

Sygnatura akt *XII C 1766/ 2015*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*P., dnia 03 lutego 2016 r.*

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny** w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: st. sekr.sąd. Iwona Zawodna-Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu **20 stycznia 2016 r. w Poznaniu**

sprawy z powództwa **M. P. (1)**

przeciwko (...) **Spółdzielnia Mieszkaniowa w P.**

**o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli**

**I. Oddala powództwo.**

**II.** Nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanej.

**III.** Zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu na rzecz adw. M. P. (2) prowadzącego Kancelarię Adwokacką w P. na ul. (...) kwotę: 7.200,00 złotych plus VAT tytułem wynagrodzenia za czynności pełnomocnika z urzędu na rzecz powódki.

SSO JACEK MUSIELAK

## UZASADNIENIE

Powódka M. P. (1) w pozwie wniesionym do Sądu rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. domagała się od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. wywiązania się z obowiązku przyznania jej mieszkania. Uzasadniając swoje powództwo powódka podała, że założyła księżeczkę mieszkaniową, na którą wpłacała pieniądze i po 10 latach miała mieć przyznane mieszkanie. Spółdzielnia Mieszkaniowa do tej pory nie przeniosła na powódkę własności mieszkania.

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2015r. Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w całości (k. 13) oraz ustanowił dla powódki pełnomocnika z urzędu (k. 15).

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo (k. 61).

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. domagała się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanego. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że w 1978 r. powódka złożyła do Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w P. wniosek o wpisanie do rejestru kandydatów na członków i otrzymała numer członkowski P- (...). Nie jest to zatem, jak twierdziła powódka, numer umowy, ale przydzielony jej kolejny numer w rejestrze członków Spółdzielni. Jak wskazała pozwana, (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa pierwotnie budowała mieszkania lokatorskie z pomocą środków publicznych. Do 2007r., zgodnie z obowiązującymi przepisami, członek oczekujący mógł otrzymać przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji, gdy Spółdzielnia odzyskiwała lokal po byłym członku, bądź też lokal w budynku wzniesionym przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W 2007r. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych anulowała możliwość przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłych członkach, wprowadzając zasadę, że

w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ma obowiązek ogłaszania przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Obecnie pozwana nie ma możliwości prawnych i faktycznych, poza wynajęciem powódce mieszkania bądź zaproponowania jej zakupu lokalu w drodze przetargu, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe powódki. Pozwana nie buduje mieszkań lokatorskich i nie posiada tego typu lokali do przydzielenia osobom o to występującym. Zwalniane lokale („z odzysku”) o statusie lokatorskim muszą być skierowane na przetarg, w którym w pierwszej kolejności biorą udział członkowie oczekujący, w kolejności swoich numerów członkowskich. Do Spółdzielni nie należy także przydzielanie lokali socjalnych.

Na rozprawie w dniu powódka zmieniła swoje żądanie, domagając się zapłaty kwoty 250.000 zł.

W dalszej części postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka była kandydatem na członka Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej od 1978r., a przydzielony jej numer członkowski to P- (...). Powódka wniosła sama oraz przy pomocy dopłat z jej zakładu pracy wkład mieszkaniowy w kwocie 43.800 zł w 1978r., co stanowiło wówczas wymagany wkład mieszkaniowy dla uzyskania przydziału lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.

W dniu 2 maja 1988r. powódka złożyła w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej wniosek o wykreślenie jej z rejestru kandydatów oczekujących i skierowanie jej do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. W (...) Spółdzielni Mieszkaniowej powódka figuruje jako członek oczekujący pod numerem N- (...) od dnia 30 września 1988r.

Dowód: legitymacja członkowska nr (...) - k. 50, zawiadomienie o przyjęciu na członka Spółdzielni z dnia 30 września 1988r. – k. 51, karta członka Spółdzielni – k. 52, informacja o warunkach rejestracji kandydatów – k. 53-54, zeznania powódki – k. 120-121.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa pierwotnie budowała mieszkania lokatorskie z pomocą środków publicznych do 1998r. Do 2007r., zgodnie z obowiązującymi przepisami, członek oczekujący mógł otrzymać przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji, gdy Spółdzielnia odzyskiwała lokal po byłym członku, bądź też lokal w budynku wzniesionym przy udziale Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W 2007r. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych anulowała możliwość przydziału spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po byłych członkach, wprowadzając zasadę, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ma obowiązek ogłaszania przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

Pozwana nie buduje mieszkań lokatorskich od 1998r., zaś mieszkania lokatorskie pozyskane po byłych członkach Spółdzielni są oferowane członkom Spółdzielni oczekującym jako prawo odrębnej własności lokalu. Na liście oczekujących w 2007r. było około 4.500 osób, obecnie jest jeszcze około 80 osób, w tym także była powódka. Pieniądze w kwocie 10.000 zł wpłacone bezpośrednio przez powódkę na książeczkę mieszkaniową nie znajdują się w dyspozycji Spółdzielni, stanowią one obecnie wartość 1 zł.(po denominacji).

W 2002 i 2003r. powódka otrzymała propozycję uzyskania lokalu mieszkalnego, budowanego z pomocą Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W 2003r. pozwana zaproponowała powódce wynajęcie mieszkania lokatorskiego, z czego powódka nie skorzystała. Od 2007r. pozwana wielokrotnie proponowała powódce wzięcie udziału w przetargu na lokal mieszkalny, co także spotkało się z odmową powódki. Powódka odrzuciła także propozycję pozwanej z 2014r. wynajęcia lokalu przy ul. (...) w P..

Dowód: pismo (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 23 września 2002r. – k. 92, pismo (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 25 lutego 2003r. – k. 93, (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 4 grudnia 2003r. – k. 94, pismo z dnia 14 maja 2012r. – k. 95, pismo z dnia 22 stycznia 2013r. – k. 96, pismo z dnia 23 lipca 2013r. – k. 97, pismo z dnia 13 sierpnia 2013r. – k. 98, pismo z dnia 13 sierpnia 2013r. – k. 99, pismo z dnia 11 grudnia 2013r. – k. 100, pismo

z dnia 7 lutego 2014r. – k. 101, pismo z dnia 4 września 2014r. – k. 102, pismo z dnia 28 stycznia 2014r. – k. 103. , pismo z dnia 18 września 2014r. – k. 104 , zeznania przedstawiciela pozwanej R. F. – k. 121-122 .

Stan faktyczny był bezsporny.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie wskazanych powyżej dokumentów przedstawionych przez strony oraz zeznań stron.

Zgromadzone w sprawie dokumenty w większości nie były kwestionowane przez strony, ani nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Sąd Okręgowy uznał zatem za wiarygodne wszystkie powołane wyżej dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych, jak również prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu.

Fakt, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

### **Sąd zważył , co następuje:**

Powódka wywodziła swoje roszczenie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., domagając się zobowiązania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej do zawarcia z powódką umowy o ustanowienia prawa do lokalu (dawniej roszczenie o zobowiązanie do wydania przydziału). Ostatecznie powódka sprecyzowała swoje roszczenie, domagając się zapłaty kwoty 250.000 zł.

Stosownie zatem do treści art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Z kolei art. 1047 § 1 k.p.c. stanowi, iż jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Bezsporne jest, że powódka była członkiem pozwanej Spółdzielni oraz że nie zawarła umowy o kolejności przydziału mieszkania spółdzielczego, chociaż została wpisana na listę członków oczekujących.

Zawarcie umowy o kolejności przydziału było obowiązkiem członka i spółdzielni wynikającym z dawnego art. 205 Pr. spółdz. Obowiązkiem spółdzielni, wynikającym z zawarcia umowy o kolejności przydziału, było dokonanie na rzecz członka przydziału lokalu mieszkalnego uzgodnionej kategorii na warunkach określonych w umowie (lokatorskich lub własnościowych) w czasie, gdy nadeszła przyjęta w umowie kolejność przydziału lokalu na rzecz członka i wniósł on wymaganą część lub całość wkładu mieszkaniowego albo budowlanego. Po zawarciu powyższej umowy i wpłaceniu przez członka wkładu lub jego części powstawała ekspektatywa przydziału, to znaczy szczególna sytuacja prawna polegająca na tym, że członek może liczyć na to, iż po spełnieniu się wymaganych przesłanek nabędzie prawo podmiotowe. W literaturze i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że w razie naruszenia przez spółdzielnię tej umowy i nie dokonania na rzecz członka przyrzeczonego przydziału lokalu mieszkalnego, członkowi przysługiwało realizowane na drodze sądowej w oparciu o art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. roszczenie o zobowiązanie spółdzielni do wydania przydziału (porównaj między innymi uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1988 r. III CZP 27/88, z dnia 2 lutego 1992 r. III CZP 116/92, OSNC 1993/3/36) i z dnia 16 listopada 2004 r. III CZP 68/04, OSNC 2005/11/183 oraz wyroki z dnia 19 czerwca 2002 r. II CKN 762/00, OSNC 2003/5/71 i z dnia 1 grudnia 2010 r. I CSK 91/10, niepubl.).

Istotne jest, iż po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) uchylony zostały przepis art. 213 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 - dalej: "Pr.spółdz."), który stanowił, że członek spółdzielni mieszkaniowej, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) oraz zgłoszonego wniosku, może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego

albo własnościowego. Przytoczony przepis, a także § 3 i 4, został skreślony na podstawie art. 29 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27), która weszła w życie dnia 24 kwietnia 2001 r. Należy podzielić stanowisko wyrażone w piśmiennictwie i w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99, że roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niezaspokojone do chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Umowy, w których spółdzielnia zobowiązywała się do ustanowienia - po wybudowaniu budynku - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niewykonane do wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie mogły więc zostać zrealizowane w pierwotnej formie.

Skreślenie przepisów art. 218-222 Pr. spółdz. dokonane przez art. 29 pkt 11 u.s.m. nie powoduje, iż od chwili wejścia w życie tej ustawy roszczenie o przydział lokalu spółdzielczego jest pozbawione podstawy prawnej jak również nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie takiego prawa. Jeżeli zatem na podstawie przepisów Pr. spółdz. powstało po stronie członka spółdzielni roszczenie o przydział lokalu mieszkalnego, które nie zostało przez spółdzielnię zrealizowane, to późniejsze skreślenie tych przepisów przez przepisy u.s.m. nie mogło zniweczyć już istniejącego roszczenia, które powinno być zrealizowane na podstawie nowych przepisów u.s.m. (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 stycznia 2012r. w sprawie II CSK 266/11, lex 1147744)

Nie ma przeszkód, aby strony - zgodnie z zasadą swobody umów – zawarły umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, ale wymaga to zgodnej woli obu stron. Niestety skutkuje to koniecznością poniesienia przez powódkę kosztów nabycia odrębnej własności lokalu, bo nie ma fizycznej możliwości przydzielenia jej mieszkania typu lokatorskiego.

Nie bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostaje, że pozwana podejmowała liczne próby wyjaśnienia powódce obecnych możliwości uzyskania mieszkania spółdzielczego w drodze przetargu, proponując jej wielokrotnie przystąpienie do przetargu ograniczonego. Złożono powódce także propozycję najmu mieszkania. Spółdzielnia wykazała zatem ze swojej strony wolę wywiązania się z umowy, a to powódka odmawiała przyjęcia którejkolwiek z propozycji pozwanej i zawarcia umowy na podstawie obowiązujących przepisów.

W niniejszej sprawie ostatecznie sprecyzowane przez powódkę żądanie dotyczyło zapłaty kwoty 250.000 zł. Jak wynika z powyżej powołanych przepisów i poczynionych przez Sąd rozważań, brak jest podstawy do uwzględnienia tego roszczenia powódki. Pieniądze wpłacone przez powódkę i jej zakład pracy trafiły na książeczkę mieszkaniową, którą obecnie obsługuje bank (...) S.A. Pozwana Spółdzielnia nigdy z nich nie korzystała i nie są to pieniądze pozwanej. Powódka, wbrew obowiązkowi jaki nakłada na nią art. 6 k.c., nie wykazała, aby po stronie pozwanej Spółdzielni powstał jakikolwiek obowiązek zapłaty na jej rzecz – ani co do zasady, ani tym bardziej co do wysokości roszczenia.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach sądowych Sąd orzekł mając na względzie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów, albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości. Sąd odstąpił także od obciążania jej kosztami zastępstwa procesowego pozwanego, uwzględniając szczególnie ciężką sytuację majątkową powódki oraz jej trudną sytuację rodzinną. Na koszty postępowania składają się zatem jedynie koszty zastępstwa procesowego pozwanego w kwocie 7.200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki ustanowionego z urzędu (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), te ostatnie zasądzone na rzecz pełnomocnika powódki od Skarbu Państwa na podstawie § 19 i 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Jacek Musielak