

Sygn. akt: IV C 688/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie w IV Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **sędzia SO Radosław Tukaj**

Protokolant: protokolant Dominika Prusak

po rozpoznaniu w dniu 03 lutego 2023 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. G.**

przeciwko (...) **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...)**
z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. przyznaje kuratorowi pozwanej (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. adwokat A. A. wynagrodzenie związane z udziałem w sprawie, w wysokości 5.313,60 zł /pięciu tysięcy trzystu trzynastu złotych sześćdziesięciu groszy/, przy czym kwotę 4.320,00 zł /czterech tysięcy trzystu dwudziestu złotych/ nakazuje wypłacić z zaliczki uiszczonej przez powódkę K. G. zaś kwotę 993,60 zł /dziewięciuset dziewięćdziesięciu trzech złotych sześćdziesięciu groszy/ tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie;

III. nakazuje pobranie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 993,60 zł /dziewięciuset dziewięćdziesięciu trzech złotych sześćdziesięciu groszy/ tytułem nieuiszczonej kwoty wydatków związanych z ustanowieniem kuratora dla pozwanej.

Sygn. akt: IV C 688/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 czerwca 2018 roku (data prezentaty) K. G. wniosła o zobowiązanie (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

1. (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., ul. (...) lok. (...), (...)-(...) W., wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: (...), NIP: (...), REGON: (...):

a) ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W., ((...)-(...) W.), na parterze budynku wielomieszkaniowego składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, i dwóch przedpokoi, całość o powierzchni użytkowej

93,44 m⁽²⁾ położonego na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...), numer działki: (...), obręb ewidencyjny (...), położenie: C., W., O.;

b) pozwana oświadcza, że z własnością opisanego wyżej lokalu mieszkalnego związana jest własność pomieszczeń przynależnych tj. dwie piwnice, pierwsza oznaczona „(...)” o powierzchni 7,10 m⁽²⁾, druga oznaczona „(...)” o powierzchni 4,90 m⁽²⁾ zlokalizowane w W. przy ulicy (...), (...)-(...) W., położonej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...), numer działki: (...) obręb ewidencyjny (...), położenie: C., W., O.;

c) pozwana oświadcza, że z własnością opisanego wyżej lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący (...) nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz w części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku lokali;

d) pozwana przenosi na rzecz K. G. (PESEL: (...)) własność opisanego wyżej lokalu mieszkalnego z opisanymi wyżej pomieszczeniami przynależnymi wraz z opisanym powyżej udziałem we współwłasności.

Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrot kosztów procesu, w tym zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazała, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W., zlokalizowanego na parterze budynku wielomieszkaniowego składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z WC i dwóch przedpokojów, całość o powierzchni użytkowej 93,44 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego, tj. dwie piwnice, pierwsza oznaczona „(...)” o powierzchni 7,10 m⁽²⁾, druga oznaczona „(...)” o powierzchni 4,90 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności nieruchomości wspólnej obejmującej: działkę nr (...) o powierzchni 1134 m⁽²⁾ i pomieszczenia wspólnego użytku o powierzchni 330,22 m⁽²⁾. Lokal mieszkalny położony na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...), numer działki: (...), obręb ewidencyjny (...), położenie: C., W., O..

Powódka podniosła, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nabyła w drodze dziedziczenia. Zaznaczyła, że pierwotnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej przysługiwało jej teściom E. G. oraz A. G. (1), którzy byli członkami pozwanej spółdzielni, co zostało potwierdzone przez ówczesny zarząd pozwanej spółdzielni w piśmie z dnia

10 kwietnia 2008 r. Następnie postanowieniem Sądu Rejonowego

dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział I Cywilny z dnia 05 marca 2008 r. w sprawie I Ns 52/08 spadek po A. G. (1) na podstawie ustawy nabyli żona E. G. (teściowa powódki) oraz syn M. G. (1) (zmarły mąż powódki) po 1/2 każde z nich.

Wskazała, że w dniu 08 lipca 2008 r. przed notariuszem Z. S. w jego kancelarii notarialnej w W., w formie aktu notarialnego za Rep. A nr (...) między E. G. a jej synem M. G. (1) została zawarta umowa darowizny, na mocy której E. G. darowała udział wynoszący $\frac{3}{4}$ części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego swojemu synowi M. G. (1). Powódka podniosła, że pismem z dnia 09 listopada 2009 r. pozwana spółdzielnia oświadczyła, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należy do M. G. (1) oraz przyjęła go w poczet członków spółdzielni. Powódka wskazała, że nabyła w całości spadek po M. G. (1) na podstawie testamentu, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Pruszkowie, Wydział I Cywilny z dnia 24 stycznia 2011 r. w sprawie I Ns 1370/10.

Jak zaznaczyła, uchwałą nr (...) zarządu pozwanej spółdzielni

z dnia 13 września 2011 r. powódka została przyjęta do członków grona pozwanej spółdzielni, wobec czego powódka zwróciła się do pozwanej spółdzielni o ustanowienie na jej rzecz odrębnego prawa własności do lokalu mieszkalnego i w konsekwencji zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w załączniku której zarząd pozwanej spółdzielni wskazał, że prawo żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego przysługuje powódce, jako członkowi spółdzielni i posiadającej prawo do lokalu mieszkalnego.

Powódka podniosła, że prawie dwa lata po podjęciu uchwały nr(...) i prawie trzy lata po wpłynięciu wniosku powódki o ustanowienie odrębnego prawa do lokalu mieszkalnego, pozwana spółdzielnia odmówiła przystąpienia do ustanowienia odrębnego prawa własności lokalu mieszkalnego, podając jako powód m.in. brak dowodu przyjęcia w poczet członków pozwanej spółdzielni A. G. (1).

W ocenie powódki jest ona członkiem pozwanej spółdzielni przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz przysługuje jej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tym samym posiada legitymację procesowo czynną do wytoczenia niniejszego powództwa. Podniosła, że nieruchomość, na której stoi budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny posiada uregulowany stan prawny, albowiem owa nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste pozwanej spółdzielni, zaś lokal mieszkalny jest lokalem samodzielnym w myśl przepisów ustawy o własności lokali. Wobec oświadczenia zarządu pozwanej spółdzielni wskazanego w uchwale nr (...) z dnia 06 stycznia 2013 r. powódka uznała, że stanowi to podstawę do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Powódka wskazała, że od momentu złożenia pierwotnego wniosku minął ustawowy 6 miesięczny okres na zawarcie stosownej umowy, zaś pozwana jest bierna w niniejszej sprawie i zasłania się koniecznością przeglądania archiwum w celu poszukiwania dokumentów.

Konkludując, powódka uznała, że na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na jej rzecz, gdyż brak faktycznych działań pozwanej w latach 2013 - 2015 oraz brak podjęcia działań w latach 2015-2018 należy kwalifikować jako bezczynność spółdzielni, zaś za podjęcie działań adekwatnych do niniejszego stanu faktycznego nie mogą uchodzić dwa lakoniczne pisma z roku 2017 r. pozwanej spółdzielni, w istocie rzeczy chodzi o opóźnienie zawarcia stosownej umowy z osobą uprawnioną.

W odpowiedzi na pozew z dnia 06 kwietnia 2021 roku kurator pozwanej (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. ustanowiony postanowieniem z dnia 07 stycznia 2021 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

(...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi KW o numerze (...), numer działki: (...), obręb ewidencyjny (...). W nieruchomości tej znajduje się lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w W., zlokalizowany na parterze budynku wielomieszkaniowego składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z WC i dwóch przedpokojów, całość o powierzchni użytkowej 93,44 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego, tj. dwie piwnice, pierwsza oznaczona „(...)” o powierzchni 7,10 m⁽²⁾, druga oznaczona „(...)” o powierzchni 4,90 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym (...) we współwłasności nieruchomości wspólnej obejmującej: działkę nr (...) o powierzchni 1134 m⁽²⁾ i pomieszczenia wspólnego użytku o powierzchni 330,22 m⁽²⁾.

Pierwotnym właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. był M. G. (2), który przekazał A. G. (1) powyższą nieruchomość w najem na podstawie umowy najmu z dnia 14 stycznia 1967 r.

/umowa – k. 141–142, zeznania świadka M. R. – k. 270-273, zeznania świadek N. G. k. 289-291/

Pismem z dnia 22 marca 1982 r. A. G. (1) zwrócił się do Zarządu (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z prośbą o przyjęcie go w poczet członków w charakterze członka oczekującego, która to prośba została pozytywnie rozpatrzona.

/pismo – k. 146, informacja o przyjęciu na członka oczekującego – k. 147, zeznania świadka M. R. – k. 270-273, zeznania świadek N. G. k. 289-291/

W dniu 23 marca 1987 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, że A. G. (1) jest członkiem Spółdzielni i głównym najemcą lokalu przy ul. (...).

/zaświadczenie – k. 148/

W piśmie z dnia 31 sierpnia 1995 r. (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. wskazała, że wobec śmierci M. G. (2) i niezgłoszenia się spadkobierców zmarłego prawo do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) wygasło z dniem 9 sierpnia 1995 r.

/pismo – k. 149/

Pismem z dnia 22 września 1995 r. A. G. (1) wniósł o przydzielenie mu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) należącego do Spółdzielni. Wniosek został pozytywnie rozpatrzony, o czym Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej poinformowała A. G. (1) pismem z dnia 28 września 1995 r., w którym wskazała, że uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 września 1995 r. został przyjęty – w wyniku dokonanej wpłaty na rzecz Spółdzielni w wysokości 4.881,47 zł – na członka Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), z mocą od dnia 9 sierpnia 1995 r.

/wniosek A. G. (1) – k. 150, pismo Rady Nadzorczej Spółdzielni – k. 151, zeznania świadka M. R. – k. 270-273, zeznania świadek N. G. k. 289-291/

E. G. została przyjęta na członka Spółdzielni na podstawie deklaracji członkowskiej jako małżonka A. G. (1).

/informacja – k. 163, zeznania świadka M. R. – k. 270-273, zeznania świadek N. G. k. 289-291/

W dniu 10 kwietnia 2008 r. (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. zaświadczyła, że własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) w domu nr (...) przy ul. (...) nabyli dnia 14 grudnia 1998 r. małżonkowie E. i A. G. (2) na podstawie umowy sprzedaży od Spółdzielni.

/zaświadczenie – k. 44/

Zarząd (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W. w piśmie z dnia 31 grudnia 1999 r. poinformował A. G. (1), że dokonana przez niego wpłata w wysokości 79.000,00 zł została zaliczona na poczet wkładu budowlanego, którego całkowita wartość wynosi 127.575,86 zł.

/pismo – k. 162, zeznania świadka M. R. – k. 270-273, zeznania świadek N. G. k. 289-291/

Spadek po zmarłym w dniu 4 stycznia 2008 r. A. G. (1) na podstawie ustawy nabyli żona E. G. oraz syn M. G. (1) po 1/2 części każde z nich.

/odpis postanowienia SR dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 5 marca 2008 r. – k. 32/

Następnie, w dniu 8 lipca 2008 r. przed notariuszem Z. S. pomiędzy E. G. a jej synem M. G. (1) została zawarta umowa darowizny w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), na mocy której E. G. darowała udział wynoszący 3/4 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego synowi M. G. (1).

/umowa darowizny – k. 34-35v./

W zaświadczeniu z dnia 9 listopada 2009 r. (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa poinformowała M. G. (1), że został on przyjęty na członka Spółdzielni oraz że zostało mu przyznane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...).

/zaświadczenie – k. 37/

Wobec śmierci M. G. (1) postanowieniem z dnia 24 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie, I Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po zmarłym M. G. (1), na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 15 stycznia 2010 r., nabyła żona K. G. w całości.

/odpis postanowienia – k. 38/

W dniu 18 maja 2012 r. K. G. wniosła o przekształcenie przysługującego jej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku (...) przy ul. (...) w W., w odrębną własność. Wniosek został złożony za pokwitowaniem odbioru przez N. G. w dniu 23 maja 2012 r.

/wniosek – k. 42/

W dniu 6 stycznia 2013 roku Zarząd (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. podjął uchwałę, której przedmiotem była nieruchomość położona przy ul. (...) w W. obejmująca działkę gruntu nr (...) o pow. 1134 m⁽²⁾, nr obrębu ewid. (...), dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW (...), w której jako właściciel wpisana jest Gmina W., a jako użytkownik wieczysty (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) oraz budynek stanowiący odrębną nieruchomość przeznaczony na cele mieszkalne oznaczony numerem (...) przy

ul. (...) stanowiący własność (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...), w którym znajduje się 9 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 857,75 m⁽²⁾, 10 pomieszczeń przynależnych do lokali o łącznej powierzchni 121,78 m⁽²⁾, pomieszczenia wspólnego użytku, na które składają się 2 klatki schodowe, pralnia, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie wodomierza, korytarz piwniczny, poddasze o łącznej powierzchni 330,22 m⁽²⁾. W § 2 uchwały wskazano, że określenie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości wymienionej wyżej stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, który jest jej integralną częścią.

/uchwała – k. 45 – 46, zeznania świadka M. R. – k. 270-273, zeznania świadek N. G. k. 289-291/

Zgodnie z punktem 6 Załącznika nr 1 do uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z dnia 6 stycznia 2013 r. dotyczącej określania przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. lokal mieszkalny nr (...) położony na I kondygnacji budynku oraz pomieszczenia przynależne położone w podziemiu budynku

a) powierzchnia użytkowa lokalu 93,44 m²,

b) pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego są 2 piwnice, nieoznaczone numerami, o powierzchni 12,00 m²,

c) z lokalem wiąże się udział wynoszący 10 544/97 953 we współwłasności nieruchomości wspólnej obejmującej: działkę nr (...) o powierzchni 1134 m²

i pomieszczenia wspólnego użytku o powierzchni 330,22 m²,

d) prawo żądania przeniesienia własności lokalu przysługuje K. G. będącej członkiem Spółdzielni i posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

/załącznik nr 1 do uchwały nr (...) – k. 47-49/

Pismem z dnia 8 czerwca 2014 r. U. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) poinformowała K. G., że podstawą do wyodrębnienia lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. jest uchwała nr (...) z dnia 6 stycznia 2013 r., co wynika z wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 listopada 2013 r. Spółdzielnia wskazała, że prosi o ponowne złożenie wniosku o wyodrębnienie lokalu z powołaniem się na uchwałę nr (...) z 6 stycznia 2013 r. Jednocześnie poinformowano, że w teczce lokalu nr (...) brakuje aktu notarialnego o nabyciu przez K. G. prawa do

lokalu, wniosku o przyjęcie na członka spółdzielni i pisma o przyjęciu K. G. na członka, prosząc o przekazanie do Spółdzielni poświadczonych kopii tych dokumentów.

/pismo – k. 164/.

Następnie, w piśmie z dnia 5 marca 2015 r. Zarząd (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) stwierdził, że w sprawie o wyodrębnienie lokalu nr (...) brak następujących dokumentów:

1. dowodu przyjęcia w poczet członków Spółdzielni (...),
2. dowodu nabycia przez małżonków A. i E. G. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu nr (...) od Spółdzielni (...) (w sprawie brak umowy).

Zarząd wskazał, że M. G. (1) nie był przyjęty na członka Spółdzielni. W piśmie zaznaczono, że brak wskazanych wyżej dokumentów uniemożliwia przedstawienie niniejszej sprawy kancelarii notarialnej w celu przeprowadzenia czynności ustanowienia odrębnej własności lokalu.

/pismo – k. 43/

Pismem z dnia 25 kwietnia 2017 r. K. G. uzupełniła wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w odrębną własność, wniosła o wydanie zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami i spłatami oraz wezwała do zajęcia stanowiska w sprawie.

/pisma – k. 57-63/

Pismem z dnia 27 września 2017 r. Zarząd (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) potwierdził odbiór pisma z dnia 25 kwietnia 2017 r.

/pismo – k. 65/

Następnie U. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) poinformowała pełnomocnika K. G., że aktualnie trwa analiza dokumentacji archiwalnej dotyczącej lokalu nr (...) w domu przy ul. (...) oraz, że po zakończeniu tych prac pełnomocnik K. G. zostanie niezwłocznie powiadomiony.

/pismo – k. 66/

Powyższy stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie załączonych do akt niniejszej sprawy oraz akt lokalowych i wskazanych wyżej dokumentów, których autentyczność, w świetle rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. R., które były logiczne i spójne z treścią dokumentów zawartych w aktach sprawy, a także zeznania świadka N. G.. Niniejsze zeznania pozwoliły ustalić okoliczności nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez A. i E. G. oraz wysokość wniesionego wkładu budowlanego.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powódki, jako spójne z zeznaniami świadków i dokumentami z akt sprawy. Zeznania powódki nie przyczyniły się jednak do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie, gdyż jej wiedza na temat losów spornego lokalu była niewielka.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się zobowiązania pozwanej (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W..

Zgodnie z art. 64 k.c., prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Przepis art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm., dalej: u.s.m.) stanowi zaś, że 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 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła, że niniejsze powództwo zostało wytoczone przez powódkę przedwcześnie. Strona pozwana podkreśliła, że nie dała podstaw do wytoczenia przedmiotowego powództwa, albowiem pozwana nie odmówiła powódcy ustanowienia odrębnego prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, lecz odmówiła jedynie wydania stosowanego zaświadczenia. Pozwana podniosła, że z uwagi na brak przedłożenia przez powódkę wymaganej dokumentacji, nie mogła przystąpić do czynności wyodrębnienia.

Przedmiotem sporu między stronami było zatem to, czy powódka przedłożyła wszystkie wymagane dokumenty, które umożliwiały pozwanej ustanowienie na rzecz powódki odrębnego prawa własności do lokalu mieszkalnego.

W pierwszej kolejności Sąd poczynił rozważania celem udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy powódka spełniła wszystkie przesłanki do wystąpienia do Sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c.

Zgodnie z powyżej przytoczonym przepisem art. 49¹ u.s.m., osoba uprawniona może wystąpić do Sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. w razie bezczynności spółdzielni.

Bezczynność spółdzielni mieszkaniowej nie jest objęta domniemaniem, co oznacza, że to osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć i udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, zaś ocenie Sądu poddane jest stwierdzenie czy w działaniach spółdzielni rzeczywiście nastąpiła taka bezczynność. Fakt ten należy natomiast rozpatrywać

i oceniać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 07 lutego 2017 r., I ACa 594/16). Bezczynność spółdzielni, o której mowa w art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zaistniałaby w sytuacji gdyby nie podejmowała ona czynności o jakich mowa jest w art. 41 i 42 omawianej ustawy, tj. gdyby nie realizowała procedury podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali i nie toczyłoby się wówczas postępowanie sądowe o stwierdzenie nieważności takiej uchwały (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 grudnia 2012 r.,

V ACa 1010/12). Osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć, a następnie udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 07 lutego 2017 r., I ACa 594/16).

Przesłankę „bezczynności” spółdzielni musi udowodnić ta osoba, która powołuje się na wywodzone stąd skutki prawne (art. 6 k.c.). Jednak w razie zgłoszenia przez spółdzielnię zarzutu mogącego niweczyć twierdzenia strony powodowej, ciężar dowodu faktów argumentujących na rzecz braku stanu bezczynności obciąża pozwaną spółdzielnię (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2011 r., VI ACa 791/10).

Z wyżej przedstawionych rozważań wynikało, że na pozwanej spoczywał obowiązek udowodnienia, że nie pozostaje ona w bezczynności. Powódka przedłożyła bowiem dowody w postaci dokumentów, z których wynikało, że złożyła wniosek w dniu 18 maja 2012 roku o przeniesienie własności lokalu, który następnie uzupełniła pismem z dnia 25

kwietnia 2017 roku. Sąd zważył jednocześnie, że pozwana zdołała wykazać, że w wyniku złożenia przez powódkę wniosku

z dnia 18 maja 2012 r. o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia w dniu 6 stycznia 2013 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Następnie, w piśmie z dnia 5 marca 2015 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powódkę o braku niezbędnych dokumentów uniemożliwiających sporządzenie przez Spółdzielnię stosownego zaświadczenia, które jest wymagane do przeprowadzenia czynności wyodrębnienia własności lokalu. Sąd miał jednak na uwadze, że w 2017 roku powódka kierowała do pozwanej Spółdzielni liczne pisma

i wnioski celem uregulowania niniejszej sytuacji. Pozwana zajęła ostatnie stanowisko zaś w piśmie z dnia 07 grudnia 2017 roku, w którym wskazała, że trwa analiza dokumentacji archiwalnej dotycząca przedmiotowe wniosku, zaś po jej zakończeniu niezwłocznie skontaktuje się z powódką.

Uwzględniając poczynione rozważania, Sąd zważył, że pozwana Spółdzielnia pozostawała w bezczynności, albowiem zaniechała podjęcia działań zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokalu. Pozwana zdołała udowodnić, że w wyniku złożenia przez powódkę wniosku z dnia 18 maja 2012 r. o ustanowienie odrębnej własności lokalu, pozwana Spółdzielnia w dniu 06 stycznia 2013 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Pozwana udowodniła także, w piśmie z dnia 5 marca 2015 r. Spółdzielnia poinformowała powódkę o braku niezbędnych dokumentów uniemożliwiających sporządzenie przez Spółdzielnię stosownego zaświadczenia, które jest wymagane do przeprowadzenia czynności wyodrębnienia własności lokalu. Sąd zważył jednak, że, co najmniej przez pół roku od zajęcia ostatniego stanowiska przez pozwaną, działania pozwanej nie zmierzały do podjęcia przez organ wykonawczy spółdzielni czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na powódkę. Natomiast powódka w 2017 roku aktywnie zmierzała do rozpatrzenia jej wniosku. Sąd miał na uwadze, że przepis art. 49¹ u.s.m. wskazuje na bezczynność spółdzielni, nie zaś na odmowę uwzględnienia wniosku. Tym samym, nie można było uznać, że niniejsze powództwo było przedwczesne, jak również, że nie zaistniały przesłanki z art. 49¹ u.s.m.

W dalszej kolejności, Sąd przeszedł do rozważań nad zasadnością niniejszego roszczenia, tj. pod względem spełnienia ustawowych przesłanek uzasadniających obowiązek ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu.

Zgodnie z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami; 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Przepis art. 4 ust. 1 u.s.m., wskazuje, że 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.

Na podstawie art. 17¹⁴ ust. 1¹ u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość 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 budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Sąd zważył, że nabycie własności lokalu mieszkalnego zakłada spełnienie wielu wymagań przewidzianych w ustawie. Pierwszym z nich było zgłoszenie żądania, któremu powódka uczyniła zadość wnioskiem z dnia 18 maja 2012 r. i który

to fakt był bezsporny pomiędzy stronami. Kolejnym warunkiem zawarcia umowy ze spółdzielnią było przygotowanie przez spółdzielnię stanu prawnego nieruchomości i uregulowanie jej statusu (art. 40–41 u.s.m.). Konieczne było także przygotowanie i podjęcie przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (art. 42–43 u.s.m.), która stanowiła podstawą zawierania przez zarząd notarialnej umowy przenoszącej własność lokalu. Uchwała taka została w niniejszej sprawie podjęta w dniu 6 stycznia 2013 r., co nie było kwestionowane przez strony postępowania.

Kolejnym warunkiem było spełnienie przesłanek finansowych przewidzianych przez art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Pierwszą z nich, przez którą spółdzielnia mieszkaniowa była obowiązana zawrzeć na żądanie uprawnionego umowę przeniesienia własności lokalu, była spłata przypadających na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Drugą z przesłanek finansowych wymaganą przez art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., była spłata zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy.

Spełnienie obu kryteriów finansowych stanowiło ekwiwalent, za który spółdzielnia ustanawiała na rzecz danej osoby odrębną własność lokalu mieszkalnego. Ścisłej ujmując, do przeniesienia własności lokalu wymagane było całkowite wypełnienie zobowiązań finansowych, zarówno do wniesienia pełnego wkładu, jak i wniesienia należnych kwot zwalniających spółdzielnię z zadłużenia z tytułu kosztów utrzymania i eksploatacji zajmowanej przez członka nieruchomości spółdzielczej. W orzecznictwie przyjęto, że w razie wniesienia powództwa do sądu na podstawie art. 49¹ u.s.m. w związku z beczynnością spółdzielni, Sąd może zastosować art. 1047 § 2 k.p.c., zgodnie z którym jeśli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uzależnionego od świadczenia wzajemnego wierzyciela, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności. Przepis ten nie został wyłączony w sprawach, w których osoby uprawnione dochodzą roszczeń o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności lokali na podstawie art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeciwko spółdzielni mieszkaniowej albo przeciwko syndykowi masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 1623/13). O stosowaniu przepisu art. 1047 § 2 k.p.c. świadczy cel art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy, jakim jest zastąpienie słabszego prawa – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, najsilniejszym z praw rzeczowych – własnością. Nie można zrównywać tego przekształcenia z jednostronnym przysporzeniem, gdyż warunkiem przekształcenia jest pokrycie pełnych kosztów związanych z budową i dotychczasową eksploatacją lokalu (ibidem).

Obowiązkiem Sądu było więc ustalenie, czy istniała zaległość z tytułu opłat wskazanych w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Dopiero w razie negatywnej odpowiedzi Sąd mógł nakazać Spółdzielni, aby ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego.

W toku niniejszej sprawy strona pozwana podniosła, że brak było dokumentów potwierdzających wniesienie przez A. G. (1) całości wkładu budowlanego. Z przedstawionych przez pozwaną dokumentów wynikało, że wkład budowlany, do którego uiszczenia zobowiązany był A. G. (1), wynosił 127.575,86 zł /pismo z dnia 31 grudnia 1999r. – k. 100/, zaś z dokumentacji przedstawionej przez strony postępowania wynikało, że A. G. (2) dokonał wpłaty kwot 4.881,47 zł /pismo k. 151/ i 79.000,00 zł /potwierdzenie przelewu k. 159/. Kwota 8.678,08 podlegała umorzeniu /pismo k. 151/. Zdaniem powódki wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego została ustalona na kwotę 90.471,45 zł. Strona powodowa powołała się na ugodę zawartą między pozwaną Spółdzielnią, a spadkobiercą pierwotnego właściciela lokalu – D. M., w której stwierdzono, że równowartość wygasłego prawa członka Spółdzielni do lokalu mieszkalnego wynosi 90.471,45 zł.

Wysokość wkładu budowlanego została określona w ustawie jako wysokość odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie regulują w sposób kompleksowy zagadnienia ustalania ostatecznych kosztów budowy, ostatecznej wysokości należnego wkładu budowlanego oraz

ewentualnych dopłat do wkładu budowlanego w wysokości różnicy między wkładem wniesionym a należnym. Przepisy obowiązujące w dacie zawarcia wyżej powołanej ugody wskazywały, że wysokość wkładu budowlanego podlega określeniu w postanowieniach statutu (art. 208 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, DZ.U. Nr 54, poz. 288). Zatem wiążącą kwotą ustaloną przez Spółdzielnię jako wkład budowlany była suma wskazana w statucie Spółdzielni. Zaś w niniejszej sprawie żadna ze stron postępowania nie wykazała, jaka jest kwota wkładu budowlanego. W myśl ogólnych zasad na powódzie spoczywa obowiązek udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa. O tym natomiast co strona powinna udowodnić w konkretnym procesie decyduje przede wszystkim przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne oraz prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 07 czerwca 2021 r., I ACa 205/21).

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne. Oznacza to, że w razie uznania, że strona obciążona ciężarem dowodu danego faktu nie udowodniła okoliczności, z których wywodziła dla siebie skutki prawne, sąd rozstrzyga na niekorzyść tej strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2021 r., V CSK 464/20).

Skoro powódka twierdziła, że wysokość wkładu budowlanego została w pełni opłacona, zatem winna okoliczność tę wykazać za pomocą stosownych dokumentów. Błędna była ocena powódki, że z ugody zawartej w dniu 8 grudnia 1998 r. wynikała wysokość zobowiązań spółdzielni związanych z budową. Wysokość wkładu budowlanego winna być ustalona w statucie Spółdzielni i tak ustalona jest wiążąca dla stron postępowania. Z uwagi zaś na brak w materiale dowodowym powyżej wskazanego dokumentu, Sąd uznał za nieudowodnioną okoliczność wysokości wkładu budowlanego, na jaką powołuje się strona powodowa. W ocenie Sądu wysokość tego wkładu została ustalona na kwotę 127.575,86 zł, tj. kwotę wskazaną przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 31 grudnia 1999 r. Brak było również dokumentów potwierdzających uzupełnienie wkładu budowlanego. Na marginesie wskazać należało, że nawet gdyby przyjąć, że wkład budowlany wynosił 90.471,45 zł, to suma wpłat dokonanych przez A. G. (1) tak czy inaczej nie stanowiła równowartości tej kwoty.

Powódka w toku niniejszej sprawy wskazywała na konieczność umieszczenia informacji o obciążeniach finansowych z tytułu niespłaconego wkładu budowlanego w uchwale podjętej na podstawie art. 42 u.s.m. W ocenie strony powodowej brak takiej informacji oznaczał brak zadłużenia z tytułu zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową.

Zważyć należało, że szczególną sytuacją jest wpisanie przez zarząd do treści uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, podjętej na podstawie art. 42–43 u.s.m., obciążeń finansowych lokalu z tytułu zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową (art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m.) w wysokości przekraczającej sumę rzeczywiście należną z tytułu pokrycia kosztów jego budowy lub z tytułu dodatkowego względem tych kosztów. Nawet jeśli to postanowienie uchwały zarządu uprawomocni się, nie jest wiążące dla stron, notariusza ani dla sądu rozpoznającego powództwo na podstawie art. 49¹ u.s.m. Zgodnie z art. 42 ust. 5 u.s.m., jedynie część uchwały zarządu ma wiążący charakter, który odnosi się wyłącznie do określenia lokali i nieruchomości wspólnej. W pozostałym zakresie uchwała zarządu stwierdzająca określone zobowiązania ciężące na lokalu nie wpływa na rozszerzenie katalogu spłat wymaganych przed przekształceniem prawa do tego lokalu. Wadliwe wskazanie w prawomocnej uchwale zawyżonej wysokości zobowiązań związanych z budową lub dodatkowych obciążeń lokalu nie może w żaden sposób hamować roszczeń osób uprawnionych o przeniesienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu, a Sąd nie jest w tym zakresie związany treścią uchwały (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 06 marca 2013 r., I ACa 95/13). Przyjąć zatem należy, że określenie ewentualnych dopłat do wkładu budowlanego nie jest elementem obligatoryjnym uchwały. W ocenie Sądu brak takiego zapisu w uchwale nie był równoznaczny z nieistnieniem konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego. Uwzględniając powyższe, zarzut powódki należało uznać za bezzasadny.

Wobec niespełnienia jednej z przesłanek zawartych w art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. niespłacenia przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, niniejsze powództwo podlegało oddaleniu.

Zbędnym było zatem badanie przez Sąd zasadności zarzutu nieprzysługiwania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spadkodawcom

i samej powódce. Zważyć jednakże należało, że z przedstawionego materiału dowodowego, w szczególności z zaświadczenia wydanego przez (...) Spółdzielnię Budowlano – Mieszkaniową (...) w W. w dniu 10 kwietnia 2008 r. wynikało, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w domu nr (...) przy ul. (...) nabyli dnia 14 grudnia 1998 r. małżonkowie E. i A. G. (2) na podstawie umowy sprzedaży od Spółdzielni.

Pomimo, że powyższe zostało zakwestionowane przez stronę pozwaną, brak było dowodów stanowiących podstawę do przyjęcia stanowiska pozwanej za prawdziwe. Niewystarczające i nieprzekonywujące było oświadczenie członka zarządu spółdzielni N. G. odnoszące się do braków w dokumentacji dotyczącej przedmiotowego lokalu, przekazanej przez A. G. (1) jako byłego członka zarządu swoim następcem. Wymienione wyżej oświadczenie stanowiło niedostateczny materiał dowodowy, który samodzielnie nie mógł stanowić podstawy do uznania, że z całą pewnością do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie doszło. Co więcej, w ocenie Sądu argumentacja strony powodowej w tym zakresie dawała podstawy do przypuszczenia, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, co zostało wykazane m. in. zaświadczeniem wydanym przez (...) Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...) w W. w dniu 10 kwietnia 2008 r., załącznikiem nr 1 do uchwały z dnia 06 stycznia 2013 r. czy też zawiadomieniem zarządu Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia członków (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z dnia 27 maja 2015 r. W dokumentach tych pozwana potwierdziła fakt przysługiwania powódce (lub jej spadkodawcom) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Konstatując, nieuzasadnione i nieudowodnione było kwestionowanie faktu sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i przysługiwanie tego prawa A. G. (1), a zatem również powódce, nabyte w drodze dziedziczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Strona pozwana nie poniosła żadnych kosztów w toku niniejszej sprawy.

Sąd przyznał wynagrodzenie kuratorowi adwokat A. A. ustanowionemu dla pozwanej (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. w wysokości 4.320,00 zł zgodnie z ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018 r. poz. 536) w zw. z

§ 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800). Wobec uiszczenia zaliczki przez powódkę K. G. na wynagrodzenie kuratora dla pozwanej w wysokości 4.320,00 zł, Sąd nakazał wypłacić tę kwotę z zaliczki uiszczonej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie.

Ponieważ kuratorowi będącemu adwokatem bądź radcą prawnym przyznaje się wynagrodzenie z uwzględnieniem stawki 23% VAT (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 05 listopada 2021 r., III CZP 68/20), pozostałą kwotę (993,60 zł) Sąd wypłacił tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie i na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał pobrać tę kwotę od powódki jako strony przegranej w procesie.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

28.02.2023 r.