



Sygn. akt II CSKP 277/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)
SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)
SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa J. B.
przeciwko Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
"W." w G.
o ustalenie nieważności uchwały i nakazanie przyjęcia w poczet członków,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 27 kwietnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 5 września 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w G. ustalił, że uchwała Zarządu pozwanej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „W.” w G. nr (...) z dnia 12 września 2018 r. (dalej Spółdzielnia) jest nieważna (pkt I), nakazał pozwanej Spółdzielni przyjęcie powoda J. B. w poczet jej członków (pkt II) i zasądził

od pozwanej Spółdzielni na rzecz powoda kwotę 200 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że M. B., poprzednikowi prawnemu powoda, przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 18 położonego w G. przy ul. P. w zasobach pozwanej Spółdzielni. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 19 lutego 2018 r. spadek po zmarłym M. B., w skład, którego weszło opisane prawo do lokalu, nabyli powód J. B., M. B. i K. O. w udziałach po 1/3 części każde ze spadkobierców. Powód złożył deklarację przystąpienia do pozwanej Spółdzielni, wnosząc o przyjęcie w poczet jej członków w związku z nabyciem prawa odrębnej własności lokalu. Uchwałą nr (...) z dnia 12 września 2018 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni odmówił przyjęcia powoda w poczet jej członków w związku z niezadeklarowaniem przez niego udziałów członkowskich, których minimalna liczba określona w statucie Spółdzielni wynosi siedem. Po rozpoznaniu odwołania powoda, Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni uchwałą z dnia 27 listopada 2018 r. utrzymała w mocy zaskarżoną uchwałę Zarządu. Opierając się na tych ustaleniach, Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, uznając, że powód wykazał interes prawny w ustaleniu nieważności wskazanej w pozwie uchwały Zarządu. Wbrew stanowisku Spółdzielni, powód nie miał obowiązku zadeklarowania udziałów, zaś roszczenie o nakazanie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni przysługiwało mu na podstawie art. 3 ust. 3¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r, poz. 1208, dalej: „u.s.m”). Apelacja pozwanej Spółdzielni została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 5 września 2019 r., który podzielił ustalenia faktyczne oraz oceny prawne Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 3 ust. 3¹ u.s.m. w zw. z art. 1 ust.9 u.s.m. i art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst Dz.U. z 2021 r. poz. 648, dalej: „pr. spół.”) przez błędną wykładnię, że intencją ustawodawcy było, aby w przypadku osób, którym przysługuje prawo wyboru co do bycia członkiem spółdzielni mieszkaniowej, do przyjęcia w poczet członków spółdzielni wystarczyło złożenie samej deklaracji, podczas gdy z brzmienia przepisów wyraźnie wynika, że osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i chce uzyskać członkostwo w spółdzielni

mieszkaniowej, zobowiązana jest również do zadeklarowania udziałów. Skarżąca sformułowała także zarzut naruszenia art. 16 ust. 1 i 3 pr. spół. przez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie przez uznanie, że regulacje te nie odnoszą się do osób, które znajdują się w sytuacji powoda, lecz do spółdzielców, którzy nabyli prawo odrębnej własności lokalu, będąc wcześniej członkiem spółdzielni np. w wyniku przekształcenia lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. W ocenie pozwanej, doszło także do naruszenia art. 58 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni nr (...) z dnia 12 września 2018 r. jest nieważna. Formułując te podstawy, Spółdzielnia wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istotą sporu było w tej sprawie to, czy w świetle przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu ustalonym od dnia 9 września 2017 r. przez przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596, dalej - „ustawa z 2017 r.”) powód J. B., będący współwłaścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach pozwanej Spółdzielni, powinien zostać przyjęty w poczet członków tej Spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej, ale bez konieczności uiszczenia udziałów.

Na wstępie rozważań celowe jest przytoczenie istotnych dla sprawy regulacji w celu osadzenia na nich oceny trafności podniesionych podstaw kasacyjnych. Wykonując między innymi wskazania płynące z treści wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r. (K 60/13, OTK-A 2015/2, poz. 11) ustawodawca dokonał ustawą z 2017 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ten sposób, że zmienił art. 1 ustęp 7 tej ustawy, nadając mu następującą treść: "Ustęp 7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r.

poz. 1560), z zastrzeżeniem ust. 8 i 9." oraz dodał w art. 1 u.s.m. nowe ustępy 8 i 9 o treści: „Ustęp 8. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 7, dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, nie stosuje się. Osoba będąca założycielem spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Ustęp 9. Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.".

Ustawa z 2017 r. dokonała także zmiany dotychczasowego art. 3 u.s.m. w ten sposób, że ust. 1-3 otrzymały następujące brzmienie: „Ustęp 1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych: 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego; 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Ustęp 2 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 albo prawa odrębnej własności lokalu. Ustęp 3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.".

Ustawa z 2017 r. dodała także do dotychczasowego art. 3 u.s.m. ustępy 3¹-3⁴ w brzmieniu: "Ustęp 3¹. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. Ustęp 3². Członkostwo w spółdzielni

powstaje z chwilą: 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego; 2) nabycia ekspektatywy własności; 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej; 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6; 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba; 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni. Ustęp 3³. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹. Ustęp 3⁴. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio".

Art. 16 pr. spół. w brzmieniu sprzed dnia 5 października 2021 r., a zatem adekwatnym z punktu widzenia podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku stanowił w § 1, że warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także inne dane przewidziane w statucie. § 2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. § 3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym

pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

Z punktu widzenia podstaw skargi kasacyjnej pozwanej istotna jest wykładnia art. 3 ust. 3¹ u.s.m. w zw. z art.1 ust. 9 u.s.m. i art. 16 pr. spół. w celu prawidłowego ustalenia zakresu odesłania do art. 3 u.s.m. zawartego w art. 1 ust. 9 u.s.m.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiła wyraz dążenia ustawodawcy do objęcia z mocy samego prawa członkostwem w spółdzielni jak najszerszego kręgu osób, które zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe i lokalowe w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię. Wśród podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 1-3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nawiązujących stosunek członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej *ex lege* nie ma osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w zasobach danej spółdzielni. Kwestia członkostwa została pozostawiona ich swobodnemu wyborowi. Tym osobom ustawodawca przyznał na podstawie art. 3 ust. 3¹ u.s.m. roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, skorelowane z art. 23 ust. 2 u.s.m., stanowiącym, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 u.s.m. Uwzględniając kompetencje spółdzielni mieszkaniowej do zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust. 3 oraz art. 27 u.s.m.), właściciel lokalu, o którym mowa w art. 3 ust.3¹ u.s.m., może być zainteresowany członkostwem po to, aby zyskać wpływ na podejmowanie przez organy spółdzielni decyzji w opisanym wyżej obszarze działalności spółdzielni. Osoby chcące być członkami spółdzielni mieszkaniowej są zobowiązane do złożenia pisemnej deklaracji, o której mowa w art. 16 § 1 pr. spółdz. Przepis art. 1 ust. 9 u.s.m. w części dotyczącej deklaracji nie ma tu zastosowania, albowiem, wobec fakultatywności członkostwa, niezbędne jest jednoznaczne oświadczenie woli właściciela lokalu wyrażające jego stanowczy zamiar wstąpienia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. W pozostałym

zakresie art. 1 ust. 9 u.s.m. obowiązuje, co oznacza, że wyłączony został obowiązek wniesienia przez właściciela lokalu składającego deklarację, udziałów i wpisowego. Skoro osobom tym, na podstawie art. 3 ust. 3¹ u.s.m., przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni, to uchwała rady lub zarządu spółdzielni mieszkaniowej o przyjęciu w poczet członków (art. 17 § 2 i 3 pr. spółdz.) jest konieczna z zastrzeżeniem, że właściwy organ spółdzielni nie może podjąć uchwały odmownej (art. 23 ust. 2 u.s.m.). Ustawa z 2017 r. przewidywała uchylenie na przyszłość (poczynając od dnia 9 września 2017 r.) obowiązku wniesienia wpisowego i udziałów przy uzyskaniu członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej zarówno z mocy prawa, jak i w konsekwencji realizacji przez właściciela lokalu prawa przystąpienia do spółdzielni. Osoby te, wyposażone przez ustawę w przymiot członkostwa lub nabywające je od dnia 9 września 2017 r. wskutek uzyskiwania praw do lokali, z którymi ustawa wiąże obligatoryjne członkostwo, albo przystępujące do spółdzielni wskutek realizacji przysługujących im roszczeń, nie wnoszą wpisowego ani udziałów. Odmienne postanowienia statutów nie mają zastosowania (por. art. 8 ust. 2 ustawy z 2017 r. stanowiący, że w razie sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni a przepisami niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy). Trzeba zauważyć, że członek spółdzielni mieszkaniowej partycypuje w kosztach związanych z jej działalnością statutową, ponosi koszty budowy lokali, a następnie uiszcza na rzecz spółdzielni opłaty przewidziane w art. 4 u.s.m. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.s.m., celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Stosownie zaś do art. 1 ust. 1¹ u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Wzajemne prawa i obowiązki spółdzielni mieszkaniowej oraz jej członka kształtują się zatem inaczej niż w spółdzielniach innego typu, na przykład produkcyjnych, pracy, rolniczych itp. W obecnym stanie prawnym prawo do uzyskania członkostwa staje się pochodną i wiąże się ściśle z prawem do lokalu, niezależnie od tego, czy jest to prawo spółdzielcze czy też odrębna własność lokalu, w związku z czym nie wszystkie konstrukcje prawne

charakterystyczne dla spółdzielni jako korporacji o określonych cechach i celach związanych z prowadzeniem przez jej członków wspólnej (szeroko rozumianej) działalności gospodarczej, przystają do specyfiki spółdzielni mieszkaniowej. Ze względu na cel i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej oraz ograniczenia dotyczące możliwości prowadzenia innej niż objęta art. 1 ust. 2 i ust. 3 u.s.m., działalności gospodarczej (art. 1 ust. 6 u.s.m.) w piśmiennictwie sformułowano nawet pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa jako zjawisko społeczno-ekonomiczne jest zdecydowanie bardziej zbliżona do wspólnoty mieszkaniowej niż do innych spółdzielni. Stąd bierze się zatem tylko posiłkowe stosowanie do spółdzielni mieszkaniowych przepisów prawa spółdzielczego, wynikające wprost z art. 1 ust. 7 u.s.m. W literaturze przedmiotu wskazano także, że wskutek dokonanej ustawą z 2017 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniła się istotnie swoboda kształtowania substratu osobowego spółdzielni mieszkaniowej, która istnieje praktycznie tylko przy zakładaniu spółdzielni. W późniejszym okresie spółdzielnia staje się zrzeszeniem osób, którym przysługują prawa spółdzielcze na majątku spółdzielni oraz właścicieli lokali zarządzanych przez spółdzielnię. Do zmian w składzie osobowym tej grupy dochodzi w konsekwencji swobodnego obrotu prawami do mieszkań i lokali użytkowych, tak jak ma to miejsce w przypadku wspólnot mieszkaniowych. Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej Sąd drugiej instancji dokonał zatem prawidłowej wykładni art. 3 ust. 3¹ u.s.m. w zw. z art.1 ust.9 u.s.m. w zw. z art. 16 pr. społ., zasadnie przyjmując, że powodowi przysługiwało skuteczne wobec Spółdzielni roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, albowiem złożył on wymaganą prawem deklarację i nie był zobligowany do wniesienia udziałów. Nie doszło także do naruszenia art. 58 § 1 k.c., skoro uchwały organów spółdzielni odmawiające przyjęcia powoda w poczet członków pozwanej Spółdzielni były sprzeczne z art. 23 ust. 2 u.s.m.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).

jw