

Sąd Najwyższy musiał rozstrzygnąć następujące zagadnienie: czy realizację roszczenia osoby bliskiej zmarłego członka o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielni może uzależniać od wniesienia (lub nabycia) wkładu mieszkaniowego.

Najpierw członkostwo, a wkład później

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Do zachowania tego uprawnienia, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 15 ust. 4 usm).

W praktyce część spółdzielni warunkowała przyjęcie takich osób w poczet członków i zawarcie z nimi umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego koniecznością wniesienia wkładu mieszkaniowego lub udokumentowania jego posiadania.

Również sądy różnie rozstrzygały to zagadnienie.

Pierwsza linia orzecznictwa: najpierw wpisowe, udział i wkład – potem umowa

Zgodnie z pierwszą linią orzeczniczą warunkiem ustanowienia prawa lokatorskiego dla osoby bliskiej jest wniesienie wkładu mieszkaniowego.

Tak orzekł m.in. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 6 lutego 2014r. (sygn. akt I Aca 717/13). W sprawie, która stała na wokandzie, osoba bliska po śmierci członka spółdzielni zwróciła się o przyjęcie go w poczet członków i ustanowienie mu lokatorskiego prawa do lokalu. Zarząd spółdzielni wyraził wstępną zgodę, ale pod warunkiem wniesienia wpisowego, udziału oraz przedstawienia dokumentu stwierdzającego nabycie wkładu mieszkaniowego po zmarłym lub wniesienie tego wkładu w wartości rynkowej. Bliski zmarłego uznał, że postawione warunki uniemożliwiają mu zrealizowanie roszczeń i wniósł pozew do sądu. Domagał się zobowiązania spółdzielni do przyjęcia go w poczet członków i ustanowienie prawa do lokalu.

Sąd pierwszej instancji (wyrok SO w Białymstoku z 4 września 2013r. sygn. akt I C 745/13) przyznał rację spółdzielni. Sąd Apelacyjny był tego samego zdania i oddalił apelację.

W ocenie sądów obu instancji w przypadku powoda, który starał się o członkostwo w spółdzielni, lokatorskie prawo jest ustanawiane od nowa, a zatem zastosowanie znajdują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w szczególności art. 9 tej ustawy.

Zgodnie z ustępem 1 tego przepisu, przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używa-

nia, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

Tym samym, aby otrzymać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powód ma obowiązek wnieść wkład.

Ustawa o spółdzielniach nie zawiera przepisów określających odmienne zasady wnoszenia i zwrotu wkładu w sytuacji, gdy nie dochodzi do wydania lokalu spółdzielni, lecz do zawarcia umowy z osobą w trybie art. 15 ust. 2 usm.

W podsumowaniu Sąd Apelacyjny uznał, że postępowanie spółdzielni, która wyraziła wstępnie zgodę na przyjęcie powoda w poczet członków spółdzielni, uzależniając zawarcie umowy od wniesienia wkładu mieszkaniowego było zgodne z prawem i nie narusza powołanych w apelacji przepisów prawa.

Druga linia orzecznictwa: nie wolno stawiać dodatkowych warunków

Zgodnie z drugą linią orzecznictwa osoba bliska przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie musi posiadać lub wykazywać, że posiada wkład mieszkaniowy.

Tak orzekł Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 30 grudnia 2014 r. (sygn. akt I Aca 446/14). Sąd w uzasadnieniu wyroku wskazał, 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 przeszkody dla realizacji przysługujących osobie najbliższej jej roszczeń z art. 15 ust. 2 usm, choć nie zwalnia to z obowiązku późniejszego wniesienia lub uzupełnienia wkładu, stosownie do postanowień statutu.

W świetle art. 15 ust. 2 i 4 usm, 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 żąda-

nia 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 usm, a warunek wpłaty lub uzupełnienia wkładu przed umową jest takim dodatkowym warunkiem, od spełnienia którego spółdzielnia uzależniałaby przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy.

Osoba bliska w sytuacji opisanej w art. 15 ust. 2 usm nie wstępuje w prawa zmarłego członka, 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.

Fakt posiadania roszczenia o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie prawa nie niweczy obowiązku uzupełnienia lub uiszczenia wkładu mieszkaniowego wymaganego przez statut. Jednakże żądanie wpłaty czy uzupełnienia wkładu jako warunek wstrzymujący realizację roszczenia jest niedopuszczalny.

Sąd Najwyższy: bez stawiania dodatkowych warunków

Tak różne wyroki sądów nie ułatwiały wypracowania jednolitego stanowiska. Ostatnio jednak po raz pierwszy, w tej sprawie wypowiedział się Sąd Najwyższy.

Osoba bliska domagała się od spółdzielni zawarcia z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po zmarłym bracie. Spółdzielnia zażądała okazania stwierdzenia nabycia w spadku po zmarłym wkładu mieszkaniowego, ewentualnie jego wniesienia oraz uregulowania zaległości brata wobec spółdzielni. Sądy I i II instancji nakazały spółdzielni przyjęcie powoda w poczet członków oraz zawarcie umowy.

Spółdzielnia wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. Sąd Najwyższy w wyroku z 3 lipca 2015r. (sygn. akt IV CSK 614/14) oddalił skargę kasacyjną i uznał, że niedopuszczalne

jest kreowanie przez spółdzielnię dodatkowych przesłanek, od których można uzależniać przyjęcie uprawnionego w poczet członków i zawarcie z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Wyrok ten zapewne wpłynie na ujednoczenie linii orzeczniczej sądów powszechnych.

Jeden rok na złożenie deklaracji

Należy również wspomnieć o artykułe 15 ust.4 usm, który określa, jakie czynności wykonać mają osoby bliskie, aby zrealizować przyznane im roszczenia. Mają one mianowicie w ciągu roku od wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu lub ustania członkostwa złożyć deklarację członkowską i na piśmie wyrazić gotowość do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Termin ten jest niezwykle istotny, gdyż nie wolno go przekroczyć.

Jak czytamy w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 17 czerwca 2015r. (sygn. akt I Aca 1357/14) wskazany w art. 15 ust. 4 usm termin dochodzenia roszczeń jest terminem prawa materialnego, zwanym terminem zawitym, co oznacza że po jego upływie uprawnienie wygasa.

Czy można przywrócić termin? Tylko w wyjątkowej sytuacji. Art. 42 § 6 prawa spółdzielczego przewiduje, że powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi czło-

nek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

Jednakże, zgodnie z § 8 tego przepisu, sąd może nie uwzględnić upływu terminu, jeżeli utrzymanie w mocy uchwały walnego zgromadzenia wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

Ten przepis może być, odpowiednio zastosowa-

wany także do terminu zawitego albowiem ogólna reguła art. 1 ust.7 u.s.m. pozwala złagodzić rygorystyczny ustawodawcy. Sąd powołał się na artykuł 5 k.c., który reguluje instytucję nadużycia prawa podmiotowego, stanowiąc, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Działanie lub zaniechanie wbrew tej regule nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W przedmiotowej sprawie sąd wskazał, że uznanie upływu terminu rocznego, jako wygaszającego roszczenie osoby bliskiej, nale-

żało uznać za rażąco krzywdzące powódkę. W konsekwencji sąd nie uwzględnił upływu terminu zawitego i „przywrócił” powódcie roszczenie z art. 15 ust. 2 usm.

*W ciągu roku
od wygaśnięcia
spółdzielczego prawa
do lokalu lub ustania
członkostwa należy złożyć
deklarację członkowską
i na piśmie wyrazić
gotowość do zawarcia
umowy o ustanowienie
spółdzielczego lokatorskiego
prawa do lokalu. Termin
ten jest niezwykle istotny,
gdyż nie wolno go
przekroczyć.*

Rafał Ostrowski