/4 wkładu mieszkaniowego jako jedna z dwóch spadkobierców. Po J. L. (członku spółdzielni), bowiem pozostałą część wkładu wynoszącego 1/4 odziedziczył syn J. A. (1), ale w 1/2 udział we wkładzie mieszkaniowym ma pierwsza żona J. A. (2) L., lub jej spadkobiercy.

Wkład na ten lokal stanowił bowiem przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej małżonków J. i A. L. (1), którzy w 1959r. wspólnie ten lokal spółdzielczy otrzymali i zasiedlili, następnie rozwiedli się 7.02.1983r. (k. 4 akt II Ns 1457/85) i nie przeprowadzili skutecznie postępowania o podział majątku wspólnego oraz nie zawiadomili Spółdzielni komu z nich prawo do lokalu przypadło (art. 13 u.s.m.).

Sąd Okręgowy podzielając stanowisko pozwanej Spółdzielni, że do ustanowienia na rzecz powódki lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu konieczne jest uzupełnienie wkładu lub wykazanie, że stanowi on wyłączną własność powódki, powołał się na treść art. 9 ust. 1 u.s.m.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko Sadu I instancji nie jest trafne i nie znajduje oparcia ani w normie art. 9 ust. 1 u.s.m. ani w art. 15 u.s.m.) przy czym zastosowanie będą miały przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujące w październiku 2007r., kiedy to powódka złożyła pozwanej deklarację z 15.10.2007r. o chęci nabycia spółdzielczego prawa do lokalu po zmarłym mężu (k. 32 akt), a więc przepisy uwzględniające istotne zmiany ustawy z dnia 14.06.2007r. (Dz.U.2007/125/873) obowiązujące od 31.07.2007r.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 i 4 u.s.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a spółdzielnią o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przez którą spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 u.s.m. w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 (m.in. . śmierć członka), roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spół. lokat. prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowie, dzieciom i innym osobom bliskim.

Wskazać należy, że umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest umową dwustronnie zobowiązującą, ale nie jest umową wzajemną. Dlatego świadczenia obu stron nie muszą być wniesione jednocześnie, a brak wniesienia lub uzupełnienia wkładu nie może stanowić warunku czy przeszkody dla osoby najbliższej przy realizacji przysługujących jej roszczeń z art. 15 ust. 2 u.s.m., choć nie zwalnia jej to oczywiście z obowiązku późniejszego (gdy będzie to konieczne) wniesienia lub uzupełnienia wkładu, stosownie do postanowień statutu. /por. P. Z. Monografia „Status prawny członka spółdzielni mieszkaniowej w spółdzielczych stosunkach lokatorskich – Oficyna 2010 3.2 – roszczenia osób bliskich...)

W ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle art. 15 ust. 2 i 4 u.s.m., do zachowania roszczeń należy spełnić jedynie wymogi określone w ustępie 5 art. 15, a po stwierdzeniu ich spełnienia i w braku wielu uprawnionych, spółdzielnia

ma obowiązek niezwłocznego uwzględnienia żądania ustanowienia w umowie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Niedopuszczalne jest przy tym kreowanie dodatkowych warunków wstępnych – innych niż określone w art. 15 ust. 4 u.s.m., a warunek wpłaty lub uzupełnienia wkładu przed umową byłby takim dodatkowym warunkiem, od spełnienia którego spółdzielnia uzależniałaby przyjęcie osoby bliskiej w poczet członków i zawarcie umowy.

Osoba bliska w sytuacji opisanej w art. 15 ust. 2 u.s.m. nie wstępuje w prawa zmarłego członka skoro z jego śmiercią prawo do lokalu wygasło, ale nabywa własne, nowe prawo w wyniku realizacji roszczenia przyznanego jej w ustawie.

Z prawem tym wiążą się określone obowiązki, które nie są jego ekwiwalentem, wobec czego umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest dwustronnie zobowiązująca ale nie jest wzajemna.

Wskazać zatem należy, że członek ma obowiązek wnieść wkład mieszkaniowy, o ile nie jest on już wniesiony, zobowiązuje się też uiszczać opłaty określone w ustawie (art. 4) i statucie, zaś spółdzielnia zobowiązuje się w zamian oddać członkowi do używania lokal stanowiący jej własność. Nie ulega wątpliwości, że świadczenia obu stron są innego rodzaju i nie sposób uznać je za synalagmatyczne, bowiem nie są to świadczenia równoważne, a świadczenie spółdzielni polegające na oddaniu do używania swojej własności nie jest ekwiwalentem świadczenia członka, który oprócz wkładu pokrywającego część kosztów budowy mieszkania uiszczać będzie opłaty eksploatacyjne związane z tym mieszkaniem i z całą nieruchomością, koszty działalności społecznej, o światowej, kulturalnej spółdzielni, a także inne wymagane statutem (np. spłata kredytu).

Tymczasem tylko w wypadku umowy wzajemnej świadczenia będące przedmiotem zobowiązania powinny być spełniane jednocześnie, a w razie braku zaoferowania świadczenia wzajemnego można wstrzymać świadczenie własne (art. 478 i art. 488 § 1 i § 2 kc). Brak cechy wzajemności uniemożliwia wstrzymanie się spółdzielni z realizacją roszczenia powódki.

Nie było kwestionowane w toku niniejszego postępowania, że powódka ma uprawnienie z art. 15 ust. 2 u.s.m. i, że spełniła przesłanki z art. 15 ust. 4 u.s.m., a jej roszczenie nie wygasło.

Natomiast fakt posiadania tego uprawnienia nie niweczy obowiązku uzupełnienia lub uiszczenia wkładu mieszkaniowego wymaganego przez statut. Jednakże żądanie wpłaty czy uzupełnienia wkładu jako warunek wstrzymujący realizację roszczenia jest niedopuszczalny, zwłaszcza gdy aktualnie wymagany wkład mieszkaniowy jest pokryty i spółdzielnia nim dysponuje, a żaden z potencjalnych innych (poza powódką) spadkobierców nie zgłosił swoich roszczeń wobec spółdzielni. Kwestia losu wkładu mieszkaniowego dziedziczony przez kilka osób podlega instytucji działu spadku i jest dokonywana pomiędzy spadkobiercami i podlega, wyłącznie ich woli, także co do realizacji praw jak i terminu ich realizacji.

Zauważyć dodatkowo wypada, że spółdzielnia odmawiając spełnienia roszczenia powódki nie ustaliła i nie wskazała wysokości wymaganego wkładu mieszkaniowego, ani kręgu osób uprawnionych do dziedziczenia, nie wykazała też, że określona wysokość wkładu została przekazana do depozytu sądowego w celu zabezpieczenia realizacji praw określonej grupy spadkobierców, tym samym nie został wykazany fakt niepokrycia w całości wymaganego dla spornego lokalu wkładu mieszkaniowego.

Tymczasem na spółdzielni ciąży obowiązek zwrotu wkładu mieszkaniowego osobom uprawnionym tylko w określonych sytuacjach (art. 11 ust. 2, art. 11 ust. 2<sup>1</sup> w zw. z ust. 2<sup>4</sup> (po opróżnieniu lokalu) i art. 15 ust. 6), zaś w sytuacji opisanej w art. 15 ust. 2 u.s.m. taki obowiązek na spółdzielni nie spoczywa. Zatem uzależnienie realizacji roszczenia powódki z art. 15 ust. 2 u.s.m. od wykazania prawa własności do pełnego wkładu mieszkaniowego na skutek działu spadku, zrzeczenia się dziedziczenia, jest pozbawione podstaw prawnych.

Zadośćuczynienie takiemu oczekiwaniu w sytuacji, gdy spółdzielnia dysponuje całością wkładu prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego jej wzbogacenia (por. wyrok SA w Poznaniu z 15.11.2006r. I ACa 809/06; wyrok SN z 13.05.2009r. IV CSK 19/09; wyrok SN z 2.12.2005r. II CK 255/05).

Mając powyższe na uwadze należało zmienić wyrok Sądu I instancji na skutek uwzględnienia apelacji powódki i orzec jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 64 kc i art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

O kosztach procesu na korzyść powódki orzeczono po myśli art. 98, 99 i 108 kpc, zaś na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 113. ust. 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych.