

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 20 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. O. (1)

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)

- o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. Zobowiązuje pozwaną do złożenia oświadczenia woli następującej treści „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. ustanawia na rzecz powódki A. S. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji) w budynku przy ul. (...). S. M. 22A w P. o pow. użytkowej 56,10m⁽²⁾ składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju dla której S. R. P. S. M. w P. (...) Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i jednocześnie przenosi własność w/w lokalu na rzecz A. S. wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku w którym lokal ten się znajduje nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu obejmującego działkę o nr(...) na której budynek ten się znajduje i to w udziale wynoszącym (...).734 części własności tego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) dla którego S. R. P. S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...)”.

II. Kosztami sądowymi w zakresie dotychczas poniesionym obciąża pozwaną i wobec powyższego zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2000zł , odstępując od obciążania pozostałymi kosztami sądowymi a ponadto zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7200zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Powódka A. S. w pozwie wniesionym do tutejszego Sądu dnia 25 sierpnia 2014r. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. domagała się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na III piętrze (czwartej kondygnacji) budynku przy ul. (...). S. M. 22 a w P., o powierzchni użytkowej 56,10 m2, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dla której S. R. P. – S. M. w P. (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz obciążenia pozwanej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 20 października 2015r powódka sprecyzowała żądanie pozwu, wnosząc o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki A. S. odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na III Piętrze (IV kondygnacji) budynku przy ul. (...). S. M. 22 A w P. o pow. użytkowej 56,10 m2, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dla którego S. R. P. –S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą (...) i przeniesienie na powódkę A. S. własności opisanej wyżej nieruchomości wraz z udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje, nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu obejmującego działkę o nr (...),

na której budynek ten się znajduje i to w udziale wynoszącym (...) części własności tego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica), dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

Postanowieniem z dnia 13 października 2014r. Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych częściowo, to jest od opłaty sądowej od pozwu powyżej kwoty 2.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia oświadczyła, iż uznaje żądanie pozwu i wnosi o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej na zasadzie art. 101 k.p.c. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wyjaśniła, że nie odmawiała powódce spełnienia jej żądania, a do podpisania umowy pomiędzy stronami nie doszło z winy powódki, która nie wyrażała zgody na pewne zapisy umowy, znajdujące się w załączniku do tejże.

W dalszej części procesu strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił, co następuje :

Powódce A. S. przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na III piętrze (IV kondygnacji) budynku przy ul. (...). S. M. 22 a w P., o powierzchni użytkowej 56,10 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, dla którego S. R. P. –S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: wydruk z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych z dnia 21 sierpnia 2014r. (...) – k. 14-18.

W dniu 12 lipca 2013. Powódka wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia nie kwestionowała roszczeń powódki, wobec czego na dzień 17 września 2013r. został wyznaczony termin zawarcia umowy. Projekt umowy przygotował notariusz, współpracujący już wcześniej z pozwaną Spółdzielnią przy tego rodzaju umowach. Strony jednak nie doszły do porozumienia i do podpisania umowy nie doszło. Powódka nie wyrażała zgody na podpisanie załącznika do umowy, w związku z jego zapisem w rozdziale VIII pkt 3 ppkt 2 stanowiącym, iż „po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właścicielka lokalu”. Powódka była gotowa podpisać umowę bez załącznika, który wzbudzał jej wątpliwości.

Dowód: zeznania świadka M. H. – k. 13-114, zeznania świadka P. K. – k. 114-115, zeznania świadka J. S. – k. 125-127, zeznania powódki – k. 127-128, projekt umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z załącznikiem – k. 69-77.

Kolejny wniosek o przekształcenie przysługującego jej prawa powódki zgłosiła pozwanej w dniu 18 lutego 2014r. W dniu 27 marca 2014r. strony spotkały się w kancelarii notarialnej, jednak do podpisania aktu notarialnego ponownie nie doszło. Strony nadal nie mogły dojść do porozumienia w kwestii załącznika do umowy. Powódka nie wyrażała zgody na jego podpisanie, a pozwana nie zamierzała w tej kwestii ustąpić. Wszystkie wcześniej podpisane przez powódkę umowy z innymi członkami spółdzielni zawierały załącznik wraz ze spornym zapisem.

Dowód: pismo powódki z dnia 18 lutego 2014r. – k. 7, pismo powódki z dnia 24 lutego 2014r. – k. 9, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 7 marca 2014r. – k. 10, pismo powódki z dnia 24 marca 2014r. – k. 11, zeznania świadka M. H. – k. 113-114, zeznania świadka P. K. – k. 114-115, zeznania świadka J. S. – k. 125-127, zeznania powódki – k. 127-128.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był przedmiotem sporu stron, a pozwana przy pierwszej czynności procesowej uznała powództwo. Wobec tego Sąd nie prowadził wnikliwego postępowania dowodowego.

Sąd przeprowadził dowody z przedstawionych przez obie strony dokumentów, zeznań świadków oraz zeznań powódki.

Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony, ani nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Sąd uznał, zatem za wiarygodne wszystkie powołane wyżej dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy, w tym w szczególności projekt umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych, jak również prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu.

Odnosząc się do zeznań powołanych w sprawie świadków, to jest M. H. (k. 113-114), pracownika pozwanej Spółdzielni, P. K. (k.114-115), notariusza oraz J. S. (k. 125-127), męża powódki, wskazać należy, że wszyscy oni przytoczyli okoliczności negocjacji prowadzonych między stronami oraz przyczyny, dla których ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło. Zeznania wszystkich świadków oraz powódki są w zasadzie zgodne i znajdują potwierdzenie w przedstawionych dokumentach. Wszystkie zeznania zebrane w sprawie okazały się przydatne dla ustalenia przyczyn, dla których stronom nie udało się dojść do porozumienia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 j.t.), zgodnie z którym, osoba która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Stosownie do art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Z kolei zgodnie z ust. 1² tegoż artykułu, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że powódka spełnia warunki określone wyżej cytowanym przepisem, co zresztą pozwana przyznała, uznając powództwo.

Zgodnie z art. 213 § 2 kpc Sąd jest związany uznaniem powództwa. Literalna wykładnia tego przepisu wskazuje, że badanie takiego uznania ogranicza się wyłącznie do tego, czy nie jest ono sprzeczne z prawem, z zasadami współzycia społecznego albo nie zmierza do obejścia prawa.

Sąd nie dopatrywał się istnienia negatywnych przesłanek uznania powództwa zgłoszonego przez A. S..

Chociaż pozwana nie odmawiała powódce zawarcia umowy, przekształcającej jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w prawo własności, to wymagała także podpisania załącznika do umowy, którego przedmiotem były

wzajemne zobowiązania właściciela lokalu i spółdzielni. Powódka jednak nie akceptowała dodatkowych warunków, które pozwana zamierzała zawrzeć w tym załączniku i to pomimo tego, że były one odwzorowaniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zapis, którego powódka nie akceptowała brzmiał: „po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających właścicielka lokalu”. Zapis ten jest wiernym odzwierciedleniem art. 6¹ ust. 2 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokal, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

Sąd podziela stanowisko powódki, iż nie było potrzeby zawierania spornego zapisu w umowie, skoro tożsame uregulowanie znajduje się w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia mieszkaniowa miałaby zagwarantowane takie same uprawnienia bez względu na to, czy powódka podpisała załącznik do umowy, czy też nie. Argumentacja pozwanej, choć oparta na tych samych założeniach, zmierzała jednak w innym kierunku. W ocenie Sądu, nie ma jednak racji pozwana, twierdząc, iż skoro sporny zapis wynika z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jego powtórzenie w załączniku do umowy nie wpływa w żaden sposób na sytuację powódki. Ewentualna zmiana ustawy mogłaby zmienić zakres zobowiązań powódki. Nie ulega także wątpliwości, że w stosunku z pozwaną Spółdzielnią to powódka jest stroną słabszą.

Przede wszystkim jednak kwestionowany przez powódkę zapis nie należy do przedmiotowych istotnych składników umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem jego pominięcie nie ma wpływu na ważność umowy.

Pozwana zatem bezzasadnie odmówiła przystąpienia do czynności notarialnej, w wyniku której doszłoby do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności na rzecz powódki. W ustalonym stanie faktycznym mamy do czynienia z beczynnością pozwanej Spółdzielni, chociaż pozwana umawiała kolejne terminy w kancelarii notarialnej oraz stawiała się celem zawarcia umowy z powódką. Warunki dodatkowe, od których pozwana uzależniała zawarcie z powódką umowy nie były istotne dla ważności tejże, a obstawanie przez pozwaną przy dodatkowym warunku, którego nie akceptowała powódka nie było uzasadnione. Wprawdzie w ramach zasady swobody umów postanowienia o treści, jak w spornym załączniku, mogą być częścią umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to nie ma powodu, aby od ich akceptacji przez uprawnioną uzależniać zawarcie z nią umowy.

Sąd zatem, mając na względzie przepisy art. 64 kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki odrębnej własności lokali i jednoczesnym przeniesieniem własności tegoż na rzecz powódki wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje i we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony (punkt I wyroku).

Na koszty procesu w niniejszej sprawie składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 12.000 zł, którą w części wynoszącej 2.000 zł uiszczyła powódka, oraz koszty wynagrodzenia pełnomocników stron w kwotach po 7.200 zł (łącznie 14.400 zł), a także ustalone w oparciu o § 6 w zw. z § 2 ust. 1, 2 i § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2013.490) koszty zastępstwa procesowego stron w kwotach po 7.200 zł na rzecz każdej strony (14.400 zł łącznie).

Sąd uznał, że w niniejszej sprawie powinna znaleźć zastosowanie zasada wyrażona w art. 102 k.p.c., zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Chociaż pozwana przy pierwszej czynności procesowej uznała powództwo, to Sąd nie zastosował art. 101 k.p.c., zgodnie z którym, zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu.

W ocenie Sądu, powódka miała podstawy do wystąpienia z pozwem przeciwko pozwanej Spółdzielni. Chociaż pozwana wyrażała gotowość zawarcia z powódką umowy na podstawie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to postawiła dodatkowe warunki, których powódka nie chciała spełnić. Sąd uznał, o czym mowa powyżej, że powódka nie była zobowiązana do podpisania załącznika do umowy zgodnie z żądaniem pozwanej Spółdzielni, a co za tym idzie to na pozwanej spoczywa odpowiedzialność za to, że ostatecznie nie doszło do podpisania tej umowy. Zadecydowało o tym bowiem stanowisko pozwanej, która od podpisania spornych zapisów uzależniała zawarcie umowy.

Mając na względzie powyższe Sąd obciążył pozwaną tą częścią opłaty sądowej od pozwu, którą uiściła powódka (2.000 zł) oraz zasądził od niej na rzecz powódki kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. (pkt. II wyroku)

SSO Hanna Ratajczak