

Sygn. akt I ACa 1047/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki /spr./
Sędziowie:	SA Ewa Staniszevska SA Roman Stachowiak
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w K.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 września 2012 r., sygn. akt I C 3293/11

oddala apelację.

Ewa Staniszevska Marek Górecki Roman Stachowiak

I ACa 1047/12

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w K. złożenia oświadczenia woli o przyjęcie powódki w poczet członków tej Spółdzielni i ustanowieniu na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się na Osiedlu (...) w K..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 10 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanej złożyć oświadczenie woli następującej treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w K. przyjmuje w poczet swych członków M. K. i zawiera z nią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na osiedlu (...) w K.” oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne:

Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w K. z dnia 13 września 1991 r. powódka została po raz pierwszy przyjęta w poczet jej członków. Po wniesieniu przez powódkę wkładu mieszkaniowego w wysokości 7.841,90 zł, z dniem 18 kwietnia 1994 r. powódce przyznane zostało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 63,6 m², znajdującego się na Osiedlu (...) w K.. Lokal ten powódka zajęła wraz z małoletnim wówczas synem M. T..

Wskutek zaprzestania regulowania opłat za zajmowany lokal mieszkalny i powstania zaległości, Rada Nadzorcza pozwanej, uchwałą nr (...) z dnia 1 grudnia 2003 r. wykluczyła powódkę z członkostwa pozwanej spółdzielni - w powołaniu na naganne, uporczywe uchylanie się powódki od wykonywania istotnych zobowiązań. Na skutek odwołania powódki Zebranie Przedstawicieli uchwałą z dnia 8 maja 2004 r. utrzymało zaskarżoną uchwałę w mocy. Po spłacie przez powódkę zaległych należności, uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 lutego 2006 r., powódka ponownie została przyjęta w poczet członków Spółdzielni. W dniu 13 marca 2006r. została zawarta pomiędzy stronami umowa nr (...) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu. W § 5 ww. umowy strony wskazały, że wkład mieszkaniowy dotyczący lokalu wynosi 70 % kosztów jego budowy. Na dzień zawarcia umowy powódka wniosła wkład mieszkaniowy w wysokości 29,5%, a pozostałą część wkładu zobowiązała się wnieść w miesięcznych ratach poprzez uczestniczenie w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na przedmiotowy lokal.

W niedługim czasie po przyjęciu powódki do Spółdzielni, po raz kolejny powstały po jej stronie zaległości z wnoszeniem opłat z tytułu używania lokalu, w związku z czym, uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 28 kwietnia 2008 r., została po raz drugi wykluczona z grona członków Spółdzielni. Odwołanie powódki od ww. uchwały również nie zostało uwzględnione.

Do końca 2009 r. powódka uregulowała wszystkie zaległe należności wobec pozwanej, a w dniu 2 sierpnia 2010 r. złożyła deklarację przystąpienia do Spółdzielni i uiściła wpisowe. Pozwana nie podjęła dotychczas uchwały o ponownym przyjęciu powódki w poczet członków spółdzielni. Swoją zgodę w tym względzie uzależniła od zlecenia przez powódkę sporządzenia operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, określającego wartość rynkową zajmowanego lokalu w celu ustalenia wysokości zgromadzonego wkładu mieszkaniowego oraz poniesienia kosztów związanych z jego wykonaniem. Oszacowanie wartości prawa do lokalu winno jej zdaniem znaleźć odzwierciedlenie w umowie o ponownym ustanowieniu na rzecz powódki lokatorskiego prawa do lokalu.

Powódka odmówiła dostarczenia żądanego operatu szacunkowego, uznając że ponowne ustalenie wysokości wkładu nie jest potrzebne, w sytuacji gdy nie ciąży na niej obowiązek ponownego uiszczenia zapłaconego już wkładu mieszkaniowego.

Na gruncie ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że powództwo znajduje podstawę w art. 64 kc, zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Przepis ten może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej.

Spółdzielnia to podmiot samorządny i samodzielny, stąd przyjęcie w poczet członków podmiotu ubiegającego się o członkostwo jest jej prawem, a nie obowiązkiem. Od tej generalnej zasady istnieją jednak wyjątki – wynikające np. ze statutu spółdzielni, czy zawartej ze spółdzielnią umowy albo z przepisu szczególnego. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.), przyznaje osobom fizycznym generalną możliwość członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Uprawnienie to potwierdza również statut pozwanej, który wskazuje, że jej członkami mogą być osoby, które, m.in., ubiegają się o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (§ 5 ust. 2). Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji członkowskiej o treści sprecyzowanej w § 6 statutu pozwanej. Co do zasady złożenie deklaracji członkowskiej

jest zasadniczym czynnikiem warunkującym przyjęcie osoby zainteresowanej w poczet członków, a decyzja taka winna zostać podjęta przez radę nadzorczą w ciągu 60 dni od momentu złożenia stosownej deklaracji (§ 7).

Poza sporem jest, że powódka złożyła taką deklarację, w której zadeklarowała jeden udział oraz uiszcza opłatę wpisową, określoną w § 12 ust. 1 statutu. Zdaniem pozwanej powinna była również złożyć wniosek o ustanowienie na nowo spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu oraz zlecić sporządzenie operatu szacunkowego rzeczoznawcy, określającego wartość rynkową zajmowanego lokalu.

Zdaniem Sądu stanowisko pozwanej nie jest trafne. Zgodnie z § 57 A statutu Spółdzielni istnieje możliwość ustanowienia na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu, jeżeli ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli żadna z osób, o których mowa w § 57 statutu nie wystąpiła z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu. Przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek obowiązany jest uregulować zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu i zwrócić koszty sądowe poniesione przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują. Poza sporem jest, że powódka uregulowała wszystkie zaległości, które stały się powodem wykluczenia jej z członkostwa pozwanej Spółdzielni i wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Fakt spełnienia przez powódkę powyższych przesłanek wynikających z przepisów ustawy i statutu uzasadnia przyjęcie jej w poczet członków pozwanej Spółdzielni i ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu. Dodatkowy obowiązek zlecenia operatu szacunkowego dotyczącego wartości zajmowanego lokalu nie wynika z ustawy, jak i opartego na niej statutu pozwanej, w szczególności z przywoływanego przez pozwaną § 57A i § 62 D. W treści tego ostatniego wskazano, że spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu, co ma mieć zastosowanie do § 57A statutu, a więc do sytuacji ustanowienia prawa do lokalu na rzecz członka ponownie przyjętego. Z uregulowania tego nie wynika jednak, aby obowiązek ustalenia wysokości wkładu spoczywał na osobie ubiegającej się o prawo do lokalu. Wprawdzie § 11 statutu określa szczegółowo obowiązki członków spółdzielni, między innymi obowiązek ponoszenia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu lub wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez rzeczoznawcę, gdy wycena następuje na wniosek członka, małżonka lub spadkobiercy członka, jednak przypadek taki tutaj nie zachodzi. Przeciwnie, z treści powyższych uregulowań wynika, że obowiązek w tym względzie ciąży na Spółdzielni. Wniesienie wkładu mieszkaniowego jest świadczeniem na rzecz pozwanej Spółdzielni, którego wysokość może ona sama określić. Dla ważności umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa lokatorskiego nie jest wymagane, aby wartość wkładu określona była w jej treści kwotowo, na co zresztą wskazuje treść wcześniejszej umowy pomiędzy stronami o ustanowienie lokatorskiego praw do lokalu.

Sąd wskazał, że zgodnie z dyspozycją art. 9 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy, uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni. Ponieważ pozwana nie dokonała zwrotu zwaloryzowanego wkładu na rzecz powódki w związku z wygaśnięciem prawa do zajmowanego nieprzerwanie od 1994 r. lokalu, powódka nie ma obowiązku uiszczenia wkładu mieszkaniowego, który w dalszym ciągu znajduje się na koncie pozwanej.

Mając na uwadze powyższe sąd uznał roszczenie powódki za uzasadnione i na podstawie art. 64 kc w zw. z § 57 A statutu pozwanej zobowiązał ją do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przyjęcia powódki w poczet członków Spółdzielni oraz ustanowienia na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego praw do lokalu przez nią zajmowanego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Wyrok ten zaskarżyła w całości pozwana, zarzucając:

1. naruszenie art. 64 kc w zw. z art. 9 ust. 1 oraz art. 11 ust. 2¹ - 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późn. zm.) polegające na uznaniu, że pozwana winna złożyć oświadczenie woli o treści wynikającej z wyroku,

2. naruszenie art. 233 § 1 kpc, polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez niewłaściwą ocenę prawną zagadnienia obowiązku ponoszenia przez powódkę opłaty z tytułu wykonania operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu w celu określania wysokości należnego powódce wkładu mieszkaniowego z tytułu wygasłego uprzednio spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje jego ustalenia faktyczne i wyprowadzone z nich wnioski jako swoje własne.

Zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu.

Jeśli chodzi o zarzut naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 kpc to pozwana w istocie nie zarzuca naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, określonej w tym przepisie, lecz niewłaściwą ocenę prawną przepisów prawa spółdzielczego i postanowień statutu, dotyczących ponoszenia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego określającego wysokość wkładu mieszkaniowego. Jednakże z zarzutem tym nie sposób się zgodzić.

Słusznie bowiem stwierdził Sąd Okręgowy, że żaden przepis prawa spółdzielczego ani postanowienie statutu pozwanej Spółdzielni nie nakładają na powódkę – w takiej sytuacji jakiej się znajduje – obowiązku poniesienia kosztów wyceny wartości wkładu mieszkaniowego.

Przepis art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy sytuacji w której po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wówczas rzeczywiście z wartości rynkowej lokalu potrąca się koszty określenia wartości tego lokalu.

Niewątpliwie taka sytuacja nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie, bowiem spółdzielnia nie wypłaca powódce wartości rynkowej lokalu.

Również powoływany przez pozwaną § 62 A statutu nie stanowi podstawy do obciążenia powódki kosztami określenia wartości rynkowej lokalu, gdyż przepis ten dotyczy identycznej sytuacji jak wskazany wyżej art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. wypłaty osobie uprawnionej wartości rynkowej lokalu po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Nie stanowi także podstawy do żądania od powódki poniesienia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu powoływany § 57 A statutu. Przepis ten nakłada jedynie na powódkę obowiązek uregulowania zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu – co bezspornie powódka uczyniła i zwrotu kosztów sądowych poniesionych przez spółdzielnię, które jednakże bezspornie nie powstały.

Wreszcie nie stanowi podstawy do obciążenia powódki kosztami wyceny wkładu mieszkaniowego powoływany również § 52 D statutu.

Przepis ten stanowi wprost, iż w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nieopróźnienia lokalu przez byłego członka, spółdzielnia określa należny osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy. Brak więc jakichkolwiek podstaw do przerzucenia na powódkę obowiązku poniesienia kosztów wyceny wkładu mieszkaniowego.

Przepis § 17 E statutu stanowi, że członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo mu przysługujące, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkład z tytułu wygasłego prawa. Jest bezsporne, że powódka wniosła wkład mieszkaniowy w wysokości należnego jej wkładu z tytułu wygasłego prawa i pozwana nie domaga się od powódki dopłaty z tytułu wkładu (oświadczenie pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 27.08.2012 r. – k.139).

W tej sytuacji, jak słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, niedopuszczalne jest formułowanie przez spółdzielnię dodatkowych – nie przewidzianych przepisami prawa ani postanowieniami statutu – warunków od spełnienia których spółdzielnia uzależniałaby ponowne przyjęcie powódki w poczet swoich członków i zawarcie umowy.

Nadto jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r., sygn.akt. II CK 255/05, OSNC 2006/9/154, obowiązkiem spółdzielni jest wskazanie wysokości wkładu mieszkaniowego i nie ma podstaw do żądania od osoby ubiegającej się ponownie o członkostwo, sporządzenia na jej koszt oszacowania lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę podniesione w tym zakresie przez pozwaną zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Za bezzasadny uznać także należało zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 64 kc w zw. z art. 9 ust. 1 i 11 ust. 2¹ – 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Słusznie bowiem uznał Sąd Okręgowy, że § 57 A statutu przyznaje roszczenie osobie pozbawionej członkostwa i której wygasło prawo do lokalu mieszkalnego o przyjęcie ponowne w poczet członków i ustanowienie nowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego lokalu, po spełnieniu wymaganych przesłanek.

Spółdzielnia nie może w takiej sytuacji odmówić przyjęcia na członka takiej osoby, która spełnia wymagania statutu i w konsekwencji ma obowiązek przydzielenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Zatem zasadnym było w oparciu o art. 64 kc nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli o przyjęciu powódki w poczet członków i zawarcia z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Takie orzeczenie w żaden sposób nie narusza zaś art. 9 ust. 1 ani 11 ust. 2¹- 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tym stanie rzeczy, skoro zarzuty podniesione w apelacji okazały się bezzasadne. Apelacja pozwanej podlegała oddaleniu – art. 385 kpc.

Ewa Staniszevska Marek Górecki Roman Stachowiak