

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 stycznia 2015 roku (data prezentaty, k. 1) powód Z. R., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zobowiązanie Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. do złożenia oświadczenia woli polegającego na przeniesieniu na Z. R. prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...), szczegółowo opisanych w pozwie, położonych w budynku przy ul. (...) w W. wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic (nr (...) przynależnej do lokalu nr (...) o pow. 10,46 m² oraz nr (...) przynależnej do lokalu nr (...) o pow. 9,01 m²) wraz z udziałami wynoszącymi odpowiednio: (...) części oraz (...) części w nieruchomości wspólnej obejmującej prawo własności części wspólnych budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto, powód wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 18 maja 2005 roku nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokali nr (...) w budynku pozwanej Spółdzielni położonym przy ul. (...) w W. i uzyskał członkostwo w Spółdzielni. W 2009 roku Spółdzielnia poinformowała swoich członków, w tym powoda, o wyłożeniu do wglądu projektu uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Uchwała została podjęta 27.04.2009 r. i oznaczona nr (...). W treści przedmiotowej uchwały wskazano, że pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr (...) jest piwnica o pow. 10,46 m², zaś pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr (...) jest piwnica o pow. 9,01 m². Udział w nieruchomości wspólnej został określony odpowiednio na (...) części (lokal nr (...)) oraz na (...) części (lokal nr (...)). Obydwie piwnice o wskazanej powierzchni zostały ujawnione w kartotece lokali. Na podstawie uchwały nr (...) Spółdzielnia przeniosła na swoich członków odrębną własność 42 lokali. W 2014 roku Spółdzielnia uzależniła powodowi zawarcie umowy przeniesienia własności lokali od opuszczenia pomieszczenia pralni i zaakceptowania przez powoda „korekty” uchwały uwłaszczeniowej w zakresie powierzchni piwnic przynależnych do lokali. Powierzchnia piwnic objęta pierwotnie uchwałą uwłaszczeniową z 2009 roku nie obejmowała pomieszczenia pralni. W dniu 08 sierpnia 2014 roku zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...), którą zmienił wcześniejszą uchwałę nr (...) poprzez zmniejszenie powierzchni piwnic przynależnych do lokali nr (...). Po korekcie piwnica nr (...) miała powierzchnię 2,91 m² a piwnica nr (...) miała powierzchnię 2,98 m². W konsekwencji odmiennie określono również wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami.

W ocenie powoda uchwała nr (...) jest nieważna, gdyż zarząd nie miał podstawy prawnej do zmiany uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Ponadto została naruszona zasada ochrony praw nabytych osób, których uchwała dotyczy. Wobec istnienia ważnej i w większości zrealizowanej uchwały nr (...) powodowi przysługuje roszczenie o przeniesienie na niego własności lokali nr (...) na podstawie art. 17 (14) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (pozew, k. 1-9).

W piśmie procesowym z dnia 05 listopada 2015 roku (data nadania, k. 200) pozwana Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w zakresie żądania zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli co do przeniesienia odrębnej własności pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...) w postaci piwnicy nr (...) o pow. ponad 2,91 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ponad udział w wysokości (...) oraz co do przeniesienia odrębnej własności pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...) w postaci piwnicy nr (...) o powierzchni ponad 2,98 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ponad (...). Ponadto pozwana wniosła o przyznanie Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie kwestionuje, iż powodowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokali nr (...). Pozwana zakwestionowała natomiast powierzchnię i umiejscowienie pomieszczeń przynależnych do tych lokali oraz wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej. Wskazała, że powód korzysta samowolnie z pomieszczenia pralni oraz korytarza przy piwnicach nr (...) z wyłączeniem innych współwłaścicieli, które stanowią część nieruchomości wspólnej. Pozwana nie może zatem dysponować tymi pomieszczeniami. Wskazano także, że w przedmiotowym budynku brak

jest pomieszczeń o powierzchni wskazywanej przez powoda jako pomieszczenia przynależne. Pozwana wskazała również, że jej zarząd nigdy nie podjął uchwały nr (...), bowiem ta uchwała jest jedynie projektem uchwały, a uchwała (...) jest korektą tego projektu. W projekcie uchwały nr (...) błędnie wskazano powierzchnie piwnic przynależnych do lokali u numerach (...). Według pozwanego, powód powołując się na powierzchnię pomieszczeń przynależnych wskazaną w uchwale (...) samowolnie połączył piwnice o numerach (...) zajmując przy tym (poprzez zamurowanie) korytarz prowadzący do tych piwnic. Ponadto powód zajął samowolnie pomieszczenie pralni usytuowane na tej samej kondygnacji, tj. -1. W ocenie pozwanego piwnice nr (...) zaznaczone na rzucie kondygnacji -1 budynku są lustrzanym odbiciem piwnic nr 20 i 21 o powierzchni odpowiednio 2,98 m² i 2,91 m². Z rzutów tych wynika, że piwnice nr (...) nie mogą być trzykrotnie większe (pismo procesowe, k. 174-182).

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 14 listopada 2017 roku (k. 323) powód Z. R. zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego prawa własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr (...) o pow. 9,51 m² oraz prawa własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr (...) o pow. 13,57 m². Powód wskazał, że uścił uzupełniający wkład budowlany związany z nadwyżką powierzchni piwnicy nr (...) ponad powierzchnię, która powinna przynależeć do lokalu nr (...) w wysokości 4.560 zł. W ocenie powoda potrzeba modyfikacji wynika z opinii biegłego geodety. W uchwale (...) Spółdzielnia prawidłowo oznaczyła piwnicę nr (...), w tym co do kształtu architektonicznego, zawiązując jedynie jej powierzchnię, natomiast odnośnie piwnicy nr (...) prawidłowo oznaczyła jej numerację, zaś nieprawidłowo kształt architektoniczny i powierzchnię. Nastąpiło to w sytuacji, w której powód od dawna użytkował piwnice nr (...) o kształcie i numeracji odpowiadającym treści uchwały nr (...) oraz ubiegał się o konkretną piwnicę stanowiącą dawne pomieszczenie pralni, która miała być przynależna do lokalu nr (...), dysponując zarazem kluczami do tej piwnicy. Nie było żadnej innej piwnicy, która mogłaby stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...). Zdaniem powoda uchwałę nr (...) należy rozumieć w ten sposób, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na przyznanie powodowi dwóch konkretnych piwnic, tj. dotychczasowej piwnicy nr (...) i piwnicy nr (...) stanowiącej dawną pralnię (pismo procesowe, k. 323-327).

W piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2017 roku (data nadania, k. 356) pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz zaprzeczyła, aby wyraziła zgodę na przyznanie powodowi pomieszczenia pralni jako pomieszczenia przynależnego. Przeczy temu treść uchwały nr (...), w której pomieszczenie pralni zostało zaliczone do nieruchomości wspólnej (pismo procesowe, k. 341-342).

Na rozprawie w dniu 18 września 2018 roku pozwany podniósł zarzut, że żądanie powoda w zakresie dotyczącym przeniesienia własności piwnic w kształcie określonym w pozwie oraz w piśmie modyfikującym jest nadużyciem prawa (nagranie protokołu z rozprawy, k. 395). W pozostałym zakresie, do zamknięcia rozprawy, strony podtrzymały zajmowane stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Z. R. jest członkiem Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. i przysługuje mu w tej Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 23,20 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 44,26 m² w budynku przy ul. (...) w W.. Spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nr (...) Z. R. nabył w 2005 roku na podstawie umowy darowizny z dnia 18 maja 2005 roku, Rep. A Nr 91/2005. W 1986 roku lokal nr (...) i lokal nr (...) zostały połączone w jedną całość i oznaczone jako lokal nr (...) o łącznej powierzchni 67,56 m².

Dowód: okoliczność bezsporna; zaświadczenie, k. 27, umowa darowizny Rep. A Nr 91/2005, k.21-25, pismo, k. 26.

W 2011 r. miał miejsce pożar w lokalu należącym do Z. R..

W następstwie pożaru rodzina Z. R. przeniosła swoje rzeczy do piwnic przynależnych do ich lokali oraz do pomieszczenia pralni.

Dowód: zeznania świadka M. W., k. 292v-293; zeznania świadka M. C., k. 376-378; zeznania świadka K. O., k. 378-378v; zeznania powoda, k. 393-393v; zeznania pozwanej - członka zarządu Z. K., k. 393v-394.

Po pożarze rodzina Z. R. dokonała połączenia piwnic nr (...) oraz zajęcia części korytarza łączącego te piwnice.

Dowód: zeznania świadka K. O., k. 378-378v; zeznania pozwanej - członka zarządu Z. K., k. 393v-394; ustna opinia uzupełniająca biegłego C. W., k. 368

W dniu 27 kwietnia 2009 roku Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. podjął uchwałę nr (...) w przedmiocie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali. Określenie powierzchni lokali oraz powierzchni pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali nastąpiło na podstawie dokonanej wcześniej inwentaryzacji budynku i uzyskanych przez Spółdzielnię zaświadczeń o samodzielności lokali. W załączniku do uchwały określono, że lokal nr (...) ma powierzchnię 23,30 m² i składa się z 1 pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Jako pomieszczenie przynależne wskazano piwnicę nr (...) o powierzchni 10,46 m², natomiast udział w nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Określono także, że lokal nr (...) ma powierzchnię 44,26 m² i składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Jako pomieszczenie przynależne wskazano piwnicę nr (...) o powierzchni 9,01 m², natomiast udział w nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Wskutek zgłoszenia zastrzeżeń do projektu Zarząd Spółdzielni w dniu 19 czerwca 2009 roku podjął uchwałę nr (...)w sprawie częściowego uwzględnienia wniosków dotyczących zmiany uchwały nr (...).

W uchwale nr (...) wskazano m. in., że dwie pralnie o powierzchni użytkowej 15,09 m² oraz 16,35 m² wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

Dowód: okoliczności bezsporne, uchwała nr (...) wraz z załącznikiem, k. 164-171, uchwała nr (...), k. 172, zaświadczenia nr (...) i nr (...) wraz z obmiarem powierzchni, k. 32-39 i k.386-391; zaświadczenie z dnia (...) czerwca 2012 r., k. 27.

Zgodnie z kartoteką lokali z dnia 26 stycznia 2012 roku do lokalu numer (...) o powierzchni 23,30 m² przynależy piwnica o powierzchni 10,46 m², zaś do lokalu numer (...) o powierzchni 44,26 m² przynależy piwnica o powierzchni 9,01 m².

Dowód: okoliczności bezsporne, wypisy z kartoteki lokali, k. 40.

Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. nie podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali o treści odpowiadającej jej skorygowanemu projektowi. Na podstawie uchwały nr (...) skorygowanej uchwałą nr (...) Spółdzielnia przeniosła na rzecz swoich członków odrębną własność 42 lokali.

Dowód: okoliczności bezsporne, elektroniczny odpis z księgi wieczystej (...), k. 42-73.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, nieruchomość gruntowa obejmuje działki gruntu numer (...), obręb 5-02-05, o powierzchni łącznej 1468 m² i stanowi własność (...) W.. Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 790 m² stanowiącym przedmiot odrębnej własności użytkowników wieczystych gruntu, którymi są Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W. oraz 42 właścicieli lokali wyodrębnionych w przedmiotowym budynku.

Dowód: okoliczności bezsporne, wypis z rejestru gruntów, k. 41, odpis zwykły kw, k. 42-73.

W 2007 r. i 2012 r. Z. R. złożył Spółdzielni ofertę kupna pomieszczenia piwnicznego (pralni) w klatce 2 budynku przy ul. (...).

Dowód: pisma, k. 328-329, 330.

W 2012 r. właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w W. utworzyli Wspólnotę Mieszkaniową.

Dowód: okoliczności bezsporne, uchwała nr 1/2012, k. 343-346.

W 2013 r. Spółdzielnia wezwała Z. R. do opuszczenia pomieszczeń pralni w budynku przy ul. (...) w W., na co Z. R. nie wyraził zgody.

Dowód: pismo z dnia 17 czerwca 2013 r., k. 331, zeznania świadka M. W., k. 292v-293; pismo z dnia 25 czerwca 2013 r., k. 332-333.

Dnia 8 sierpnia 2014 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. podjął uchwałę numer (...) w sprawie sprostowania uchwały numer (...) z dnia 27 kwietnia 2009 r. Sprostowano w ten sposób rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokali numer (...) jako piwnice numer (...) o pow. 2,91 m² i numer (...) o pow. 2,98 m. W konsekwencji dokonano zmiany sumy powierzchni lokali oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanej z lokalami nr (...) ((...)) i nr (...) ((...)). W dniu 19 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt II C 215/15) stwierdził nieważność tej uchwały. Wyrok ten jest prawomocny.

Dowód: pismo, k. 144; uchwała numer (...), k. 81-84; wyrok SO w Warszawie, k. 145, 226, uzasadnienie, k. 227-235; wyrok SA w Warszawie (sygn. akt I ACa 2145/15) z uzasadnieniem, k. 236-245.

W dniu 28 marca 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w ten sposób, że pomieszczenie pralni w piwnicy na klatce nr II zostało przeznaczone na wynajem.

Dowód: uchwała nr (...) z załącznikami, k. 202-204.

Dnia 8 września 2015 r. Z. R. uiszczył na rzecz Spółdzielni na poczet dopłaty za pomieszczenie o pow. 9,01 m² kwotę 405,45 zł oraz za pomieszczenie o pow. 10,46 m² kwotę 470,70 zł. Wpłaty zostały zaliczone przez Wspólnotę na poczet wynagrodzenia za korzystanie z zajętych przez Z. R. pomieszczenia pralni oraz korytarza piwnicznego z dojściem do piwnic nr (...) i nr (...) na poziomie – 1 budynku przy ul. (...) w W..

Dowód: potwierdzenia przelewów, k. 193-194; pismo z dnia 28 września 2015 r., k. 195.

Spółdzielnia wyraziła zgodę na przeniesienie własności lokali na rzecz Z. R. pod warunkiem opuszczenia przez niego pomieszczenia pralni oraz zaakceptowania korekty powierzchni lokali przynależnych do lokalu numer (...).

Dowód: okoliczności bezsporne, pismo z dnia 9 kwietnia 2014 r., 77.

Stan faktyczny piwnic jest inny, niż wynikający z rzutu znajdującego się na k. 185. Rzeczywista powierzchnia piwnicy nr (...) przynależnej do lokalu nr (...) wynosi 9,51 m² a piwnicy nr (...) przynależnej do lokalu nr (...) wynosi 13,57 m². Aktualnie piwnice nr (...) nie są położone obok siebie, a zgodnie z rysunkiem na karcie 185 powinny być położone obok siebie. Piwnica nr (...) jest położona na obszarze klatki II „pralni”. Piwnica nr (...) posiada dwa okna i wejście od strony dłuższego boku, a zgodnie z rzutem z k. 185 nie powinna mieć okna i wejście powinno być od strony jej krótszego boku. Została przy tej piwnicy zajęta istotna część korytarza. Obydwie piwnice są na różnych poziomach, a powinny być obok siebie.

Dowód: opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii C. W., k. 301-304; ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego, k. 367-368, rzut kondygnacji -1, k. 185, dokumentacja architektoniczna, k. 388, 391

W budynku przy ul. (...) w W. nie ma piwnicy określonej w inwentaryzacji jako przynależna do lokalu nr (...). Piwnicy takiej nie było również na datę podejmowania uchwały nr (...).

Dowód: okoliczności bezsporne

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy, przede wszystkim niekwestionowane dokumenty prywatne przedłożone przez strony postępowania.

Przedmiotowe dokumenty nie były kwestionowane co do ich prawdziwości, brak jest także podstaw do odmówienia im wiarygodności. Stanowiły one, w ocenie Sądu, pełnowartościowy materiał dowodowy.

Sąd dokonywał ponadto ustaleń w oparciu o zeznania świadków M. W., M. C., K. O. a także zeznań stron. Sąd pominął dowód z zeznań świadka S. S., albowiem adres świadka nie został przez stronę wnioskującą wskazany w wyznaczonym przez Sąd - pod rygorem pominięcia tego dowodu - terminie.

Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne w całości. Nie były one kwestionowane przez strony, były przy tym jasne i logiczne oraz zbieżne ze sobą. Brak było, w ocenie Sądu, podstaw do podważenia ich mocy dowodowej. Podobnie Sąd ocenił zeznania stron. Zeznania te, poza wypowiedziami ocennymi stron, były zbieżne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, wobec czego Sąd dał im wiarę.

Celem ustalenia spornej rzeczywistej powierzchni piwnicy nr (...) przynależnej do lokalu nr (...) oraz piwnicy nr (...) przynależnej do lokalu nr (...) oraz celem ustalenia, czy rzut piwnic dołączony do pisma z dnia 05 listopada 2015 roku odzwierciedla stan faktyczny, a jeżeli nie odzwierciedla, to w jakim zakresie, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii (k. 293).

Opinia biegłego wraz z ustną opinią uzupełniającą biegłego, w ocenie Sądu, stanowi pełnowartościowy dowód w sprawie, a wnioski z niej wypływające mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Sąd uznał ją za pełną, jasną i logiczną. Wnioski biegły sformułował kategorycznie, zgodnie z wiedzą specjalną i doświadczeniem zawodowym odpowiadając w sposób wyczerpujący na pytania zadane przez Sąd oraz strony postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało, co do zasady, na uwzględnienie.

Powód Z. R. ostatecznie wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego prawa własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr (...) o pow. 9,51 m² oraz prawa własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr (...) o pow. 13,57 m², wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej obejmującej prawo własności części wspólnych budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Podstawą roszczenia powoda był art. 64 k.c. w zw. z art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U.2018.845 ze zm.; dalej u.s.m.).

Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Artykuł 64 k.c. reguluje sytuację, w której osoba zobowiązana do złożenia oświadczenia woli uchyla się od tego obowiązku. Chodzi o oświadczenie woli w znaczeniu przepisów prawa cywilnego, stanowiące składnik jednostronnej, jak i dwu- lub wielostronnej czynności prawnej. Przepis ten nie stanowi samodzielnej podstawy materialnoprawnej obowiązku złożenia oświadczenia woli, lecz określa wyłącznie sposób jego przymusowej realizacji i skutki wyroku uwzględniającego powództwo. Źródłem obowiązku może być natomiast czynność prawna, ustawa lub akt administracyjny. W niniejszym postępowaniu źródła takiego obowiązku pozwanej strona powodowa upatrywała w art. 17¹⁴ u.s.m. Przepis ten przewiduje, że 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 (ust. 1). Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę 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.

W niniejszym postępowaniu poza sporem pozostawało to, że powodowi przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 23,20 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 44,26 m² w budynku przy ul. (...) w W., które nabył w 2005 roku na podstawie umowy darowizny z dnia 18 maja 2005 roku, Rep. A Nr 91/2005 oraz to, że powód złożył wnioski na podstawie art. 17⁽¹⁴⁾ust. 1 u.s.m. Spółdzielnia zresztą przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie wyraziła zgodę na zawarcie umowy przeniesienia własności lokali nr (...) z powodem, jednakże zastrzegając, że umowa obejmie lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi do nich (piwnicami nr (...) i nr (...)) o innej jednak powierzchni, aniżeli wskazywał powód. Pierwotnie, w ocenie powoda, powierzchnia piwnic przynależnych do jego lokali powinna zostać określona na podstawie uchwały z dnia 27 kwietnia 2009 roku podjętej przez Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) w przedmiocie projektu przedmiotu odrębnej własności. W załączniku do tejże uchwały określono, że lokal nr (...) ma powierzchnię 23,30 m², a jako pomieszczenie przynależne wskazano piwnicę nr (...) o powierzchni 10,46 m², zaś udział w nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Natomiast odnośnie lokalu nr (...) wskazano w niej, że ma powierzchnię 44,26 m², a jako pomieszczenie przynależne wskazano piwnicę nr (...) o powierzchni 9,01 m², z kolei udział w nieruchomości wspólnej określono na (...) części. W toku procesu powód wskazywał, że wielkość pomieszczeń przynależnych do lokali powinna zostać określona w oparciu o wnioski z opinii biegłego sądowego, który w ramach postępowania dowodowego określił je na 9,51 m² (powierzchnia piwnicy nr (...) przynależnej do lokalu nr (...)) i 13,57 m² (odnośnie piwnicy nr (...) przynależnej do lokalu nr (...), za którą to piwnicę powód uważa pomieszczenie pralni). Ostatecznie zatem powód domagał się zobowiązania pozwanego do objęcia oświadczeniem o przeniesieniu na niego prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...), wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr (...) o pow. 9,51 m² oraz prawa własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr (...) o pow. 13,57 m². Odnośnie piwnicy nr (...) powód wskazywał, że skoro uchwała nr (...) określiła piwnicę, której faktycznie nie ma w budynku to rozwiązaniem jest istniejący stan faktyczny, tj. należy interpretować uchwałę nr (...) w ten sposób, że pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr (...) jest dawna pralnia o powierzchni wskazanej przez biegłego geodetę. Wobec tego spór stron ogniskował się przede wszystkim wokół powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali powoda, która powinna zostać objęta oświadczeniem pozwanego o przeniesieniu na powoda prawa własności lokali.

Sąd przeprowadził na tę sporną okoliczność postępowanie dowodowe, które wykazało po pierwsze, iż powód oraz jego rodzina użytkowali piwnice znajdujące się w przedmiotowym budynku oznaczone jako (...). Wniosek taki wynikał w szczególności z zeznań świadków. Co do powierzchni i usytuowania tychże piwnic za wiążące Sąd uznał zaświadczenia Prezydenta (...) W. z dnia (...) maja 2009 r. nr (...) i nr (...) wraz z obmiarem powierzchni i rzutem lokali oraz pomieszczeń przynależnych (k. 386-390). Z zaświadczeń tych wynika jednoznacznie, że lokal nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą nr (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Taki sam status prawny ma lokal nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą nr (...). Organ administracyjny zaświadczył także, że przedmiotowe pomieszczenia przynależne usytuowane są zgodnie z dokumentacją architektoniczną załączoną do zaświadczeń. Z tejże dokumentacji wynika z kolei, iż oba pomieszczenia przynależne sąsiadują ze sobą. Z dokumentów tych nie wynika jednakże, aby powodowi przysługiwały oprócz tychże piwnic jakiegokolwiek inne pomieszczenia przynależne, w tym pomieszczenie pralni. Potwierdza to także opinia biegłego geodety, z której wynika, że znajdująca się w aktach sprawy dokumentacja, w szczególności na k. 185, nie odzwierciedla stanu faktycznego.

Nie ulega zatem wątpliwości, że uchwała z dnia 27 kwietnia 2009 roku nr (...), w sposób niezgodny ze stanem faktycznym, uwzględnia powierzchnię pomieszczeń przynależnych do obu lokali odbiegając o tę, która faktycznie powodowi przysługiwała. Jako pomieszczenie przynależne wskazano w niej piwnicę nr (...) o powierzchni 10,46 m², natomiast udział w nieruchomości wspólnej określono na (...) części oraz jako pomieszczenie przynależne wskazano piwnicę nr (...) o powierzchni 9,01 m², natomiast udział w nieruchomości wspólnej określono na (...) części. Bezspornym pozostawał natomiast w niniejszej sprawie fakt, że w budynku brak jest pomieszczenia piwnicznego określonego jako przynależne do lokalu nr (...) o powierzchni wskazanej w tej uchwale. Zaznaczyć trzeba, że wskutek

zgłoszenia zastrzeżeń do projektu Zarząd Spółdzielni w dniu 19 czerwca 2009 roku podjął uchwałę nr (...) w sprawie częściowego uwzględnienia wniosków dotyczących zmiany uchwały nr (...). W uchwale nr (...) wskazano m. in. dwie pralnie o powierzchni użytkowej 15,09 m² oraz 16,35 m² jako wchodzące w skład nieruchomości wspólnej. Na podstawie uchwały nr (...) skorygowanej uchwałą nr (...) Spółdzielnia przeniosła na rzecz swoich członków odrębną własność 42 lokali, co znajduje odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie.

Z zeznań świadków wynika, iż powód zajął część budynku przy ul. (...) w W. - ponad powierzchnię pomieszczeń przynależnych do jego lokali nr (...) - w roku 2011 po pożarze, który miał miejsce w należącym do niego lokalu. Zajęta powierzchnia, tj. pomieszczenie pralni, miała służyć do przechowywania rzeczy należących do powoda. Jednakże z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, że powód nie posiadał zgody Spółdzielni (później Wspólnoty) na zajmowanie tej części budynku, a tym bardziej, że została mu ona przydzielona niejako na stałe, jako przynależność do jego lokali. Takie ustalenia potwierdzają również dowody z dokumentów w postaci korespondencji powoda ze Spółdzielnią z 2007 r. i 2012 r., w której Z. R. złożył Spółdzielni ofertę kupna pomieszczenia piwnicznego (pralni) w klatce 2 budynku przy ul. (...), która została przez niego zajęta. W tych okolicznościach, nie może ulegać wątpliwości, że powód miał świadomość, iż część budynku na poziomie -1 zajęta przez niego ponad powierzchnię przynależności przysługujących mu w związku z posiadanymi prawami spółdzielczymi do lokali nr (...), nie stanowi jego przynależności i nie przysługują mu do niej jakiegokolwiek prawa czy roszczenia. Bez znaczenia pozostaje natomiast to, że przez kilka lat faktycznie użytkował i zajmował powierzchnię pralni, a nawet dokonywał przeróbek konstrukcyjnych na poziomie -1 budynku. Odnośnie natomiast powierzchni pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...), tj. piwnicy nr (...) to z zeznań świadków i strony pozwanej oraz opinii biegłego geodety wynika jednoznacznie, że powód dokonał połączenia piwnicy nr (...) i piwnicy nr (...) (położonych obok siebie, zgodnie z dokumentacją znajdującą się na k. 386-390) oraz zajął także część korytarza. Powodowi nie przysługują zatem żadne roszczenia do powierzchni innej, niż powierzchnia piwnicy nr (...), które to piwnice posiadają taką samą powierzchnię jak piwnice nr 20 i 21 odzwierciedlone w dokumentacji architektonicznej. W szczególności powodowi nie przysługuje żadne roszczenie do części korytarza zajętego przy piwnicach nr (...).

Wobec powyższego, w ocenie Sądu, powód bezpodstawnie domagał się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli polegającego na przeniesieniu na niego prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic nr (...) i nr (...) o powierzchni odpowiednio 10,46 m² i 9,01 m² a tym bardziej o powierzchni 9,51 m² i 13,57 m². Podkreślić także należy, iż pomieszczenie pralni oraz zajęta część korytarza stanowią części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w W. i Spółdzielnia nie jest uprawniona do samodzielnego dysponowania tymi pomieszczeniami.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że powód mógł domagać się w/w zobowiązania w zakresie pomieszczeń przynależnych o powierzchni: odnośnie piwnicy nr (...) - 2,91 m² oraz odnośnie piwnicy nr (...) - o pow. 2,98 m². Taką powierzchnię Sąd ustalił w oparciu o rzuty będące podstawą m. in. wydania przez Prezydenta (...) W. zaświadczeń o samodzielności lokali nr (...), a wcześniej podjęcia uchwały nr (...) skorygowanej uchwałą nr (...). Rzuty te wskazują na to, że piwnice sąsiadują ze sobą, a ponadto stanowią lustrzane odbicie innych piwnic w budynku, tj. piwnic nr 20 i 21, na co wskazywała strona pozwana. Także opinia biegłego sądowego wskazuje na to, że faktyczna powierzchnia i kształt piwnic odbiega od tej uwidocznionej na w/w rzutach, co zdaniem Sądu wskazuje na to, iż powód zajął w istocie część nieruchomości wspólnej ponad powierzchnię przynależną do jego lokali (tj. część korytarza oraz pomieszczenie pralni). W takich okolicznościach faktycznych uwzględnienie roszczenia powoda odnośnie piwnic, zarówno w kształcie pierwotnym jak i zmodyfikowanym w toku procesu, stanowiłoby – jak słusznie podnosiła strona pozwana – nadużycie prawa po stronie powoda. Stanowisko powoda wskazuje bowiem na to, że zamierza on wykorzystać przekształcenia własnościowe na swoją korzyść, doprowadzając do usankcjonowania wyrokiem Sądu Rejonowego ewidentnych pomyłek, w szczególności przy podejmowaniu uchwały nr (...), a także swego samowolnego zajęcia na skutek działań faktycznych części nieruchomości wspólnej.

Powyższej oceny nie zmienia fakt, że Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność uchwały nr (...) zmieniającej uchwałę nr (...) w zakresie powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali nr (...). Przedmiotowe orzeczenie

zapadło w sprawie o stwierdzenie nieważności uchwały jako sprzecznej z przepisami prawa na skutek powództwa wniesionego przez powoda. Istnienie przedmiotowego prawomocnego wyroku nie przesądza jednak o tym, że Sąd w niniejszej sprawie może, a tym bardziej powinien, uwzględnić żądania powoda ewidentnie stanowiące nadużycie prawa i wykorzystujące błędy w dokonanej inwentaryzacji oraz w samej uchwale (kwestia istnienia uchwały nr (...) została już przesądzona w postępowaniu o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) i Sąd taką ocenę podziela). Sąd w niniejszej sprawie władny był ocenić samodzielnie zasadność roszczenia powoda w zakresie powierzchni pomieszczeń przynależnych do jego lokali. Prawomocny wyrok stwierdzający nieważność uchwały nr (...) określa jedynie, że przedmiotowa uchwała została podjęta wadliwie, tj. niezgodnie z przepisami prawa i bez umocowania ustawowego zarządu do podjęcia takiej uchwały. Wyrok ten nie stwierdza natomiast w żadnym zakresie, czy określenie w uchwale nr (...) powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali nr (...) nastąpiło w sposób prawidłowy.

Niezależnie jednak od powyższych wniosków nie ulega wątpliwości, w ocenie Sądu, że powód mógł domagać się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na niego odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...), gdyż spełnione zostały przesłanki z art. 64 k.c. w zw. z art. 17⁽¹⁴⁾ u.s.m. Pozwany zresztą w tym zakresie powództwa nie kwestionował. Jednakże, powód niezasadnie domagał się przeniesienia na niego także pomieszczeń przynależnych w postaci piwnicy nr (...) i nr (...) o powierzchni powyżej odpowiednio 2,91 m² i 2,98 m².

Wobec powyższego, Sąd zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej w punkcie I wyroku, w pozostałym zaś zakresie powództwo oddalił (punkt II wyroku).

W punkcie III wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanej kwotę 415,35 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1300 ze zm.). Na wydatki te złożyły się kwoty wypłacone tymczasowo tytułem części wynagrodzeń biegłego (k.357).

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., który uprawnia Sąd m. in. do wzajemnego zniesienia kosztów w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań. Sąd uwzględnił w tym przypadku okoliczności sprawy, a w szczególności to, że strona pozwana nie odmawiała powodowi zawarcia umów jeszcze na etapie przesądowym w odniesieniu do lokali oraz piwnic o powierzchni przez siebie określonej a zatem co do zasady uwzględniała roszczenie powoda, ale z drugiej strony także to, że powództwo nie było uzasadnione w całości, gdyż powód bezpodstawnie dochodził przeniesienia na niego praw w części przekraczającej przysługujące mu faktycznie, z czego niewątpliwie zdawał sobie sprawę. W tych okolicznościach, w ocenie Sądu, zasadne było wzajemne zniesienie kosztów, na które złożyły się: po stronie powoda - opłata od pozwu – 1.375 zł (k.98 i k.118 – 221 zł i 1155 zł), opłata uzupełniająca od rozszerzonego powództwa – 238 zł (k. 334), zaliczka powoda na biegłego – 1.000 zł (k. 261), opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego – 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.), natomiast po stronie pozwanej - opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, koszty zastępstwa procesowego – 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Barbara Syta – Latała

05.(...).2018 r.

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;

2. termin na sporządzenie uzasadnienia przedłużony do dnia 03.(...).2018 r.

SSR Barbara Syta – Latała

05.(...).2018 r.