

Sygn. akt I C 1577/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sądowy Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 lutego 2016 r. w G. sprawy z powództwa A. C. i L. S. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G.

o unieważnienie

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów A. C. i L. S. na rzecz pozwanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. kwotę 617 złotych (617) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1577/15

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 6 lipca 1999 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w G. (reprezentowanym przez zarząd) a O. K. (1) doszło do zawarcia umowy o przydział własnościowego spółdzielczego prawa do garażu w budynku przy ul. (...) w G..

Dowód: umowa, k. 67-68

W dniu 16 listopada 2009 r. zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G. wydał uchwałę nr 495/33/2009 określającą przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. (w tym garaż przydzielony O. K.).

Dowód: uchwała, k. 72-74

Do ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu doszło w roku 2010 r. (akt notarialny – rep. A nr 4054/2010, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – garażu i przeniesienia jego własności oraz przeniesienia udziału we współwłasności działki gruntu, 2010-05-06, notariusz A. D.). Współwłaścicielami tego lokalu są obecnie O. K. (1) oraz jego żona – L. K.. Dla lokalu jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Okoliczności bezsporne

Ocena dowodów

Przedłożone przez strony dokumenty prywatne i urzędowe nie były wzajemnie kwestionowane i nie budzą wątpliwości.

Kwalifikacja prawna

Spór w niniejszej sprawie dotyczył wyłącznie oceny prawnej ustalonych zdarzeń.

W stanie prawnym obowiązującym zarówno w 1999 r. jak i obecnie, zawarcie umowy w przedmiocie ustanowienia własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego nie wymaga – w przypadku spółdzielni mieszkaniowej – uchwały walnego zgromadzenia. Zawarcie takiej umowy nie jest bowiem „zbyciem nieruchomości”, lecz realizacją

podstawowego celu spółdzielni mieszkaniowej, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków poprzez przydzielanie im lokali mieszkalnych (użytkowych) w budynkach stanowiących własność spółdzielni (por. ówczesnie obowiązujący art. 204 § 2 Prawa spółdzielczego). Umowa z 1999 r. została zawarta przez zarząd spółdzielni w ramach jego kompetencji, albowiem zawieranie umów o przydział praw spółdzielczych do lokali nie zostało przyznane w statucie innemu organowi spółdzielni (por. § 105 statutu spółdzielni, k. 84).

Ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu nastąpiło w 2010 r., a więc już pod rządami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W § 105 pkt 2 statutu spółdzielni przewidziano, że zarząd spółdzielni jest m.in. kompetentny w zakresie zawierania umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego. Powyższe uregulowanie jest zgodne z obowiązującymi w 2010 r. przepisami prawa. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) tylko w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponieważ w przepisach art. 18-21⁷, art. 42, art. 48-49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych szczegółowo i wyczerpująco uregulowano tryb ustanawiania i zbywania odrębnej własności lokali na rzecz dotychczasowych członków spółdzielni, do takich czynności nie znajduje zastosowania przepis art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze. **Co więcej, przepis art. 54² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie stanowi, że przepis art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.** Przepis ten mówiąc o „lokalach” nie różnicuje ich charakteru, a więc lege non distinguente dotyczy zarówno lokali mieszkalnych jak i niemieszkalnych (użytkowych, w tym garaże, biura itp.).

Powództwo okazało się więc bezzasadne i podlega oddaleniu na mocy art. 54² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (punkt I. sentencji).

Koszty

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II. sentencji na mocy art. 98 § 1 w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. Na zasądzone solidarnie od przegrywających powodów na rzecz pozwanego koszty składa się: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (600 zł, § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...]) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.