

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. i C. M.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w M.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

1) oddała powództwo w całości,

2) zasądza solidarnie od powodów J. M. i C. M. na rzecz pozwanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w M. kwotę 3.600 zł ( trzy tysiące sześćset złotych ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

3) nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów J. M. i C. M. na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Gdańsku kwotę 7.000 zł ( siedem tysięcy złotych ) tytułem kosztów sądowych w zakresie opłaty stosunkowej od pozwu.

## UZASADNIENIE

Powodowie J. M. i C. M. domagali się ustanowienia przez pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w M. odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 61,8 m<sup>2</sup> wraz pomieszczeniem przynależnym - piwnicą o powierzchni 3,7 m<sup>2</sup>, położonego w budynku nr (...) (klatka (...)) przy ulicy (...) w M. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej o wielkości 0,0167 oraz garażu jednostanowiskowego o powierzchni 15,40 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku nr (...) (klatka (...)) przy ulicy (...) w M. i związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,0039. Powodowie wnieśli również o obciążenie pozwanej kosztami postępowania sądowego oraz o zasądzenie od niej kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego i garażu. W dniu 21 kwietnia 2001 r. złożyli do pozwanej spółdzielni mieszkaniowej wniosek o ustanowienie odrębnej własności tych lokali jednak pozwana do chwili wytoczenia powództwa nie zrealizowała tego wniosku, a w 2010 r. uzależniła podpisanie umowy przenoszącej własności tych lokali od wyrażenia przez powodów zgody na wpisanie w dziale IV księgi wieczystej hipoteki w wysokości 2.000.000 zł zabezpieczającej trzynaście kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię w banku (...) S.A. Powodowie podnieśli jednak, że wykupując lokal mieszkalny i garaż spłacili wszystkie przypadające na nich zobowiązania oraz że nie posiadają obecnie żadnych zobowiązań zarówno wobec spółdzielni, jak i wobec banku, dlatego domagają o przekształcenie przysługujących im praw spółdzielczych w prawa odrębnej własności bez jakichkolwiek wpisów w dziale IV księgi wieczystej.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że powodowi C. M. nie przysługuje legitymacja czynna, ponieważ darował on przysługujące mu udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego i garażu na rzecz powódki J. M.. Pozwana zarzuciła też, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż po jej stronie wystąpiła bezczynność w zakresie realizacji żądania powodów do ustanowienia odrębnej własności do spornych lokali. Do zawarcia umów przenoszących własność była ona bowiem przygotowana od dnia 5 lutego 2010 r., a do ich podpisania nie doszło wyłącznie z winy powodów, którzy nie wyrażali zgody na umieszczenie w umowie zapisu o obciążeniu hipotecznym nieruchomości budynkowej, mimo że zarówno pozwana spółdzielnia, jak i Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej kilkakrotnie wyjaśniali powodom, że ich lokale zostaną wyodrębnione bez jakichkolwiek obciążeń oraz wpisy dotyczące hipotek ustanowionych na rzecz banku (...) w księdze wieczystej budynku nr (...) pozostaną aktualne do czasu spłaty zobowiązań kredytowych spółdzielni.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. M. i C. M. są członkami pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w M. (dalej jako: (...)) i przysługuje im:

-spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdujące się w budynku nr (...) (klatka (...)) przy ulicy (...) w M. o powierzchni 61,80 m<sup>2</sup>, z którym związane jest pomieszczenie przynależne - piwnica o powierzchni 3,7 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

-spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego - garażu nr (...) położonego w budynku nr (...) (klatka (...)) przy ulicy (...) w M. o powierzchni 15,40 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: pismo (...) z dnia 5 lutego 1998 r., k. 5; przydział garażu z dnia 19 czerwca 1997 r., k. 6; odpisy zwykłe z ksiąg wieczystych nr (...), k. 22 i 25 oraz 153-157; umowa darowizny z dnia 12 grudnia 2011 r., k. 58-59; umowa darowizny z dnia 1 czerwca 2015 r., k. 120-123; przydział lokalu mieszkalnego z dnia 29 października 1991 r., k. 138; deklaracje przystąpienia do spółdzielni i rezygnacje z członkostwa w spółdzielni, k. 139-142)

Budynek przy ulicy (...) w M. jest położony na nieruchomości składającej się z zabudowanej działki nr (...) oraz niezabudowanej działki nr (...) stanowiącej teren wokół budynku o łącznej powierzchni 0,4493 ha, dla której Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo własności tej nieruchomości przysługuje pozwanej (...). W dziale IV księgi wieczystej na rzecz banku (...) S.A. Oddział w M. (dalej jako: Bank (...)) wpisane są obecnie hipoteki umowne zwykłe na łączną kwotę 2.590.686,03 zł zabezpieczające wierzytelności banku (...) z tytułu kredytu udzielonego pozwanej (...) na sfinansowanie budowy dziesięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w tym budynku przy ulicy (...)), w ramach przedsięwzięcia o nazwie Osiedle (...) realizowanego w M. na działkach o numerach (...) i (...). Hipoteki te mają obecnie charakter łączny w związku z podziałem działek nr (...) i (...) i wydzieleniem nieruchomości jednobudynkowych (w tym nieruchomości przy ulicy (...) nr (...)). Obecnie wpisane hipoteki dotyczą kredytów udzielonych pozwanej na budowę sześciu budynków (w tym budynku przy ulicy (...) nr (...) w M.), które nie były spłacone w całości na dzień podjęcia przez zarząd pozwanej (...) uchwały z dnia 17 września 2007 r. nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności.

(dowód: oświadczenie banku (...) z dnia 12 stycznia 2010 r., k. 21; zaświadczenie, k. 23; wydruk z księgi wieczystej nr (...), k. 60-71; pismo pozwanej (...) z dnia 15 października 2013 r., k. 85-87)

W dniu 24 kwietnia 2001 r. powodowie J. M. i C. M. wystąpili do pozwanej (...) z wnioskiem o przekształcenie przysługujących im spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku ul. (...) (klatka (...)) w M. oraz garażu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) (klatka (...)) w M. w odrębne prawa własności oraz o przeniesienie tych praw.

(dowód: zeznania powoda C. M., k. 172)

W dniu 19 stycznia 2006 r. zarząd pozwanej (...) podjął uchwałę nr (...), która jako przedmiot odrębnej własności wskazywała jedenaście budynków. Uchwała ta - na skutek pozwu wniesionego przez powodów J. M. i C. M. - została uchylona przez Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 27 czerwca 2006 r., zaś Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił następnie apelację pozwanej (...).

(dowód: pismo powódki z dnia 30 stycznia 2014 r., k. 92-93; pismo pozwanej (...) z dnia 18 marca 2014 r., k. 97-98; zeznania powoda C. M., k. 172)

W dniu 17 września 2007 r. zarząd pozwanej (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...) - budynek nr (...). Zgodnie z tą uchwałą powodowie J. M. i C. M. są uprawnieni do żądania przeniesienia na nich prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) nr (...) (klatka (...)) w M. o powierzchni 61,80 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) o powierzchni 3,7 m<sup>2</sup> oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,0167, a także garażu nr (...) w budynku przy ulicy (...) nr (...) (klatka (...)) w M. o powierzchni 15,4 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,0039.

Uchwała zarządu pozwanej (...) nr (...) została zaskarżona przez powodów J. M. i C. M., jednakże Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 15 października 2013 r. (sygn. akt I C 1009/07) oddalił powództwo, zaś Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 listopada 2008 r. oddalił apelację powodów (sygn. akt I ACa 157/08), natomiast Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2009 r. (sygn. akt IV CSK 237/09) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

(dowód: uchwała zarządu (...) nr (...) z dnia 17 września 2007 r., k. 16-20; pismo pozwanej (...) z dnia 15 października 2013 r., k. 85-87)

Pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. Bank (...) na wniosek pozwanej (...) wyraził zgodę na ustanowienie odrębnej własności:

-lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 61,80 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 3,50 m<sup>2</sup> i udziałem w części wspólnych wynoszącym 0.0199 w budynku przy ul. (...) w M. oraz

-garażu nr (...) o powierzchni użytkowej 15,40 m<sup>2</sup> i udziałem w częściach wspólnych wynoszącym 0,0039 w budynku przy ulicy (...) w M.,

do których powodom J. M. i C. M. przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, a także na bezzwrotne odłączenie tych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej z księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku V Wydział Ksiąg Wieczystych. Bank (...) jednocześnie oświadczył, że ustanowienie odrębnej własności lokali nie spowoduje wygaśnięcia hipotek w łącznej kwocie 2.680.051,40 zł.

(dowód: oświadczenia banku (...) z dnia 12 stycznia 2010 r., k. 21 i 24; pismo banku (...) z dnia 31 lipca 2015 r., k. 163)

Pismami z dnia 5 lutego 2010 r. pozwana (...) w odpowiedzi na wniosek powodów J. M. i C. M. poinformowała o gotowości do zawarcia umowy przenoszącej własność przesyłając wymagane dokumenty, w tym oświadczenie banku (...) z dnia 12 stycznia 2010 r. wyrażające zgodę na bezzwrotne odłączenie lokalu mieszkalnego oraz garażu, do których przysługuje powodom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Pisma te zostały odebrane przez powoda C. M. w dniu 10 lutego 2010 r.

W części opisowej projektu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności przygotowanej przez notariusza R. K. znajdował się zapis, zgodnie z którym w dziale IV księgi wieczystej nr (...) na rzecz banku (...) są wpisane następujące hipoteki: 32.102,60 zł, 15.968,00 zł, 47.816,90 zł, 19.056,00 zł, 156.166,20 zł, 150.000,00 zł, 400.000,00 zł, 241.242,60 zł, 100.000,00 zł, 70.039,40 zł, 33.762,90 zł, 404.154,00 zł, 494.832,10 zł,

36.546,47 zł, 10.795,59 zł, 158.231,90 zł, 12.335,00 zł, 107.053,20 zł, 64.355,00 zł i 122.593,54 zł. W projekcie umowy wyjaśniono również, iż są to hipoteki łączne z KW nr (...), (...), (...), (...), (...) i (...) powstałe po odłączeniu części nieruchomości.

Powodowie J. M. i C. M. zażądali wykreślenia z aktu notarialnego postanowień dotyczących hipotek ustanowionych na nieruchomości wspólnej, a na skutek braku zgody pozwanej (...) i uwag notariusza R. K., odmówili podpisania umowy, mimo że zarząd pozwanej (...) oraz notariusz R. K. informowali, że ich lokal nie będzie obciążony hipoteką.

(dowód: pisma (...) z dnia 5 lutego 2010 r. wraz z załącznikami oraz potwierdzeniami odbioru z dnia 10 lutego 2010 r., k. 72-77; projekt umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia jego własności na rzecz członków spółdzielni, k. 8-9; pismo notariusza R. K. z dnia 19 marca 2010 r., k. 181; zeznania świadka notariusza R. K., k.183-184; zeznania powoda C. M., k. 173 i 192-194; zeznania prezesa zarządu pozwanej (...) M. K., k. 194-195)

Pismem z dnia 6 listopada 2012 r., doręczonym powódce J. M. w dniu 8 listopada 2012 r., pozwana (...), w odpowiedzi na wniosek powódki ponownie doręczyła dokumenty niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności lokali oraz udzieliła jej pouczeń co do dalszych czynności, w tym w zakresie wyboru notariusza, przed którym miałyby zostać zawarta umowa przenosząca własność lokali.

Między stronami nie doszło jednak do zawarcia umowy z uwagi na brak zgody powodów J. M. i C. M. na istnienie zapisów dotyczących hipoteki obciążających nieruchomości, na której posadowiony jest budynek przy ulicy (...) nr (...) w M..

(dowód: pismo (...) z dnia 6 listopada 2012 r. wraz z załącznikami i potwierdzeniami odbioru korespondencji, k. 78)

W dniu 26 lipca 2013 r. powódka J. M. złożyła skargę do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej (jako ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa), w której zarzuciła, iż pozwana (...) uzależniła zawarcie umowy ustanawiającej odrębną własność przysługującego jej lokalu mieszkalnego od wyrażenia przez powodów zgody na przyjęcie hipoteki na łączną kwotę ponad 2.000.000 zł, mimo, że nie posiadają żadnego zadłużenia, a przypadająca na nich część kosztów budowy została spłacona.

W odpowiedzi z dnia 15 października 2013 r. pozwana (...) wyjaśniła, że hipoteka obciążająca nieruchomość przy ulicy (...) nr (...) w M. ma charakter łączny w związku z podziałem nieruchomości na nieruchomości jednobudynkowe oraz że zabezpiecza ona kredyty udzielone spółdzielni przez bank (...) na budowę dziesięciu budynków w ramach inwestycji o nazwie Osiedle (...). (...) wskazała także, że zadłużenie kredytowe na nieruchomości przy ulicy (...) nr (...) według stanu na dzień 30 września 2013 r. wynosi 386.505,82 zł i z tego względu bank (...) nie może wyrazić zgody na wykreślenie hipotek obciążających tę nieruchomość. Wyjaśniono również, że spłata kredytów obciążających nieruchomość przy ulicy (...) nr (...) jest dokonywana przez dziesięciu użytkowników lokali, którzy spłacają indywidualne zadłużenia kredytowe, zaś pozostali użytkownicy, w tym powodowie J. M. i C. M., uregulowali przypadające na nich zadłużenie oraz uzyskali zgodę banku (...) na beczężarowe wyodrębnienie lokali z udziałem w częściach wspólnych, dlatego ich nieruchomość nie będzie obciążona obowiązkiem spłaty hipotek.

Minister Infrastruktury i Rozwoju (jako minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r. wyjaśnił powódce J. M., że nie stwierdził naruszenia prawa przez pozwaną (...) oraz wyjaśnił przepisy dotyczące hipoteki łącznej i przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności.

Powódka J. M. w piśmie z dnia 30 stycznia 2014 r. skierowanym do Ministra Infrastruktury i Rozwoju zakwestionowała otrzymaną odpowiedź oraz ponownie zarzuciła, iż pozwana bezprawnie żąda od niej zgody na obciążenie jej lokalu hipoteką w kwocie 2.680.051,40 zł.

W odpowiedzi z dnia 20 lutego 2014 r. Minister Infrastruktury i Rozwoju przytoczył i wyjaśnił brzmienie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w odrębne prawo własności, zaś pozwana (...) w piśmie z dnia 18 marca 2014 r. ponownie wskazała, że ustanowienie odrębnej własności lokalu powódki J. M. może nastąpić bezobciążeniowo, ponieważ nie posiada ona indywidualnego zadłużenia kredytowego przypadającego na ten lokal. Pozwana (...) wyjaśniła również, że nie może żądać od banku (...) zgody na wykreślenie hipotek obciążających budynek z uwagi na wciąż istniejące zadłużenie z tytułu indywidualnych zobowiązań niektórych posiadaczy spółdzielczych praw do lokali, przypominając jednocześnie, że w przypadku powódki J. M. bank (...) wydał oświadczenie o zgodzie na bezciężarowe odłączenie lokalu, dlatego w dziale IV księgi wieczystej założonej dla jej lokalu nie będzie jakiegokolwiek wpisu.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2014 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP również poinformował powódkę J. M., iż z ustaleń lustracji nie wynika, aby pozwana (...) dopuściła się nieprawidłowości w procedurze określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i przeniesienia prawa własności na rzecz osób uprawnionych.

W kolejnych pismach z maja i października 2014 r. Minister Infrastruktury i Rozwoju ponownie wyjaśnił, że nie stwierdził naruszenia prawa przez pozwaną (...) w zakresie procedury przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność oraz wyjaśnił, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powódka J. M. nie będzie obciążona obowiązkiem spłaty hipotek obciążających grunt.

(dowód: skarga powódki J. M. z dnia 26 lipca 2013 r., k. 80; pismo pozwanej (...) z dnia 15 października 2013 r., k. 85-87; pismo Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 16 grudnia 2013 r., k. 88-91; pismo powódki J. M. z dnia 30 stycznia 2014 r., k. 92-93; pismo Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 lutego 2014 r., k. 94-96; pismo pozwanej (...) z dnia 18 marca 2014 r., k. 97-98; pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 8 kwietnia 2014 r., k. 102-103; pisma Ministra Infrastruktury i Rozwoju, k. 104-108)

W dniu 20 października 2014 r. powódka J. M. ponownie wystąpiła do pozwanej (...) z wnioskiem o przygotowanie dokumentacji potrzebnej do przekształcenia przysługujących jej spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego i garażu w odrębne prawa własności.

W odpowiedzi z dnia 5 i 7 listopada 2014 r. pozwana (...) przesłała powódce J. M. niezbędne dokumenty oraz udzieliła pouczeń co do terminu i czynności potrzebnych do zawarcia umowy.

Między stronami ponownie nie doszło jednak do zawarcia umowy z uwagi na brak zgody powodów J. M. i C. M. na istnienie zapisów dotyczących hipoteki obciążających nieruchomości, na której jest posadowiony budynek przy ulicy (...) nr (...) w M..

(dowód: pismo powódki J. M. z dnia 20 października 2014 r., k. 109; pisma pozwanej (...) z dnia 5 i 7 listopada 2014 r., k. 110-112)

Powodowie J. M. i C. M. dokonali wszystkich spłat niezbędnych do przeniesienia na nich własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz obecnie nie mają żadnego zadłużenia wobec pozwanej (...) i banku (...) z tytułu dysponowania prawami spółdzielczymi.

(dowód: uchwała zarządu (...) nr (...) z dnia 17 września 2007 r. wraz z załącznikami, k. 16-20; pisma pozwanej (...) z dnia 5 i 7 listopada 2014 r., k. 110-112)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych oraz z zeznań świadka notariusz R. K. i stron - powoda C. M. i prezesa zarządu pozwanej spółdzielni mieszkaniowej (...).

Odnosnie dowodów z dokumentów Sąd wziął pod uwagę przede wszystkim odpisy z ksiąg wieczystych nr (...) dotyczące lokalu mieszkalnego i garażu, do których powodom przysługują prawa spółdzielcze, oraz nieruchomości przy ulicy

(...)w M., umowy darowizny zawierane przez powodów, dokumenty dotyczące ich członkostwa w pozwanej (...), uchwałę zarządu (...) nr (...) z dnia 17 września 2007 r., oświadczenia banku (...) z dnia 12 stycznia 2010 r. i jego pismo z dnia 31 lipca 2015 r., projekt aktu notarialnego przygotowany przez notariusza R. K., korespondencję przedprocesową stron oraz skargi kierowane przez powódkę do Ministra Infrastruktury i Rozwoju oraz udzielane przez niego odpowiedzi. Sąd nie znalazł podstaw, aby tym dokumentom odmówić wiarygodności, ponieważ ich prawdziwość i rzetelność nie budziła żadnych wątpliwości, a poza tym nie była kwestionowana przez którąkolwiek ze stron.

Sąd w całości dał także wiarę zeznaniom świadka - notariusza R. K., która sporządzała projekt umowy ustanawiającej i przenoszącej własność lokalu na powodów oraz uczestniczyła w rozmowach między stronami, dlatego miała szczegółową wiedzę na temat okoliczności istotnych w sprawie, a w szczególności przyczyn sporu i odmowy przystąpienia przez powodów do podpisania umowy. Ponadto, zeznania świadka R. K. były logiczne i korespondowały z pozostałymi dowodami, a świadek nie miała żadnego interesu w uzyskaniu konkretnego rozstrzygnięcia, co pozytywnie wpływało na rzetelność jej zeznań.

Sąd wziął również pod uwagę zeznania stron - powoda C. M. i prezesa zarządu pozwanej M. K., które w znacznym stopniu były ze sobą zgodne. Należało jednak odmówić wiarygodności zeznaniom powoda w części w jakiej utrzymywał on, że pozwana (...) uzależniła zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego i garażu od wyrażenia przez niego i jego żony zgody na obciążenie praw własności tych lokali hipotekami zabezpieczającymi kredyty udzielone (...) przez bank (...) oraz że byli oni informowani przez notariusza i członków zarządu pozwanej, iż będą tymi hipotekami obciążeni proporcjonalnie do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Okoliczności te nie znalazły bowiem żadnego potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym - wręcz przeciwnie, z oświadczenia banku (...) o wyrażeniu zgody na bezzwrotną odciążenie tych lokali, projektu aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza R. K. oraz pism pozwanej (...), Ministra Infrastruktury i Rozwoju oraz notariusza R. K. skierowanych do powodów jednoznacznie wynika, że po przekształceniu przysługujących im praw spółdzielczych własnościowych powstałe prawa własności nie będą obciążone żadnymi hipotekami, a działy IV ksiąg wieczystych będą wolne od jakichkolwiek obciążeń. W rezultacie Sąd uznał, że powyższe zeznania powoda C. M. wynikały raczej z niezrozumienia istoty udziału w nieruchomości wspólnej, hipoteki łącznej i zgody wierzyciela na bezzwrotną wyodrębnienie lokalu.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Art. 1714 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222) (dalej jako: "u.s.m.") zobowiązuje spółdzielnię mieszkaniową - na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, po spłaceniu przez tę osobę przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami (pkt 1) oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. (pkt 2). Obowiązki spółdzielni konieczne do zrealizowania tych roszczeń precyzują art. 42-43 u.s.m. Zgodnie z tymi przepisami spółdzielnia mieszkaniowa w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości powinna określić w uchwale zarządu przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Przepisy te regulują także niezbędne elementy tej uchwały (art. 42 u.s.m.), a także procedurę jej podejmowania (art. 43 u.s.m.). W przypadku zaś gdy spółdzielnia dopuszcza się bezczynności w realizacji wniosku o przekształcenie prawa spółdzielczego, osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, jest uprawniona do wystąpienia do sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c., tj. z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni o ustanowieniu i przeniesieniu prawa własności lokalu (art. 491 u.s.m.)

W świetle powyższego należy więc najpierw wskazać, że powód C. M. posiadał legitymację do wystąpienia z niniejszym powództwem. Pozwana co prawda trafnie podniosła w odpowiedzi na pozew, że w momencie wniesienia pozwu powodowi nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i garażu, dlatego nie mógł on domagać się wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni o ustanowieniu i przeniesieniu prawa własności lokalu, jednakże w toku procesu powódzowie przedłożyli umowę darowizny z dnia 1 czerwca 2015 r., z której

wynika, że powódka J. M. darowała powodowi C. M. do jego majątku osobistego udziały wynoszące po ? części w spornych spółdzielczych własnościowych prawach do lokalu mieszkalnego i garażu (k. 120-123), co znalazło również potwierdzenie w odpisach zwykłych z ksiąg wieczystych nr (...) i (...) prowadzonych dla tych lokali (k. 153-157). Mając zatem na uwadze treść art. 316 § 1 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, należało uznać, że powodowi C. M. przysługiwała legitymacja czynna.

Kwestią istotną w niniejszym sprawie było rozstrzygnięcie czy po stronie pozwanej (...) wystąpiła bezczynność w realizacji wniosku powodów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z piwnicą oraz garażu nr (...) położonych przy ulicy (...) nr (...) (klatka (...) i (...)) w M., a w szczególności czy pozwanej można postawić jakikolwiek zarzut z tego powodu, że w częściach opisowych projektów umów przygotowanych do zawarcia z powodami umieszczała zapisy o hipotekach ustanowionych na rzecz banku (...) na należącej do (...) nieruchomości, na której posadowiony jest powyższy budynek.

Wyjaśnić zatem należy, że użyte w art. 491 u.s.m. określenie "w razie bezczynności spółdzielni" obejmuje każdą postać bezczynności, czyli zamierzenia podjęcia przez organ wykonawczy spółdzielni czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na uprawnionego. Dotyczy to także czynności, o których mowa w art. 41 i 42 ustawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009 r., sygn. akt I CSK 379/08, LEX nr 518177; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1096/12, LEX nr 1289493). Bezczynność spółdzielni mieszkaniowej nie jest jednak 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 Warszawie z dnia 28 stycznia 2011 r., sygn. akt VI ACa 791/10, LEX nr 795201).

W świetle powyższego Sąd uznał, że w niniejszej sprawie brak podstaw do przypisania pozwanej jakiegokolwiek bezczynności w realizacji wniosków powodów - wręcz przeciwnie, to z okoliczności leżących po ich stronie nie doszło dotychczas do zawarcia umów przenoszących na nich własność spornego lokalu mieszkalnego i garażu.

Zarzuty powodów koncentrują się przede wszystkim na działalności pozwanej w latach 2010-2014. Nie kwestionują oni natomiast prawidłowości i terminowości czynności podejmowanych przez nią w latach wcześniejszych, dlatego działanie pozwanej w tym zakresie nie było przedmiotem oceny Sądu. Niemniej jednak należy wskazać, że w dniu 24 kwietnia 2001 r. powodowie wystąpili do (...) z wnioskiem o przekształcenie przysługujących im spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo własności, zaś w dniu 19 stycznia 2006 r. zarząd podjął uchwałę nr (...), o której mowa w art. 42 ust. 1 u.s.m., tj. uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości, która na skutek pozwu powodów została następnie uchylona wyrokiem Sąd Okręgowy w Gdańsku utrzymanym w mocy przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku. Następnie w dniu 17 września 2007 r. zarząd pozwanej (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...) - budynek nr (...), w której określono, że powodowie J. M. i C. M. są uprawnieni do żądania przeniesienia na nich prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 61,80 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) o powierzchni 3,7 m<sup>2</sup> oraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,0167, a także garażu o powierzchni 15,4 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,0039. Potwierdzono również, że nie mają oni żadnego zadłużenia z tytułu posiadanych praw. Uchwała ta została następnie zaskarżona przez powodów, jednakże Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 15 października 2013 r. (sygn. akt I C 1009/07) oddalił powództwo, zaś Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 listopada 2008 r. oddalił ich apelację (sygn. akt I ACa 157/08), natomiast Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2009 r. (sygn. akt IV CSK 237/09) odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej powodów do rozpoznania.

Odnosząc się do zarzutu bezczynności pozwanej należy zatem wskazać, że w dniu 20 stycznia 2010 r. uzyskała ona od banku (...) zgodę na bezzieźzarowe odłączenie lokalu mieszkalnego i garażu, do których powodom przysługują prawa spółdzielcze, zaś od dnia 5 lutego 2010 r. pozostawała w gotowości do zawarcia z nimi umowy przenoszącej

własność, na co wskazują kierowane do nich pisma (k. 72). Gotowość ta była także potwierdzona w kolejnych pismach pozwanej z dnia 6 listopada 2012 r. oraz 5 i 7 listopada 2014 r. (k. 78 i 109). Do zawarcia umowy przenoszącej własność lokali na powodów nie doszło zatem nie z powodu beczynności pozwanej spółdzielni, lecz z przyczyn leżących po stronie powodów, którzy błędnie pojmowali, że ich prawa własności po przekształceniu z praw spółdzielczych zostaną obciążone hipotekami zabezpieczającymi kredyty udzielone pozwanej (...) przez bank (...).

Wyjaśnić zatem należy, że w wyniku zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu oraz przeniesienia tych praw doszłoby do przekształcenia przysługujących powodom spółdzielczych praw własnościowych w odrębne prawa własności. Prawa te - z uwagi na zgodę banku (...) na bezciężarowe odłączenie lokali - byłyby wolne od jakichkolwiek obciążeń. W rezultacie, powodowie nie byłiby w żaden sposób zobowiązani do spłaty części kredytu, która nie została jeszcze uregulowana przez spółdzielnię, a której obowiązek spłaty spoczywałby tylko i wyłącznie na użytkownikach lokali, którzy nie spłacili jeszcze przypadającego na ich lokale indywidualnego zadłużenia kredytowego, jak zresztą wprost wskazała pozwana w piśmie skierowanym do powódki J. M. w dniu 15 października 2013 r. (k. 85-87). W rezultacie, dział IV księgi wieczystej ("Hipoteka") nieruchomości założonej dla lokalu mieszkalnego i garażu powodów pozostałby wolny od jakichkolwiek wpisów, co także było im wielokrotnie wyjaśnianie zarówno przez pozwaną (...), notariusz R. K., Ministra Infrastruktury i Rozwoju oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W rezultacie, hipoteki zabezpieczające wierzytelności banku (...) dalej obciążałyby tylko i wyłącznie należącą do pozwanej nieruchomość, na której posadowiony jest budynek przy ulicy (...) (wraz z teren wokół tego budynku). Oznacza to, że bank (...) nie mógłby zgłaszać żadnych roszczeń w stosunku do powodów, a oni w żadnym stopniu nie ponosiliby odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni.

Powodowie błędnie też wywodzili, że będą musieli spłacać kredyt pozwanej, ponieważ po wyodrębnieniu ich lokalu przysługiwałby im udział w nieruchomości wspólnej, na której z kolei w dalszym ciągu byłyby wpisane wspomniane wyżej hipoteki, w konsekwencji czego ich udział również byłby obciążony hipoteką. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą ustawa o własności lokali definiuje jako grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2). Wspomniany wyżej udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. Oznacza to, że między własnością lokalu jako prawem głównym i udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym zachodzi zależność nadrzędna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2013 r., sygn. akt VI ACa 1159/12, LEX nr 1324809). Związanie własności lokalu z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej powoduje z kolei, że - w myśl art. 50 k.c. - udział ten uważać należy za część składową wyodrębnionego lokalu, będącego przedmiotem odrębnej własności, która zgodnie z art. 47 § 1 k.c. nie może być odrębnym przedmiotem własności ani innych praw rzeczowych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., sygn. akt III CSK 15/11, LEX nr 1129113). Oznacza to, że zatem, że sam udział w nieruchomości wspólnej nie może zostać obciążony hipoteką. Ponadto, również z oświadczeń banku (...) z dnia 12 stycznia 2010 r. wprost wynika, że wyraża on zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałami w częściach wspólnych. (k. 21 i 24), a okoliczność ta została także wyjaśniona powodom w piśmie pozwanej (...) z dnia 15 października 2013 r. ("Inni użytkownicy lokali, którzy złożyli wniosek o przekształcenie posiadanych przez nich praw do lokali w prawo odrębnej własności, skorzystali z indywidualnie uzyskiwanych dla nich przez Spółdzielnię oświadczeń wierzyciela hipotecznego o bezobciążeniowym wyodrębnieniu "spłaconych lokali" (z udziałem w częściach wspólnych) z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej, która do czasu całkowitej spłaty pozostanie obciążona wyżej opisanymi hipotekami łącznymi"; k. 85). Oznacza to, że udział powodów w nieruchomości wspólnej nie zostałby obciążony hipoteką, a oni sami nie staliby się dłużnikami banku (...). Z powodu błędnego pojmowania przez nich istoty udziału w nieruchomości wspólnej nie można jednak czynić pozwanej zarzutu beczynności w realizacji ich wniosku.

Bezzasadne było również zarzucanie pozwanej, że uniemożliwiła ona powodom przystąpienie do umowy, ponieważ wbrew ich żądaniu nie doprowadziła do wykreślenia hipotek obciążających nieruchomość, na której jest posadowiony budynek. Zgodnie z art. 94 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707) hipoteka co do zasady wygasa w przypadku wygaśnięcia wierzytelności, którą ona zabezpiecza, a więc w szczególności w przypadku spłaty zobowiązania. W takim zaś przypadku wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich



czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej (art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), w tym wyrazić stosowną zgodę. Pozwana (...) natomiast kilkakrotnie wskazywała powodom (m.in. w piśmie z dnia 15 października 2013 r., k. 85-87), że zadłużenie kredytowe przypadające na nieruchomości przy ulicy (...) nr (...) w M. nie zostało jeszcze spłacone w całości (według stanu na dzień 30 września 2013 r. wynosiło 386.505,82 zł) i jest regulowane wyłącznie przez dziesięciu użytkowników, którzy spłacają indywidualne zadłużenia kredytowe, dlatego bank nie może wyrazić zgody na wykreślenie tych hipotek skoro nie wygasły jeszcze jego wierzytelności. Rację ma więc pozwana twierdząc, że nie przysługiwały jej żadne instrumenty prawne pozwalające doprowadzić do wykreślenia wspomnianych hipotek z księgi wieczystej.

W świetle powyższego należy uznać, że pozwana (...) nie dopuściła się jakiegokolwiek bezczynności w realizacji wniosku powodów, a do zawarcia umowy nie doszło jedynie z przyczyn leżących po stronie powodów.

Z tych przyczyn powództwo należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie pierwszym na podstawie art. 491 u.s.m. a contrario.

Powodowie jako strona przegrywająca niniejsze postępowanie jest zobowiązana do zwrotu pozwanej kosztów procesu. W rezultacie należało zasądzić od nich solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), o czym orzeczono w punkcie drugim.

Odnosnie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych wyjaśnić natomiast należy, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 27 lipca 2007 r. (sygn. akt P 8/12, OTK-A 2012/7/85, Dz.U.2012/888) uznał, że zdanie drugie art. 491 u.s.m. stanowiące, iż koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia niezależnie od jego wyniku, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, dlatego z dniem 3 sierpnia 2012 r. przepis ten utracił moc. Zatem, w obecnym stanie prawnym, wobec braku szczególnej regulacji dotyczącej orzekania o kosztach w procesach opartych na twierdzeniu o bezczynności spółdzielni mieszkaniowych, zastosowanie mają ogólne zasady.

Ponadto, nie było również żadnych podstaw do zastosowania art. 49 ust. 2 zd. 2 u.s.m. wskazanego przez powodów w piśmie z dnia 22 kwietnia 2015 r. (k. 33), ponieważ obecnie w orzecznictwie przesądzone jednoznacznie, że po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie u.s.m. oraz o zmianie niektórych innych ustaw członkowie spółdzielni mogą dochodzić roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu wyłącznie w procesie (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 20 maja 2009 r., sygn. akt I CSK 379/08, LEX nr 531567 i z dnia 10 grudnia 2009 r., sygn. akt III CSK 110/09, LEX nr 558668 oraz w postanowieniu z dnia 17 listopada 2011 r., sygn. akt III CZP 63/11, Biul. SN 2012, nr 11, s. 38). W rezultacie brak było również podstaw do uznania, że koszty postępowania sądowego powinna ponieść wyłącznie spółdzielnia mieszkaniowa (jak stanowi art. 49 ust. 2 zd. drugie). W punkcie trzecim Sąd nakazał zatem ściągnąć od powodów kwotę 7.000 zł tytułem opłaty stosunkowej od pozwu (5 % z 140.000 zł), która nie została przez nich uiszczona, zgodnie z art. 3 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1025).