

Sygn. akt I C 959/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 roku

**Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący: SSO Renata Lech**

**Protokolant: sekretarz sądowy Daria Mazerant**

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2019 roku w Piotrkowie Trybunalskim,

na rozprawie

sprawy

z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.**

przeciwko **Ł. D. i E. D.**

o ustalenie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

oraz z powództwa **Ł. D. i E. D.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.**

o ustalenie nieistnienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

1. oddała powództwo **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.** przeciwko **Ł. D. i E. D.** o ustalenie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej;

2. z pozwu **Ł. D. i E. D.** przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.:**

ustala, iż z dniem 30 kwietnia 2018r. wygasło służące powodom Ł. D. i E. D. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P. o powierzchni użytkowej 49,44 m<sup>2</sup>, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. oraz ustało członkostwo powodów Ł. D. i E. D. w pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.;

3. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. na rzecz pozwanych Ł. D. i E. D. kwotę 343,00 zł (trzysta czterdzieści trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Renata Lech

Sygn. akt I C 959/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 lipca 2018r. skierowanym przeciwko pozwanym Ł. D. i E. D., powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P., reprezentowana w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego K. B., wystąpiła o ustalenie, iż pozwani są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powyższego żądania pełnomocnik powoda wskazał, iż pozwani, pomimo złożenia powodowej spółdzielni oświadczenia o zrzeczeniu się przysługującego im spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, winni być nadal traktowani jako członkowie spółdzielni, gdyż w świetle obecnie obowiązujących regulacji zawartych w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, brak jest zapisu zezwalającego na zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Obowiązujący obecnie art. 1 ust. 8 zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, iż tylko osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Brak jest natomiast zapisu zezwalającego na zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i tym samym rezygnację z członkostwa w Spółdzielni mieszkaniowej (k. 4-5).

Pozwani Ł. D. i E. D., reprezentowani w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego E. C., nie uznali żądania pozwu i wnieśli i oddalenie powództwa. W ocenie pozwanych za błędne należy uznać stanowisko powoda, iż niedopuszczalnym jest zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zdaniem pozwanych zrzeczenie się powyższego prawa może się dokonać na podstawie art. 246 § 1 k.c., zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powoduje wygaśnięcie tegoż prawa w konsekwencji także wygaśnięcie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Jednocześnie pozwani wskazali, iż wytoczyli przed Sądem Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. o ustalenie nieistnienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, żądając ustalenia, iż na skutek zrzeczenia z dniem 30 kwietnia 2018r. wygasło służące Ł. D. i E. D. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., którego właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz ustało członkostwo pozwanych we wskazanej Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozwani wnieśli o połączenie do łącznego rozpoznania z niniejszą sprawą sprawę w ich powództwa, toczącą się w Sądzie Rejonowym pod sygn. I C 1380/18 (k. 23-26).

Postanowieniem z dnia 30 października 2018r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim przekazał Sądowi Okręgowemu sprawę I C 1380/18 z powództwa Ł. D. i E. D. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. o ustalenie (k. 72). Powyższa sprawa została w Sądzie Okręgowym w Piotrkowie Trybunalskim zarejestrowana pod sygn. I C 1559/18 (k. 76.) Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2018r. powyższa sprawa została połączona do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 959/19 (k. 77).

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

W dniu 29 września 2006r. została zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P. a pozwanym Ł. D. umowa nr (...) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. w budynku przy ul. (...), lokalu o powierzchni użytkowej 49,44 m<sup>2</sup>, składającego z się dwóch pokoi, łazienki i przedpokoju.

(dowód: kopia umowy nr (...) z dnia 29 września 2006r, k. 11-12)

Powodowie w związku z powiększeniem rodziny podjęli decyzję o zakupie większego mieszkania. O zamiarze opuszczenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego, do którego służyło im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, poinformowali powodową Spółdzielnię Mieszkaniową w styczniu 2018r.

W dniu 27 lutego 2018r. pozwani złożyli powodowej Spółdzielni pismo z wnioskiem o rozwiązanie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na zasadzie porozumienia stron z dniem 31 marca 2018r., zobowiązując się jednocześnie do opuszczenia lokalu do tegoż dnia. Złożenie powyższego pisma było wynikiem rozmowy pozwanego Ł. D. z członkiem zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej. Przez okres półtora miesiąca od złożenia powyższego pisma Spółdzielnia nie zajęła żadnego stanowiska. W tym czasie na prośbę Spółdzielni pozwani odnowili lokal oraz zlecieli wycenę przedmiotowego lokalu przez biegłego rzeczoznawcę i ponieśli koszty ekspertyzy.

(dowód: kopia pisma pozwanych z dnia 27 lutego 2018r., k. 13, zeznania pozwanego Ł. D., k. 87verte-88, nagranie przebiegu rozprawy, k. 89, min. 00:07:16-00:13:19)

W dniu 19 kwietnia 2018r. w rozmowie telefonicznej z prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozwani uzyskali informację, iż Spółdzielnia nie może wyrazić zgody na rozwiązanie umowy o ustanowienie spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z uwagi na znowelizowane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 20 kwietnia 2018r. pozwani wystąpili do Spółdzielni z wnioskiem o niezwłoczne zajęcie oficjalnego stanowiska wobec pisma z dnia 27 lutego 2018r. w sprawie rozwiązania umowy dotyczącej spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W związku z brakiem odpowiedzi ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej pozwani w skierowanym do Spółdzielni piśmie z dnia 30 kwietnia 2018r. złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się przysługującego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P.. W powyższym piśmie pozwani poinformowali Spółdzielnię, iż powyższy lokal po odnowieniu został przez nich opróżniony z dniem 19 kwietnia 2018r., w dniu 24 kwietnia nastąpiło natomiast wymeldowanie wszystkich osób zameldowanych dotychczas w tym lokalu.

Po złożeniu powyższego oświadczenia pozwani wielokrotnie kontaktowali się ze Spółdzielnią w sprawie ich statusu, wysokości ewentualnego zadłużenia, czy chociażby ostatecznego rozliczenia. Spółdzielnia nie zajmowała żadnego stanowiska.

Wobec powyższego w dniu 21 czerwca 2018r. pozwani skierowali przedsądowe wezwanie, w którym ostatecznie wezwali Spółdzielnię do uznania dokonanego przez nich zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustania członkostwa w Spółdzielni, odbioru opróżnionego lokalu mieszkalnego, a także zwrotu wkładu mieszkaniowego wniesionego w związku z zawarciem umowy.

(dowód: kopia pisma pozwanych z dnia 20 kwietnia 2018r., k. 54, kopia pisma pozwanych z dnia 30 kwietnia 2018r., k. 55, zaświadczenie o wymeldowaniu, k. 56, kopia pisma pozwanych z dnia 21 czerwca 2018r., k. 57, zeznania pozwanego Ł. D., k. 87verte-88, nagranie przebiegu rozprawy, k. 89, min. 00:07:16-00:13:19)

W odpowiedzi na powyższe pismo Spółdzielnia Mieszkaniowa poinformowała pozwanych, iż postanowiła wystąpić do Sądu z powództwem o ustalenie, iż pomimo złożonego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do lokalu pozwani nadal są członkami Spółdzielni, a zrzeczenie jest bezskuteczne.

(dowód: kopia pisma Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 5 lipca 2018r., k. 58)

Dokonując zakupu nowego lokalu mieszkalnego pozwani zawarli umowę kredytu mieszkaniowego z wsparciem finansowym w trybie ustawy z dnia 27 września 2013r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, którego warunkiem udzielenia było m.in. zrzeczenie się w ciągu 6 miesięcy spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

(dowód: zeznania pozwanego Ł. D., k. 87verte-88, nagranie przebiegu rozprawy, k. 89, min. 00:07:16-00:13:19)

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. o ustalenie, iż pozwani są członkami tejże Spółdzielni nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd uznał natomiast, iż zasadne jest żądanie Ł. D. i E. D. ustalenia nieistnienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., którego właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) oraz ustalenie, iż ustało członkostwo pozwanych we wskazanej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o spółdzielniach mieszkaniowych (nowelizacja dokonana na mocy ustawy z dnia 25 sierpnia 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, Dz. U. z 2017, poz. 1596, obowiązującej od dnia 9 września 2017r.) członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo

do lokalu mieszkalnego. W świetle natomiast regulacji art. 3 ust. 2 powyższej ustawy członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu. Art. 3 ust. 6 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej ustaje z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W dniu 29 września 2006r. została zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w P. a pozwanym Ł. D. umowa nr (...) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. w budynku przy ul. (...). Wobec podjętej przez pozwanych decyzji o zakupie większego lokalu mieszkalnego i braku zgody Spółdzielni na rozwiązanie powyższej umowy, pozwani w dniu 30 kwietnia 2018r. złożyli oświadczenie o zrzeczeniu się przysługującego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P..

W świetle powyższych faktów ocena zasadności powództwa w niniejszej sprawie wymaga zatem rozważenia, czy w świetle obowiązujących obecnie regulacji prawnych dopuszczalne i prawnie skuteczne jest zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prowadzące go wygaśnięcia tegoż prawa, a w konsekwencji także do ustania członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niewątpliwie rację ma strona powodowa przywołując treść art. 1 ust. 8 zd. 2 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wskazując, iż powyższy przepis przewiduje, iż tylko osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. W znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rzeczywiście brak jest zapisu zezwalającego na zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Jednakże, dzieląc w pełni argumentację pozwanych, należy uznać dopuszczalność złożenia skutecznego prawnie oświadczenia o zrzeczeniu się spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu argumentacji a maiori ad minus z art. 246 § 1 k.c. Powyższe znajduje potwierdzenie min. w przywołanych w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew orzeczeniach. W uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lipca 2016r. w sprawie sygn. akt ACa 90/16 Sąd Apelacyjny w Łodzi (LEX 2114021) wskazał, iż związanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z członkostwem w spółdzielni wyraża się tym, że umowa o ustanowienie takiego prawa nie może być wypowiedziana przez spółdzielnię. Wygasa ono wraz z ustaniem członkostwa osób uprawnionych albo wskutek zrzeczenia się przez nie tego prawa.

Również Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 14 grudnia 2017r. w sprawie sygn. akt III Ca 542/17 (LEX 2484872) potwierdził możliwość w aktualnym stanie prawnym zrzeczenia się przez członka spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zgodnie z zasadą a maiori ad minus z art. 246 § 1 k.c. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd wskazał, iż: „jak podnosi się w doktrynie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa ex lege z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni (art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz na podstawie uchwały spółdzielni (art. 11 ust. 11-14, art. 13 ust. 2, art. 14 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 16 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), z chwilą zrzeczenia się prawa przez członka spółdzielni – wniosek a maiori ad minus z art. 246 § 1 k.c. oraz z chwilą nabycia własności lokalu przez członka spółdzielni (art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Sąd podziela w pełni powyższą argumentację prawną. Zgodnie z art. 246 § 1 k.c. jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Stosując powyższy przepis zgodnie z zasadą a maiori ad minus do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, należy uznać, iż pozwani jako uprawnieni z tytułu służącego im spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, składając powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczenie o zrzeczeniu się tegoż prawa, dokonali skutecznej prawnie czynności, która spowodowała wygaśnięcie prawa do lokalu a w następstwie także ustanie członkostwa pozwanych w spółdzielni mieszkaniowej.

Na marginesie powyższych rozważań można ponadto wskazać, iż możliwość i dopuszczalność zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przewiduje ustawa z dnia 27 września 2013r. o pomocy

państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2018r., poz. 604 ze zm.). Zgodnie z zapisem art. 4 ust. 3 powyższej ustawy, który określa przesłanki udzielenia dofinansowania wkładu własnego, jeżeli nabywca ubiegający się o przyznanie dofinansowania wkładu własnego jest najemcą lokalu mieszkalnego, innego niż mieszkanie, o którym mowa w art. 3, lub **przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego**, zobowiązuje się on do:

1) rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego,

2) **zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu**

- w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania, o którym mowa w art. 3.

Należy przy tym podkreślić, iż pozwani nabywając lokal mieszkalny skorzystali z dofinansowania przewidzianego w powyższej ustawie. Wobec powyższego byli oni zobligowani do zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. przeciwko Ł. D. i E. D. o ustalenie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej jako bezzasadne. Natomiast z pozwu Ł. D. i E. D. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. ustalił, iż z dniem 30 kwietnia 2018r. wygasło służące powodom Ł. D. i E. D. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w P. o powierzchni użytkowej 49,44 m<sup>2</sup>, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. oraz ustało członkostwo powodów Ł. D. i E. D. w pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P..

O kosztach procesu Sąd orzekła na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz pozwanych kwotę 343,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 146,00 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Renata Lech

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować zwrot akt w kontrolce terminowości sporządzania uzasadnień.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

26 lutego 2019r.