

Sygn. akt I C 216/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Chudzińska

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018r. w Toruniu

sprawy z powództwa G. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.

o nakazanie i zobowiązanie

I. zobowiązuje pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w T. do złożenia oświadczeń woli, zgodnych z żądaniem pozwu o następującej treści:

1. „Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. przyjmuje G. R. w poczet członków spółdzielni”
2. „Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. oddaje G. R. do używania na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) numer mieszkania (...) w zamian za uiszczony już i przypadający na ten lokal wkład mieszkaniowy”

II. w pozostałej części oddała powództwo,

III kosztami procesu obciąża powódkę G. R..

Sygn. akt I C 216/18

UZASADNIENIE

Powódka G. R. wniosła pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. . Domagała się w nim :

- a) nakazania pozwanej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni ,
- b) zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy ul (...) w T. , do używania przez czas nieoznaczony , w zamian za uiszczony już i przypadający na ten lokal wkład mieszkaniowy.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa (k. 41 – 41v) .

Sąd ustalił , co następuje:

Od czerwca 1979 r. matce powódki U. T. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu położonego w T. przy ul. (...) znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) . Powódka mieszkała tam z rodzicami od samego początku , jeszcze jako osoba małoletnia . Mieszkało tam także jej rodzeństwo, które z czasem wyprowadziło się . Ostatecznie wraz z rodzicami mieszkała tam tylko powódka. Jej ojciec zmarł w 1981r. W 1994r. powódka zawarła

związek małżeński i jej mąż także zamieszkał w tym lokalu. Powódka ma dwoje dzieci . Obecnie tylko syn mieszka z powódką , ale pracuje w Holandii . Jest zameldowany w tym mieszkaniu . Córka powódki wyszła za mąż i wyprowadziła się . Matka powódki nie dokonała przekształcenia prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe.

Matka powódki zmarła dnia 14 sierpnia 1994r.

Po śmierci matki powódka wraz z mężem i dziećmi nadal mieszkała w tym lokalu. Nadal wystawiano książeczki opłat na nazwisko jej matki. Powódka nie chodziła do spółdzielni ,żeby to sprostować. Dwa razy zalegała z opłatami za lokal przez trzy miesiące. Wezwania do zapłaty wystawiano na U. T. . Ostatni – drugi raz – powódka miała zaległości chyba 4 lata temu, gdyż nie otrzymywała wynagrodzenia za pracę .

Przez wszystkie lata pozwana Spółdzielnia nie miała żadnych zastrzeżeń do powódki i jej domowników jako mieszkańców. Nie było na nich żadnych skarg. Nie stwarzali żadnych problemów.

Powódka pracuje w zakładach (...) i zarabia 1.550 zł netto. Wynagrodzenie jest wypłacane w 4-5 ratach. Sytuacja tego zakładu jest niepewna . W związku z tym powódka nie wie jak długo będzie tam pracować. Mąż powódki nie pracuje . Od ośmiu lat choruje psychicznie . Prawdopodobnie ma schizofrenię , chociaż jednoznacznej diagnozy nie postawiono. Nie uzyskał prawa do renty . Za dwa lata ma otrzymać emeryturę. Powódka z mężem utrzymują się tylko z jej wynagrodzenia . Po zwiększeniu opłaty za brak tytułu prawnego do lokalu płaci za niego 600-650 zł miesięcznie . Należności za gaz i wodę są wliczone w tę kwotę . Rachunki za energię elektryczną wynoszą około 200 zł. Powódce czasami pomaga syn . Płaci on także za telewizję kablową . Powódka nie ma żadnych kredytów i zadłużeń. Choruje na tarczycę i nadciśnienie . Przeszła jedną operację na tarczycę . Na leki wydaje 40 zł miesięcznie . Leki dla jej męża nie kosztują dużo. Powódka nie korzysta ze świadczeń opieki społecznej.

dowód : przesłuchanie powódki k. 49 – 50 , odpis aktu zgonu k. 10 , zestawienie opłat k. 11 – 12,

Sąd zważył , co następuje :

W celu oceny możliwości nabycia prawa do lokalu po zmarłej matce powódki należało zastosować przepisy, które wówczas obowiązywały . Ze względu na datę śmierci matki powódki - 14 sierpnia 1994r- są to przepisy ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (Dz. nr 30 , poz. 210 ze zmianami) . Zgodnie z art. 221 § 1 tej ustawy w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa (...) roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku przysługuje zamieszkałym w nim : małżonkowi , dzieciom i innym osobom bliskim.

W niniejszej sprawie nie został przedłożony statut spółdzielni , z którego wynikałoby w jakim terminie powódka powinna złożyć stosowy wniosek . Nie było natomiast okolicznością sporną ,że go nie złożyła . Nie ulega też wątpliwości ,że stosowny termin już upłynął , skoro od śmierci matki powódki minęły prawie 24 lata .

Należy zaznaczyć ,że nieskuteczna jest próba obarczania pozwanej przez powódkę co najmniej „współwiną” za to zaniechanie . Powódka twierdziła bowiem ,że po śmierci matki w ciągu tygodnia była w spółdzielni żeby ją wymeldować. Nikt nie poinformował wtedy ,że należy coś zrobić . Były także składane spółdzielni informacje na potrzeby obliczenia opłat od ilości osób mieszkających w lokalu (k. 49 v – 50) . Powódka w żaden sposób nie wykazała tych okoliczności . Zgodnie z art. 6 k.c. to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. W szczególności nie zażądała ona przedłożenia akt dotyczących spornego lokalu . Można by wówczas ustalić ,czy i jakie znajdują się tam informacje o śmierci matki powódki , czy też ilości osób zamieszkujących . Uwagi te nie mają jednak istotnego znaczenia . Zdaniem sądu podnoszona przez powódkę argumentacja nie zmienia bowiem faktu ,że to na niej spoczywał obowiązek dokonania określonych przez przepisy czynności w celu uzyskania prawa do lokalu po zmarłej matce. Obowiązek ten był niezależny od tego, czy spółdzielnia informowała o tym powódkę . To powódka powinna się zainteresować tym co i jak ma zrobić w tym celu . Powinna więc sama zapytać o to w administracji spółdzielni lub zapoznać się ze stosownymi przepisami np. ze statutem . Nieznajomość prawa szkodzi i ta sprawa stanowi doskonałą ilustrację tej zasady .

Przyjmuje się, że terminy na dokonanie czynności takich jak ta, o którą chodzi w niniejszej sprawie, mają charakter zawity. Po ich upływie uprawnienie wygasa. Celem tych terminów jest bowiem czasowe ograniczenie uprawnienia przysługującego danemu podmiotowi. Terminy te nie mogą być przedłużane, ani przywracane. Sąd w niniejszej sprawie podziela to stanowisko.

Tym niemniej w wyjątkowych sytuacjach powoływanie się na upływ terminu zawitego może być oceniony jako nadużycie prawa podmiotowego, a przez to nie zasługiwać na ochronę. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Należy też pamiętać, że celem działania spółdzielni mieszkaniowej jest „zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin” (...) – art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001r., nr 4, poz. 27 ze zmianami). Wprawdzie powódka nie jest członkiem, ale ten cel działania spółdzielni nie jest obojętny dla oceny stanowiska pozwanej w świetle art. 5 k.c.

Powódka nie dopełniła formalności, ale w okresie wieloletniego zamieszkiwania w tym lokalu postępowała zgodnie z zasadami współzycia społecznego. Nie było na nią i jej domowników żadnych skarg. Nie wykraczała przeciwko porządkowi domowemu. Uiszczała opłaty związane z lokalem. Przypadki uchybień były nieliczne, krótkotrwałe i nie wynikały z jej złej woli. Były one bowiem spowodowane zaleganiem przez pracodawcę z zapłatą wynagrodzenia.

Obecna sytuacja materialna i życiowa powódki jest bardzo ciężka. Mieszka ona z chorym psychicznie mężem. Utrzymują się tylko z jej niskiego wynagrodzenia. Mimo to nawet teraz powódka nie ma żadnych zaległości finansowych wobec pozwanej. Gdyby powódka miała opuścić sporny lokal, to nie byłoby jej stać na najmem lub kupno jakiegokolwiek innego na wolnym rynku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd uznał, że stanowisko pozwanej stanowi nadużycie prawa i nie podlega ochronie. Powództwo podlegało więc uwzględnieniu.

Z wyjątkiem przytoczonego wcześniej fragmentu, sąd dał wiarę zeznaniom powódki i przedłożonym dokumentom. Przedstawiona przez nią sytuacja życiowa i majątkowa nie była kwestionowana przez pozwaną.

Powództwo dotyczyło zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczeń woli. Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Dodatkowo można tu przytoczyć art. 1047 k.p.c. Przepis ten stanowi w paragrafie 1, że jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia woli zastępuje oświadczenie dłużnika. Zgodnie z paragrafem 2 tego artykułu jeżeli złożenie oświadczenia woli uzależnione jest od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności.

Wyrok sądu musi więc zawierać sformułowanie dokładnie przytaczające treść oświadczenia woli pozwanego. Mając na uwadze tę zasadę sąd sformułował w punkcie I wyroku treść takiego oświadczenia o przyjęciu powódki w poczet członków Spółdzielni.

Obecnie obowiązujący art. 9 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest takie prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w umowie i statucie spółdzielni (...). Ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu ma więc postać umowy. Wyrok musi więc zastępować oświadczenie woli pozwanej w tym zakresie, jako jej strony. W tym przypadku wyrok także musi mieć treść dokładnie formułującą to oświadczenie. Ponieważ jest ono zgodne ze stanowiskiem drugiej strony – powódki, to jakiegokolwiek jej oświadczenie woli jest już zbędne. Sąd podziela w tym przypadku pogląd wyrażony w punkcie II sentencji uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967

r. III CZP 32/66 (OSNCP 12/68, poz. 199) . Z tej przyczyny sąd zaznaczył w wyroku ,że oświadczenia pozwanej są „zgodne z żądaniem pozwu”.

Ponieważ jednak sformułowania użyte w punkcie I wyroku odbiegają od tych zawartych w pozwie , to w punkcie II sąd w pozostałej części oddalił powództwo. Sąd nie chciał bowiem zamykać stronom drogę do zaskarżenia wyroku , gdyby nie zgadzały się z tą korektą.

Chociaż powódka wygrała sprawę , to sąd obciążył ją kosztami procesu . Nie zasądził ich więc od pozwanej. Zdaniem sądu w niniejszej sprawie zachodziły bowiem przesłanki do zastosowania art. 102 k.p.c. Konieczność wytoczenia niniejszego powództwa wynikała bowiem z bierności powódki , która w stosownym czasie nie dopełniała formalności związanych z uzyskaniem prawa do lokalu . Zrozumiałe jest też stanowisko pozwanej , że w tak precedensowej sprawie oczekiwała ona rozstrzygnięcia przez sąd . Pełnomocnik zwracał też uwagę na brak przepisów , które pozwalałyby Spółdzielni nie uwzględniać terminów na złożenie stosownej informacji – czyli terminów zawitych .