

Sygn. akt: I 1 C 1484/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Jędrzejewski
Protokolant:	protokolant Dorota Plichta

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 r. w Gdyni na rozprawie
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowy (...) z siedzibą w G.
przeciwko A. B. i I. B.

o zapłatę

I. Zasądza solidarnie od pozwanych A. B. i I. B. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowy (...) z siedzibą w G. kwotę 531,60 zł (pięćset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza solidarnie od pozwanych A. B. i I. B. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowy (...) z siedzibą w G. kwotę 407 zł (czterysta siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. pozwem z dnia 26 sierpnia 2016 r. wniósł o solidarne zasądzenie od pozwanych I. B. i A. B. kwoty 531,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w G., które nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2000 r. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską. Powód wskazał również, że budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się w/w lokal, wybudowano na działce nr (...) o powierzchni 19,874 m² i nr 428/39 o powierzchni 452 m², stanowiącej własność Gminy M. G., oddanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. Powód wskazał, że zaistniała możliwość przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, w związku z czym zarząd powodowej Spółdzielni w dniu 17 września 2003 r. podjął uchwałę nr 1651/19/2003 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) oraz ul. (...) w G. i określił wielkość udziału lokalu pozwanych w nieruchomości wspólnej (gruncie) na 0,2134%. Powód wyjaśnił, że doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności za kwotę 201.259,30 zł, z uwzględnieniem 90% bonifikaty, którą uiściła powódka. W związku z powyższym pozwani są zobowiązani do uzupełnienia wpłaty na wkład budowlany w kwocie 429,49 zł stanowiącej iloczyn kwoty 201.259,30 zł x 0,2134% udziału ich lokalu w nieruchomości wspólnej. Powód wyjaśnił, iż na kwotę żadaną pozwem składa się kwota 429,49 zł wraz z odsetkami według wskaźnika inflacji ogłoszonego przez GUS naliczonymi na dzień 31 marca 2015 r. w wysokości 102,11 zł. Powód wskazał również, że

wezwał pozwanych do zapłaty jednakże nie przyniosło to skutku, aczkolwiek pozwani nie zakwestionowali zasadności ani wysokości należności.

(pozew – k. 2-4)

W dniu 11 października 2016 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni, w sprawie o sygn. akt I 1 Nc 7814/16, wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 31)

Od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwani I. B. i A. B. wnieśli sprzeciw, zaskarżając wydany nakaz zapłaty w całości. W uzasadnieniu pozwani wskazali, że nie wyrażają i nigdy nie wyrażali zgody na przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu o czym niejednokrotnie informowali powoda. Nadto pozwani wskazali, że nigdy nie powiadomiono ich o spotkaniach czy uchwałach dotyczących przekształcenia, a postawiono ich przed faktem dokonanym i kazano płacić. Zdaniem pozwanych nie jest prawdą, że w/w przekształcenie nieruchomości zwiększa wartość ich lokalu.

(sprzeciw- 36-39)

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. ustosunkowując się do zarzutów pozwanych zawartych w sprzeciwie wskazał, iż nie jest prawdą aby nie informował pozwanych w kwestii przekształcenia tytułu prawnego do nieruchomości, zaś brak zgody pozwanych nie niweczy obowiązku zapłaty należności dochodzonej przez powódkę w niniejszym postępowaniu. Powód nadto wskazał, że nie podejmował arbitralnej decyzji o wszczęciu procedury przekształcenia prawa do nieruchomości, ale uzależnił ją od woli zbiorowości – członków Spółdzielni zamieszkujących przedmiotową nieruchomość. Wystąpienie przez powódkę z wnioskiem o przekształcenie prawa stanowiło realizację woli większości mieszkańców. Nadto powódka wskazała, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w silniejsze prawo własności dotyczy nieruchomości, na której jest posadowiony cały budynek. Powódka wskazała również, że powszechną wiedzą jest, iż dochodzi do zwiększenia wartości nie tylko tej nieruchomości gruntowej, ale również budynku i znajdujących się w nim lokali bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu. Wzrost wartości lokali powoduje konieczność uzupełnienia wkładów związanych z określonym prawem do lokalu. Nadto powódka wskazała, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest korzystne dla wszystkich mieszkańców z uwagi na wyeliminowanie konieczności regulowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

(pismo powoda – k. 49-50)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie I. B. i A. B. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2000 r. nabyli do majątku objętego wspólnością ustawową spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w G., znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G..

Decyzją Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) I. B. została przyjęta w poczet członków Spółdzielni.

okoliczność niesporna, a nadto pismo z dnia 4 października 2000 r. – k. 13

Budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajduje się w/w lokal, został wybudowany na działce nr (...) o powierzchni 19,874 m² i nr 428/39 o powierzchni 452 m², stanowiącej własność Gminy M. G., oddanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste.

okoliczność niesporna

W § 16 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. postanowiono, że członek obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz nabycia przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowej, na którym posadowiony jest budynek.

okoliczność niesporna, a nadto Statut – k.58-85

Pismem z dnia 28 kwietnia 2003 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała I. B. i A. B. o projekcie uchwały nr 643/8/2003 z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G..

dowód: pismo z dnia 28 kwietnia 2003 r. – k. 54

Pismem z dnia 22 września 2003 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała I. B. i A. B. o podjęciu na posiedzeniu w dniu 17 września 2003 r. ostatecznej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. i przedstawiła treść tej uchwały.

dowód: pismo z dnia 22 września 2003 r. – k. 55

Pismem z dnia 15 grudnia 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała I. B. i A. B., że po uzyskaniu 90% bonifikaty na nabycie na własność nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w G. wartość do zapłaty przypadająca na lokal (...) wynosi 260,09 zł + 22% podatku VAT.

dowód: pismo z dnia 15 grudnia 2004 r. – k. 51

W dniu 26 września 2006 r. rada nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjęła uchwałę nr 67/25/2006, w której określiła zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz wskazała, że kwoty wpłat z tytułu przekształcenia gruntu stanowią podwyższenie wartości wkładu budowlanego lub mieszkaniowego wyliczone od kosztów poniesionych przez spółdzielnię przy przekształceniu w stosunku do udziału lokalu w gruncie.

okoliczność niesporna, a nadto wyciąg z protokołu nr (...) z posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 26 września 2006 r. – k. 18

Prezydent Miasta G. decyzją nr (...) z dnia 20 grudnia 2006 r. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. m. in. nieruchomości zabudowanej wielorodzinnym budynkiem położonej w G. przy ul. (...) za kwotę 201.259,30 zł.

okoliczność niesporna, a nadto decyzja nr (...) z dnia 20 grudnia 2006 r. – k. 14-16

W dniu 9 lutego 2007 r. Urząd Miasta G. wystawił Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. fakturę VAT nr (...) za 2007 tytułem przekształcenia użytkowania wieczystego decyzją (...) na kwotę 201.259,30 zł.

okoliczność niesporna, a nadto faktura VAT – k. 17

Pismem z dnia 12 marca 2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. poinformowała I. B. i A. B., że kwota opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ulegała zmianie, w związku z koniecznością sporządzenia nowego operatu szacunkowego gruntu, na kwotę 429,49 zł.

okoliczność niesporna, a nadto pismo z dnia 12 marca 2007 r. – k. 52

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na posiedzeniu w dniach 11, 12 i 13 lipca 2012 r. podjął uchwałę nr 811/17/2012 w przedmiocie ustalenia zasad uzupełnienia wkładów budowlanych na spółdzielcze lokale mieszkalne i garaże w

związku z nabyciem przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowych, na których usytuowane są budynki mieszkalne wraz z garażami.

okoliczność niesporna, a nadto wyciąg z protokołu nr (...) z posiedzenia Zarządu w dniach 11, 12 i 13 lipca 2012 r. – k. 19

Pismem z dnia 1 sierpnia 2013 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wezwał I. B. do uzupełnienia wkładu budowlanego na spółdzielczy własnościowy lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. z tytułu nabycia przez Spółdzielnię gruntów.

okoliczność niesporna, a nadto pismo z dnia 1 sierpnia 2013 r. – k. 22

Pismem z dnia 11 czerwca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała I. B. do zapłaty kwoty 634,66 zł z tytułu wykupu gruntu, w tym kwoty 526,86 zł za grunt i 107,80 zł tytułem odsetek.

okoliczność niesporna, a nadto wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 24

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania. Dowody uznane zostały za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu, co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, tym bardziej, że nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

Pozostałe dokumenty złożone w sprawie nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie wniosły do sprawy żadnych nowych istotnych okoliczności.

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. na wskazane w piśmie z dnia 9 lutego 2017 r. okoliczności, uznając go za zbędny dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. W ocenie Sądu dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu wystarczające były złożone w toku niniejszego postępowania dowody z dokumentów.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. oraz to, że pozwana I. B. jest członkiem powodowej Spółdzielni. Poza sporem pozostawało również to, że na mocy decyzji Prezydenta Miasta G. z dnia 20 grudnia 2006 r. doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest m. in. wielorodzinnym budynek przy ul. (...) w G., w prawo własności, za co Spółdzielnia uiszczała opłatę w kwocie 201.259,30 zł.

Spór sprowadzał się natomiast do ustalenia czy powód zasadnie domaga się od pozwanych zwrotu przypadającej na ich lokal części ceny wykupu gruntu, skoro pozwani nie wyrazili zgody na takie przekształcenie, nadto przekształcenie to – zdaniem pozwanych - nie zwiększa wartości ich lokalu.

W ocenie Sądu powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność na podstawie ustawy - Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zarejestrowanego statutu. Statut stanowi ogół norm, które określają najważniejsze kwestie funkcjonowania spółdzielni. Statut jest prawem umownym, wiąże spółdzielnię i jej członków. Zasadniczym sposobem rozstrzygania spraw między członkiem a spółdzielnią są uchwały podejmowane przez organy spółdzielni, od których przysługuje prawo odwołania się w drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego, ewentualnie na drodze sądowej.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z

postanowieniami statutu. Stosownie do art. 4 ust. 6 w/w ustawy za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Zgodnie zaś z art. 8 pkt 3 w/w ustawy w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego określają postanowienia statutu.

W ocenie Sądu podstawą dochodzenia od pozwanych opłaty za wykup gruntu, będącej przedmiotem niniejszego postępowania, jest § 16 pkt 4 Statutu powodowej Spółdzielni, tj. członek obowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz nabycia przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowej, na którym posadowiony jest budynek. Nadto należy wskazać, że w niniejszej sprawie zastosowano odpowiedni tryb dotyczący pozyskania zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wbrew twierdzeniom pozwanych, z przedstawionych przez powoda dokumentów wynika, że powodowa Spółdzielnia informowała pozwanych o zamiarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, kierując do nich szereg pism, w tym projekt uchwały, poprzedzających podjęcie ostatecznej uchwały o przekształceniu. Nadto należy wskazać, że stosowne organy powodowej Spółdzielni podjęły uchwały określające zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz określiły zasady obciążenia członków z tytułu przekształcenia gruntu jako podwyższenie wartości wkładu budowlanego lub mieszkaniowego w stosunku do udziału lokalu w gruncie. Odnosząc się do zarzutu pozwanych jakoby nie wyrazili zgody na przedmiotowe przekształcenie, należy wskazać, iż pozostaje on bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanych, albowiem uchwała w przedmiocie przekształcenia gruntu została ważnie podjęta większością głosów osób uprawnionych, a nadto nie została zaskarżona, a tym samym stała się prawem wewnątrznie obowiązującym wszystkich członków, w tym i pozwanych.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych jakoby fakt przekształcenia gruntu pozostawał bez znaczenia dla wartości ich lokalu, należy uznać go za niezasadny. W ocenie Sądu fakt ten wpłynął korzystnie nie tylko na wartość tej nieruchomości gruntowej, ale również budynku i znajdujących się w nim lokali – w tym pozwanych - bez względu na rodzaj tytułu prawnego do lokalu. W ocenie Sądu wzrost wartości lokali powoduje konieczność uzupełnienia wkładów związanych z określonym prawem do lokalu, zatem powodowa Spółdzielnia zasadnie domaga się od osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali uzupełnienia wkładów budowlanych. Nadto należy wskazać, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest korzystne również z uwagi na wyeliminowanie konieczności regulowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, iż powodowa spółdzielnia zasadnie domaga się od pozwanej I. B. - jako członka powodowej spółdzielni - oraz pozwanego A. B. - jako osoby odpowiadającej solidarnie z członkiem spółdzielni - opłaty za przekształcenie gruntu .

Z uwagi na to, że pozwani nie kwestionowali sposobu wyliczenia żądanej od nich kwoty, a nadto Sąd nie dopatrył się żadnych nieprawidłowości w tym zakresie, Sąd uznał, że żądanie powoda zasługuje na uwzględnienie co do zasady jak i co do wysokości i na podstawie w/w przepisów oraz na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w pkt I wyroku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 531,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 26 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. i w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.), zasądając w pkt II wyroku solidarnie od pozwanych - jako strony przegrywającej postępowanie - na rzecz powoda kwotę 407,00 zł tytułem zwrotu kosztów

procesu, na którą składają się: kwota 360,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, kwota 30,00 zł tytułem uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.