

Sygn. akt I C 537/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Bajak
Protokolant:	Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...)
w W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania pozostawia referendarzowi sądowemu ustalając że powód przegrał spór w całości.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 maja 2015 roku, skierowanym przeciwko Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W., K. K. wniósł o ustalenie wartości wkładu budowlanego do lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W.. Powód wskazał, że od dnia 21 marca 1982 roku jest najemcą lokalu należącego do pozwanej spółdzielni, wyrokiem Sądu Wojewódzkiego

w W. z dnia 16 listopada 1992 roku, sygn. akt I C 1591/91, pozwana została zobowiązana do przyjęcia powoda w poczet członków i do przydziału przedmiotowego lokalu nr (...). W dniu 9 maja 2014 r. powód złożył w spółdzielni mieszkaniowej deklarację członkowską, uchwałą zarządu został przyjęty w poczet członków. Spółdzielnia ustaliła wysokość wkładu budowlanego na 623 000 złotych, tj. 8 244,19 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu, jednocześnie proponując powodowi rabat

w wysokości 33 300,00 zł, ostatecznie powód miał uiścić za lokal wkład w wysokości 590 000 zł. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że takie ustalenie wkładu budowlanego jest wadliwe i sprzeczne z treścią uchylonego art. 226 § 2 w zw. z art. 229 § 1 Prawa Spółdzielczego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że powód nie posiada interesu prawnego w ustalaniu wkładu budowlanego do przedmiotowego lokalu wobec faktu, iż na podstawie powołanego w pozwie wyroku powód nie uzyskał żadnego prawa do wymienionego lokalu mieszkalnego, a w obecnym stanie prawnym nie jest możliwe przydzielenie powodowi spółdzielczego prawa do lokalu oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, propozycja przesłana powodowi została złożona jako propozycja zawarcia umowy sprzedaży lokalu, który jest przez niego najmowany /k. 46-48/.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje: K. K., w dniu 21 marca 1982 roku wstąpił w stosunek najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. /k. 15 – odpis wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 22 listopada 1989 roku, sygn. akt II C 1037/89/. Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 16 listopada 1992 roku, sygn. akt I C 1591/91, (...) została zobowiązana do przyjęcia powoda w poczet członków spółdzielni i do przydzielenia mu lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) w W./k. 17 – odpis wyroku/. W dniu 9 maja 2014 roku powód złożył deklarację członkowską przystąpienia do spółdzielni mieszkaniowej /k. 19 – odpis złożonej deklaracji przystąpienia do spółdzielni/. Uchwałą Zarządu (...) z dnia 9 czerwca 2014 roku powód został przyjęty w poczet członków /k. 21 – odpis uchwały zarządu/. W dniu 17 września 2014 roku pozwana zaproponowała cenę za lokal najmowany przez powoda w wysokości 590 000 złotych /k. 22 – opis pisma Zarządu (...), L.dz. (...). (...) w W. dysponuje prawem wieczystego użytkowania gruntu pod budynkiem mieszkalnym położonym w W. przy al. (...) /k. 23 - 32 – wypis z aktu notarialnego sporządzonego w dniu 15 września 1986 roku przez Państwowe Biuro Notarialne w W., rep.(...) nr(...)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które zostały złożone jako załączniki do pism procesowych. Strony nie kwestionowały tych dokumentów, zaś Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania z urzędu. Sąd oddalił wnioszek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wysokości należnego od powoda wkładu budowlanego ze względu na fakt, iż przeprowadzenie takiego dowodu nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W literaturze przedmiotu zauważalne są dwie koncepcje nabycia członkostwa w spółdzielni, w pierwszym przypadku wskazuje się, że złożenie deklaracji członkowskiej stanowi wolę zawarcia umowy członkostwa, zaś druga zakłada, że przystąpienie do spółdzielni następuje w drodze jednostronnego aktu przyjęcia członka spółdzielni przez uprawniony organ (vide: K. Kwapisz, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 2012, s. 53-55). Biorąc pod uwagę przytoczone poglądy i zasadę dobrowolności zrzeszania się spółdzielców, która wynika bezpośrednio z art. 1 ustawy prawo spółdzielcze, należy wskazać, że powód przystąpił do spółdzielni w dniu 9 maja 2014 roku, tj. w dniu złożenia deklaracji członkowskiej (vide: R. Dżiczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2012, s. 35-36). Skutkuje to przyjęciem, iż do oceny stanu faktycznego mogą być miały zastosowanie przepisy prawa i postanowienia statutu z daty złożenia deklaracji członkowskiej. Wyrok Sądu Wojewódzkiego w Warszawie, zobowiązujący do przyjęcia powoda w poczet członków i przydzielenia mu wskazanego w orzeczeniu lokalu nie wywołał skutków prawnych, które powód z nim wiąże. Po wydaniu tego orzeczenia należało wykonać wymagane przez ustawę Prawo Spółdzielcze i statut czynności, aby uzyskać członkostwo spółdzielni, tj. złożyć deklarację członkowską, uiścić udział oraz wpisowe. Powód dokonał ich dopiero po 22 latach od wydania powołanego orzeczenia. Ustalenie wkładu budowlanego następuje w drodze ostatecznego rozliczenia, które jest oświadczeniem woli (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 roku, sygn. III CZP 73/01, OSNC 2002/10/119). Powód nie przedstawił dowodu na okoliczność, że takie oświadczenie woli zostało złożone. Mając powyższe na uwadze należy wskazać, że w ocenie Sądu, powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu wysokości wkładu budowlanego. Przepis art. 189 k.p.c. wymaga od powoda wykazania interesu prawnego w ustaleniu istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Wskazana ocena wynika z faktu, iż zgodnie z treścią ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 873 ze zm.), od dnia 31 sierpnia 2007 roku w pewnych przypadkach nie można ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Zgodnie z art. 6 przywołanej ustawy możliwość ustanowienia takiego prawa istnieje tylko dla lokali mieszkalnych w budynkach stojących na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje tytuł prawny. W zaistniałym stanie faktycznym pozwana spółdzielnia dysponuje takim tytułem, w związku z czym nie może dojść do ustanowienia takiego prawa w obowiązującym stanie prawnym. Pojęcie interesu prawnego rozumiane jest jako potrzeba prawna, która wynika z sytuacji prawnej, w jakiej się powód znajduje. Jest to obiektywna w świetle obowiązujących przepisów prawa, wywołana rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej, potrzeba uzyskania konkretnej

treści wyroku. Decyzja sądu o wydaniu wyroku ustalającego wynika ze stwierdzenia, że istnieje potrzeba tego rodzaju ochrony sądowej. Interes ten istnieje tylko wtedy, gdy istnieje potrzeba ochrony sfery prawnej powoda, której można uczynić zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. W zawisłej sprawie należy wskazać, że powód nie ma interesu prawnego w związku

z obowiązującymi przepisami regulującymi spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Sąd w tej sprawie nie ma możliwości ustalenia wysokości wkładu budowlanego, gdyż nawet potencjalnie powodowi nie będzie przysługiwało w tych okolicznościach faktycznych spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Należy na marginesie zauważyć, że wkład budowlany jest nierozzerwalnie związany z wymienionym prawem. Kolejną okolicznością wpływającą na stwierdzenie braku interesu prawnego jest fakt, (zakładając, że możliwe byłoby ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), że powód nie udowodnił, że doszło do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego. W dokumentach załączonych do pozwu złożono jedynie oświadczenie wiedzy podpisane przez dwóch członków zarządu, wobec czego należy stwierdzić, że nie podstaw do stwierdzenia podjęcia takiej uchwały, gdyż to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu.

Na marginesie należy zaznaczyć, że można skutecznie dochodzić ustalenia innej, niż ustalona w drodze uchwały lub ugody zawartej w postępowaniu spółdzielczym, wysokości wkładu budowlanego, jeżeli oświadczenia woli zostały dotknięte wadami,

o których mowa w art. 82 i nast. k.c. (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 roku, sygn. III CZP 73/01, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1987 roku, sygn. I CR 178/87, LEX nr 3518).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. przekazując ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, jednocześnie ustalając, że powód sprawę przegrał w całości.