

Sygn. akt I C 938/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Małgorzata Stokłuska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. (1)

przeciwko (...) w G.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu

Sygn. akt I C 938/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z 20 czerwca 2017 r. powódka B. B. (2) domagała się nakazania pozwanej (...) z siedzibą w G. złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) M. S. 2 oraz przeniesieniu na powódkę własności tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem we własności działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), w zamian za zapłatę przez powódkę wkładu budowlanego w wysokości 49 925 zł.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że pozwana jest współwłaścicielką wyżej opisanego gruntu, zaś pozostałymi współwłaścicielami są właściciele wyodrębnionych uprzednio (...) lokali mieszkalnych. Działka (...) powstała na skutek geodezyjnego podziału działki nr (...).

Powódka podniosła, że od 19 listopada 2001 r. jest najemcą powyższego lokalu mieszkalnego, przy czym w dacie zawarcia umowy najmu, wynajmującym był Wojewódzki Szpital (...) w G.. Umową z 22 grudnia 2003 r. Województwo (...) sprzedało pozwanej spółdzielni nieruchomości zabudowaną, w skład której wchodziła działka (...), za cenę 7 500 000 zł. Z uwagi na powyższe, od 5 stycznia 2004 r. wynajmującym stała się pozwana.

Powódka powołała się na przepis art. 48 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, podnosząc, że lokal ten przed przejściem przez pozwaną spółdzielnię, był mieszkaniem zakładowym państwowej jednostki organizacyjnej – Szpitala (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany w pierwszej kolejności zarzucił, że powódka nie uiściła należnego wkładu budowlanego, a z uwagi na powyższe, została wykluczona z grona członków spółdzielni. Nie wpłacenie przez nią wkładu budowlanego oznaczało, że nie spełniła przesłanki złożenia żądanego oświadczenia woli określonej w art. 48 ust. 1 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwany podniósł również, że sporna nieruchomość nie została przez spółdzielnię przejęta, ale nabyta w drodze umowy sprzedaży, zatem nie podlega przepisom art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd ustalił następujący, istotny dla rozstrzygnięcia stan faktyczny:

B. B. (2) (poprzednio C.) jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) M. S. 2 w G.. Umowa najmu została zawarta 19 listopada 2001 r. z Wojewódzkim Szpitalem (...) w G.. Z uwagi na przejście na podstawie ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. nr 133, poz. 872 ze zm.) powyższego szpitala przez Samorząd Województwa (...), zawarta została kolejna umowa najmu, z 30 czerwca 2003 r. dotycząca przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w której wynajmującym był już Samorząd Województwa (...).

dowód: kopia umowy najmu – k. 98, umowa najmu – k. 296.

22 grudnia 2003 r. Województwo (...) sprzedało (...) w G. nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) (...), obejmującą m. in. działkę nr (...), na której położony był budynek nr (...) przy ul. (...) M. S. 2.

dowód: kopia aktu notarialnego – k. 100-104, odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 285-289.

Po nabyciu własności powyższej nieruchomości przez (...) w G., została zawarta nowa umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) M. S. 2 w G., w której wynajmującym była już spółdzielnia.

dowód: kopia umowy najmu wraz z aneksem – k. 105 – 108.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia Sąd ustalił na podstawie powyżej opisanych dowodów, których autentyczność i wiarygodność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu. Co więcej, odpis zupełny księgi wieczystej, jako dokument urzędowy, stanowi dowód stanu prawnego spornej nieruchomości (art. 244 k.p.c.).

Postawą prawną roszczenia były przepisy art. 48 i 49<sup>1</sup> ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. nr 1222 ze zm.).

Zgodnie z przepisem art. 48 ust. 1 ustawy, na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

splaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy

najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Zgodnie z przepisem art. 49<sup>1</sup> ustawy, osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań, w tym ewentualnego postępowania dowodowego dla ustalenia wysokości należnego wkładu budowlanego, winno być zatem ustalenie, że powódce przysługiwało uprawnienie przewidziane w art. 48 ust. 1 ustawy. Powódka niewątpliwie była najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach pozwanej spółdzielni. Nie została jednak spełniona kolejna przesłanka określona w tym przepisie. Lokal ten nie był bowiem przed jego przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej. Przepis ten dotyczy takich mieszkań, które były mieszkaniami podmiotów, dla których organem założycielskim, bądź właścicielem był Skarb Państwa. Nie obejmował mieszkań należących do jednostek organizacyjnych jednostek samorządu terytorialnego. W tym miejscu podkreślić trzeba, że przepis ten, jako przepis o charakterze wyjątkowym, musi być interpretowany ściśle, co wyłącza jego wykładnię rozszerzającą i możliwość jego zastosowania do mieszkania, które przed przejęciem przez spółdzielnię, było mieszkaniem jednostki samorządu terytorialnego. Jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, przed przejęciem przez pozwaną spółdzielnię, lokal ten należał do(...) (...), zatem jednostki samorządu terytorialnego. Potwierdza to zresztą umowa najmu z 30 czerwca 2003 r., gdzie wynajmującym był już Samorząd Województwa (...).

Z uwagi na powyższe, stwierdzić należało, że lokal mieszkalny będący przedmiotem sporu, nie podlegał regulacji art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na marginesie, zgodzić należy się z pozwanym, że w sprawie art. 48 ust. 1 ustawy nie mógł mieć zastosowania również z tego powodu, że nie doszło do jego przejęcia przez spółdzielnię, ale nabycia w drodze umowy sprzedaży. Są to dwie odrębne czynności prawne – przejęcie z reguły następuje z mocy prawa na podstawie stosownego aktu prawnego, jak choćby powołanej wyżej ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Tymczasem sprzedaż jest umową cywilną i następuje poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli przez równorzędne podmioty.

Również na marginesie należy wskazać, że nie było możliwe uwzględnienie żądania powódki na podstawie przepisu art. 12 ustawy, bowiem ten dotyczy wyłącznie osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a nie będących, jak powódka, stroną umowy najmu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd pominął pozostałe dowody, w tym wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na wysokość zwaloryzowanego wkładu budowlanego, jako zbędne dla rozstrzygnięcia i powództwo oddalił w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., który przyznaje Sądowi, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, prawo do odstąpienia od obciążenia strony przegrywającej kosztami procesu.

Zgodnie z art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten stanowi wyjątek od wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, który winien być stosowany, gdy zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. nie można by pogodzić z zasadami słuszności. Jest to instytucja tzw. prawa sędziowskiego i sposób korzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i to do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie od generalnej zasady obciążenia kosztami

procesu strony przegrywającej spór. Dokonując oceny zastosowania bądź nie art. 102 k.p.c., sąd kieruje się własnym poczuciem sprawiedliwości (wyrok SN z dnia 19 maja 2006 r., III CK 221/05 (niepubl.)). Przepis art. 102 ma charakter dyskrejonalny. Wprawdzie kwestia trafności jego zastosowania co do zasady może być objęta kontrolą sądu wyższego rzędu, niemniej jednak ewentualna zmiana zaskarżonego orzeczenia o kosztach powinna następować wyjątkowo w razie stwierdzenia, że dokonana ocena jest dowolna, oczywiście pozbawiona uzasadnionych podstaw (zob. postanowienia SN: z dnia 25 marca 2011 r., IV CZ 136/10, Lex nr 785545; z dnia 15 czerwca 2011 r., V CZ 23/11, Lex nr 864028; z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CZ 118/11, Lex nr 1169157; z dnia 26 stycznia 2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 98; z dnia 9 lutego 2012 r., III CZ 2/12, Lex nr 1162689 oraz z dnia 15 lutego 2012 r., I CZ 165/11, Lex nr 1170214).

Jak wyżej wskazano, orzeczenie o kosztach procesu na zasadzie słuszności jest suwerennym uprawnieniem Sądu, a rozstrzygnięcie o kosztach zgodnie z art. 102 nie wymaga wniosku strony przegrywającej. Dla oceny zasadności odstąpienia przez Sąd Rejonowy od obciążania powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanej, znaczenie miało zatem wyłącznie ustalenie, czy zachodził wypadek szczególnie uzasadniony. Ustawodawca nie zdefiniował tego pojęcia, pozostawiając wypracowanie kryteriów uznania, że w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek orzecznictwu i doktrynie. Ocena ta musi mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Chodzi tu nie tylko o okoliczności związane z przebiegiem procesu, ale również pozostające poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

Oceniając, czy można w przedmiotowej sprawie mówić o zajściu szczególnych okoliczności, wyjść należy od samego charakteru sprawy. Muszą ponad to zachodzić inne okoliczności przemawiające za zastosowaniem tej instytucji, np. oczywista nieporadność strony, wątpliwy czy dyskusyjny charakter sprawy, subiektywne przekonanie o zasadności powództwa. Biorąc pod uwagę to, że sprawa dotyczyła w dużej mierze wykładni przepisów prawa, zwłaszcza art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, fakt że powódka nie korzystała w procesie z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, a pozwana korzysta ze stałej obsługi prawnej, a także działanie pozwanej na etapie przedprocesowym, gdzie mimo, iż roszczenie od początku było niezasadne, pozwana wdała się z powódką w spór co do pokrycia wkładu budowlanego i jego wysokości, a także oczywistą nieporadność strony w postępowaniu sądowym, Sąd uznał, że zachodzą podstawy do odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami procesu.

Sygn. akt I C 938/16

## ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)