

Sygn. akt. I C 957/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Elżbieta Koszel

Protokolant : st. sekr. sądowy Urszula Wójtowicz

po rozpoznaniu w dniu 04 grudnia 2013 roku w Zamościu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko L. P. (1) i Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Z.

o ustalenie

I. stwierdza nieważność umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia odrębnej własności lokalu nr (...) znajdującego się na III kondygnacji budynku położonego przy ul. (...) w Z., o powierzchni użytkowej 60,19m<sup>(2)</sup> wraz z piwnicą nr (...), oraz udziałem w nieruchomości i urządzeniach wspólnych na rzecz L. P. (1) przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w Z. z dnia 15 grudnia 2009r. w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) Kancelarii Notarialnej notariusza B. S. w Z.;

II. nie zasądza od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

Sygn. akt I C 957/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 sierpnia 2012r. B. P. wnosila o ustalenie, że zawarta w dniu 15 grudnia 2009r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) w Z. a L. P. (1) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu jest nieważna, jako dokonana z naruszeniem art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 z 2003r., poz. 1116 ze zm.).

Pozwani L. P. (2) i Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w Z. wnosili o oddalenie powództwa (k. 57, 89, 92, 194).

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

B. P. i L. P. (2) zawarli związek małżeński w dniu 27 stycznia 1962r. (zeznania powódki – k. 121v., pozew o rozwód - k. 96). Małżonkowie P. wraz z dziećmi przez kilka lat oczekiwali na przydział lokalu mieszkalnego w pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Z., a pisma wspierające ich starania o przyspieszenie przydziału kierowali pracodawcy zatrudniający powódkę, jak też pozwanego (akta członkowskie – k. 1 – 18, zeznania świadków: J. Ś. i B. A. – k. 116 – 116v., 118). L. P. (2) od dnia 23 lipca 1969r. jest członkiem pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (pismo zarządu Spółdzielni – k. 3 akt członkowskich). W dniu 5 sierpnia 1976r. pozwana Spółdzielnia przydzieliła L. P. (1) lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z.. Było to mieszkanie M-5. W przydziale, jako osoby uprawnione do zamieszkiwania zostali wymienieni: żona J. P. (1) oraz troje dzieci

(przydział lokalu mieszkalnego – k. 20 akt członkowskich). Wyszczególnienie żony pozwanego jako (...) było oczywistą niedokładnością Zarządu Spółdzielni, gdyż powódka ma imię: B. J.. Używała ona jednak często imienia (...), stąd też niedokładność w decyzji o przydziale (zeznania świadka J. Ś. – k. 116). W 1982r. powódka przeszła na wcześniejszą emeryturę i wyjechała do córki do Kanady. Systematycznie przyjeżdżała jednak do Z. i mieszkała wówczas w lokalu mieszkalnym przy ul. (...).

W dniu 20 października 1989r. L. P. (2) złożył do Zarządu pozwanej Spółdzielni wniosek o przekształcenie prawa do zajmowanego lokalu z lokatorskiego na własnościowe. Oświadczenie w tym przedmiocie złożyła również B. P., upoważniając męża L. P. (1) do załatwiania formalności związanych z tym przekształceniem (dokumenty w aktach członkowskich – k. 23 – 26). Przekształcenie prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe nastąpiło w dniu 29 grudnia 1989r. Lokal przydzielono L. P. (1), a uprawnieni do zamieszkiwania byli także: żona i syn J. P. (2) (w stosunku do żony powielono błąd w jej imieniu – (...) zamiast (...), przydział – k. 29 akt członkowskich).

Sąd Wojewódzki w Zamościu wyrokiem z dnia 30 września 1991r. w sprawie sygn. akt IC 428/91 rozwiązał małżeństwo L. P. (1) i B. P. przez rozwód. Do tego dnia stosunki majątkowe między małżonkami podlegały wspólności ustawowej. Rozwiedzeni małżonkowie nie zawiadomili o tym fakcie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na wniosek L. P. (1) w dniu 24 maja 1993r. Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zamościu założył dla przedmiotowego lokalu księgę wieczystą Kw nr (...), w której jako osobę uprawnioną do własnościowego prawa do lokalu wpisano wyłącznie L. P. (1) (dokumenty – k. 127 - 130 oraz w aktach członkowskich – k. 27 – 28).

Na wniosek L. P. (1) w dniu 15 grudnia 2009r. doszło do zawarcia między pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) w Z. a L. P. (1) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z. i przeniesienie własności tego lokalu wyłącznie na rzecz L. P. (1) (wypis aktu notarialnego Rep. A (...) – k. 74 – 78). W 2010r. gdy powódka ponownie przyjechała do Polski, L. P. (2) wypędził ją z tego mieszkania twierdząc, że stanowi ono tylko jego własność. Od tego czasu powódka zatrzymywała się u koleżanki J. Ś., a później w budynku po starym młynie na działce w okolicach Z..

W 2011r. pozwany podjął działania w kierunku wymeldowania powódki z przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez jej zgody (decyzja Prezydenta Miasta Z. – k. 190 – 191).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy oraz sprawy związkowej IC 534/12, w szczególności znajdujące się w tamtej sprawie akta członkowskie L. P. (1) w pozwanej Spółdzielni, zeznania wszystkich świadków i zeznania stron. Wszystkie te dowody są wiarygodne i przedstawiają ciąg zdarzeń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

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

Wspólność praw małżonków do mieszkania spółdzielczego jest zależna nie tylko od unormowań Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Na charakter tych praw wpływają także regulacje zawarte w ustawach szczególnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

Należy mieć na względzie, że małżeńska wspólność prawa do lokalu mieszkalnego w różnych okresach była przez ustawodawcę ukształtowana jako element majątkowego ustroju małżeńskiego albo jako wspólność pozaustrojowa (niezależna od woli małżonków i od ustroju majątkowego, w jakim pozostają).

W pierwszym przypadku, jeżeli między małżonkami istnieje wspólność majątkowa prawo do mieszkania stanowi składnik majątku wspólnego, jest to wspólność łączna. W czasie trwania tej wspólności żaden z małżonków nie może rozporządzać, ani zobowiązywać się do rozporządzenia udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych składnikach tego majątku (art. 35 k.r.o., inaczej wygląda sytuacja, gdy między małżonkami jest ustrój rozdzielności majątkowej).

W drugim przypadku jeżeli wspólność prawa do mieszkania jest ukształtowana jako wspólność pozaustrojowa, prawo to nabyte w czasie małżeństwa w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, staje się przedmiotem obligatoryjnej wspólności łącznej opartej bezpośrednio na stosunku małżeństwa. Taka wspólność obligatoryjna i przymusowa nie jest elementem małżeńskiego ustroju majątkowego.

Zarówno w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, jak też w ustroju rozdzielności majątkowej prawo to jest zawsze przedmiotem wspólności łącznej (szerzej zob. E. Koszel, Prawa rodziny do mieszkania spółdzielczego, LexisNexis 2012, s. 158 – 161).

W spółdzielczości mieszkaniowej już pod rządem ustawy z dnia 17 lutego 1961r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. Nr 12, poz. 61) Sąd Najwyższy przyjął, że zarówno lokatorskie, jak też własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przydzielone w trakcie trwania małżeństwa w sytuacji, gdy małżonków łączył ustrój wspólności majątkowej, należało do ich majątku wspólnego, choćby wkład mieszkaniowy bądź budowlany pochodził (w całości lub części) z majątku odrębnego jednego lub obojga małżonków (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 30 listopada 1974r., III CZP 1/74, OSNCP 1975, nr 3, poz. 37).

W tym stanie prawnym nastąpiło przydzielenie lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego L. P. (1), a więc już tak ukształtowane prawo było wspólnym prawem małżonków P., gdyż pozostawali oni w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

Tym bardziej po wejściu w życie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze pozaustrojową, przymusową wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych normował art. 215 § 2 i 3 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Istotnym jest, że nawet ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociągało za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu.

W takich warunkach na gruncie art. 215 pr. spółdzielczego nastąpiło przekształcenie na rzecz małżonków P. lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu. O przynależności prawa do obojga małżonków decydują przesłanki materialnoprawne nabycia tego prawa, a nie formalna okoliczność, który z nich jest stroną stosunku prawnego, na podstawie którego doszło do nabycia prawa. Jest więc bez znaczenia czy w tytule tego nabycia są uwidocznieni oboje małżonkowie czy tylko jedno z nich (zob. M. Gersdorf, J. Ignatowicz – Prawo spółdzielcze. Komentarz, W-wa 1985, s. 391 – 392). Przekształcenie prawa lokatorskiego i ukształtowanie go jako własnościowe prawo do lokalu nr (...), w budynku nr (...) przy ul. (...) nastąpiło w czasie trwania małżeństwa L. P. (1) z powódką, w warunkach wspólności majątkowej małżeńskiej i dla zaspokojenia potrzeb rodziny. W przydziale ujęta jest zarówno żona L. P. (1) (którą bezspornie była w tamtym czasie powódka), jak też syn stron. Powódka aktywnie uczestniczyła w załatwianiu formalności związanych z przekształceniem prawa na własnościowe, przyjeżdżała do Polski i mieszkała w tym lokalu (innego nie miała).

Po orzeczeniu rozwodu własnościowe prawo do lokalu, które uprzednio przysługiwało małżonkom P. jako wspólność łączna przekształciło się w prawo wspólne w częściach ułamkowych.

Bez znaczenia jest obecnie możliwość podjęcia przez Spółdzielnię Mieszkaniową w tamtym czasie uchwały o wygaśnięciu prawa do lokalu wobec niezawiadomienia jej o rozwiązaniu małżeństwa P. przez rozwód stosownie do art. 216 pr. spółdz. Przepis ten został bowiem uznany za niezgodny z Konstytucją wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 29 czerwca 2001r., SK 15/00 (OTK ZU 2001, nr 4, poz. 85). Trybunał Konstytucyjny podniósł, że przewidziana w art. 216 pr. spółdz. możliwość pozbawienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest sprzeczna z zasadami rządzącymi w polskim systemie prawnym stosunkami majątkowo – małżeńskimi, które nie znają obowiązku małżonków dokonywania podziału majątku pod rygorem jego utraty.

Przyczyną takiej konstrukcji prawnej było przestrzeganie reguły, że wyjątek od zasady jednopodmiotowości dotyczy tylko małżonków, a nawet przejściowe odstępstwo od tej zasady wymaga ograniczenia w czasie.

Należy dodać, że tym samym wyrokiem z 29 czerwca 2001r., SK 15/00 Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodny z Konstytucją także przepis art. 215 § 1 pr. spółdz., który wyrażał zasadę jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Po tym czasie, wobec możliwej wielopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (nadto braku związania tego prawa z członkostwem spółdzielni), małżonkowie po orzeczeniu rozvodu nie muszą podejmować w stosunku do spółdzielni żadnych czynności zachowawczych.

Bezspornie powódka i pozwany L. P. (2) nie dokonali podziału majątku wspólnego.

Jeżeli w dniu 15 grudnia 2009r. doszło do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), w budynku pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej nr (...) i przeniesienia własności tego lokalu tylko na rzecz L. P. (1), nastąpiło to z ewidentnym naruszeniem prawa powódki B. P., dlatego należy uznać, że ma ona interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie na mocy art. 189 k.p.c.

Odrębna własność lokalu od początku wykreowania tego prawa ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) może należeć do kilku osób (zasada wielopodmiotowości) i prawo to zasadniczo nie jest związane z członkostwem spółdzielni, podobnie jak istniejące już własnościowe prawo do lokalu (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004r., K 32/03 ( (...)) – A (...)) 2004, nr 3, poz. 22 oraz E. K. Uchylenie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Rej. 2002, nr 6, s. 88 – 90).

Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej własności powinna więc dotyczyć nie tylko pozwanego L. P. (1), ale także powódki, która jest współuprawnioną z tytułu własnościowego prawa do lokalu. Zaskarżona umowa uniemożliwia powódce realizację jej prawa wynikającego z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. i jako sprzeczna z ustawą jest nieważna – art. 58 § 1 k.c.

Nieważność czynności prawnej następuje ex tunc, z mocy prawa.

W trybie powództwa o ustalenie, o którym mowa w art. 189 k.p.c. możliwe jest stwierdzenie bezwzględnej nieważności umowy, zwłaszcza na podstawie art. 58 § 1 i 2 k.c. (zob. wyrok S.A. w Łodzi z 31.08.2012r., I ACa 582/12, LEX nr 1237044; wyrok S.A. w Poznaniu z 8.02.2012r., I ACa 1154/11, LEX nr 1133335; wyrok S.A. w Szczecinie z 18.03.2013r., I ACa 822/12, LEX nr 1344220).

Z tych względów na mocy powołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu ma podstawę prawną w art. 102 k.p.c.

Powódka po orzeczeniu rozvodu nie podjęła inicjatywy w kierunku uregulowania spraw majątkowych, dlatego Sąd odstąpił od ogólnej zasady obciążenia kosztami procesu stosownie do wyniku sprawy.