

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Latała
Protokolant:	sekretarz sądowy Sylwia Stępień

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2021 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa I. H.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje Spółdzielnię Mieszkaniową w S. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) (sześćdziesiąt sześć) o powierzchni użytkowej 47,95 m<sup>2</sup> (czterdzieści siedem i 95/100 metrów kwadratowych) składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z wc, znajdującego się na pierwszym piętrze, tj. drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego usytuowanego przy ul. (...) (osiemnaście) w S. wraz z przynależną do lokalu piwnicą numer (...) (sześćdziesiąt sześć) o powierzchni 6,90 m<sup>2</sup> (sześć i 90/100 metrów kwadratowych), z własnością którego związany jest udział w wysokości (...) (pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez czterysta szesnaście tysięcy czterysta dziesięć) części w nieruchomości wspólnej, do której należy grunt oznaczony jako działka numer (...) oraz mury konstrukcyjne, instalacje, dach, klatki schodowe, komunikacja i inne części wspólne i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz przenosi na rzecz I. H. c. J. i H. P. (...) prawo własności opisanego wyżej lokalu wraz z przynależną do tego lokalu piwnicą oraz z udziałem wynoszącym (...) (pięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć łamane przez czterysta szesnaście tysięcy czterysta dziesięć) części w nieruchomości wspólnej”;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz I. H. kwotę 5 417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 6 265,21 zł (sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Katarzyna Latała

# UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 14 listopada 2019 r. powódka I. H. wniosła o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej w S. do zawarcia z nią umowy przeniesienia własności lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonego w S. przy ul. (...) numer mieszkania (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w dniu 7 grudnia 2018 r. złożyła w Spółdzielni wniosek o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego znajdującego się w bloku przy ul. (...) pod numerem mieszkania (...) w prawo odrębnej własności i pomimo upływu 6-miesięcznego ustawowego terminu Spółdzielnia nie przekształciła spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Powódka wskazała, iż dnia 19 czerwca 2019 r. złożyła w siedzibie Spółdzielni wezwanie do dokonania przedmiotowej czynności wskazując, że Spółdzielnia powinna jej dokonać do dnia 26 czerwca 2019 r., uzyskała również zaświadczenie, że za okres od 1 kwietnia 2019 r. do 25 czerwca 2019 r. posiada nadpłatę s stosunku do Spółdzielni w wysokości 603,05 zł, jednakże Spółdzielnia pomimo upływu terminu nie dokonała żądanej czynności.

W odpowiedzi na pozew (k. 19) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. przyznała, że powódka złożyła wniosek o przekształcenie prawa do lokalu w prawo odrębnej własności wskazując jednocześnie, że w związku z wejściem w życie w styczniu 2019 r. ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo odrębnej własności powstała konieczność wydania przez właściwe organy zaświadczeń i wpisów do ksiąg wieczystych i co do nieruchomości przy ul. (...) Spółdzielnia otrzymała takie zaświadczenie dopiero w kwietniu 2019 r., co spowodowało, że przez 4 miesiące nie mogła skierować wniosków do realizacji notarialnej, opóźnienie spowodowane było również wielością złożonych wniosków.

W piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2020 r. (k. 46 - 47) powódka wskazała, że w dniu 9 stycznia 2020 r. nie doszło do podpisania aktu notarialnego, gdyż przedstawiciele Spółdzielni uzależnili wyodrębnienie lokalu od wpisania w akt notarialny kwoty zaległości w wysokości ok. 7 200 zł m.in. z tytułu nierozliczonego funduszu remontowego, jaką rzekomo ma ona wobec Spółdzielni. Powódka podniosła, że stale płaci na rzecz Spółdzielni czynsz, w skład którego wchodzi kwota na fundusz remontowy i do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie rozliczyła się z nią z wpłat dokonywanych przez nią i poprzedników prawnych na w/w fundusz, nikt również nie informował jej o jakimkolwiek zadłużeniu, wszystkie swoje zobowiązania wobec Spółdzielni płaciła na bieżąco, a w momencie zażądania przez nią udzielenia informacji Spółdzielnia nie potrafiła wskazać, z czego ma wynikać jej dług, nie przedstawiono jej żadnych wyliczeń ani dokumentów źródłowych.

W piśmie procesowym z dnia 1 września 2021 r. (k. 379 - 380) powódka podniosła, że istnienie lub nieistnienie ewentualnej zaległości z tytułu wpłat na fundusz remontowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż uprawnienie do żądania przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności jest uzależnione od zapłaty na rzecz spółdzielni ściśle określonych kategorii należności, powstanie i realizacja tego prawa nie mogą być uzależnianie od spełnienia dalszych wymogów, w tym od uiszczenia jeszcze innych, niewymienionych w przepisach opłat. Na wypadek uznania przez sąd istnienia jej zobowiązania z tytułu wpłat na fundusz remontowy powódka podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 13 grudnia 2021 r. (k. 396) powódka sprecyzowała powództwo poprzez wskazanie, jakiej treści oświadczenie woli ma złożyć pozwana Spółdzielnia.

Na rozprawie w dniu 23 grudnia 2021 r. strona pozwana wniosła o oddalenie sprecyzowanego powództwa.

## **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódce I. H. przysługuje na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w S., położonego przy ul. (...) i oznaczonego numerem 66, o powierzchni użytkowej 47,95 m<sup>2</sup> położonego na I piętrze budynku mieszkalnego, składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki z wc; do lokalu przynależy piwnica numer 66 o powierzchni 6,90 m<sup>2</sup>.

Budynek mieszkalny oznaczony numerem (...) położony jest na nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 0,4436 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Skarżysku – Kamiennej urządzona jest księga wieczysta (...). Z dniem 1 stycznia 2019 r. przysługujący Spółdzielni udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przekształcił się w prawo własności.

Pismem z dnia 7 grudnia 2018 r. powódka wniosła o przekształcenie przysługującego jej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności. Pismem z dnia 17 czerwca 2019 r. powódka wezwała Spółdzielnię do niezwłocznego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sprawo odrębnej własności. Zgodnie z kartoteką konta za okres od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia 25 czerwca 2019 r. powódka posiadała nadpłatę w wysokości 603,05 zł.

W dniu 9 stycznia 2020 r. powódka stawiała się w kancelarii notarialnej notariusz A. S. celem podpisania aktu notarialnego. Do podpisania aktu notarialnego nie doszło, gdyż przedstawiciele Spółdzielni zażądali, by w akcie notarialnym znalazł się zapis dotyczący obciążającego powódkę zadłużenia.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa ma wyodrębniony fundusz remontowy. Ewidencja wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne zadania remontowe, zgodnie z rocznym planem remontów; wydatki dotyczące remontów i wpływy z tytułu naliczanego funduszu remontowego Spółdzielnia ewidencjonowała koncie 856-Fundusz remontowy, a rozliczenie funduszu remontowego dotyczące budynku przy ul. (...) było księgowane na koncie 856-01- (...). Wynik funduszu remontowego według stanu na dzień przejścia budynku pod zarząd wspólnoty mieszkaniowej (wrzesień 2019 r.) wyniósł -401 696,47 zł.

Wpłaty powódki i naliczenia jej zobowiązań czynszowych i eksploatacyjnych ewidencjonowane były na koncie rozrachunkowym o numerze ewidencyjnym (...). Na koniec 2019 r. powódka posiadała z tego tytułu nadpłatę w kwocie 74,24 zł.

Zobowiązania z tytułu funduszu remontowego według stanu na dzień przejścia budynku pod zarząd wspólnoty mieszkaniowej (wrzesień 2019 r.) w części przypadającej na powódkę wynosiły 7 049,37 zł.

dowód:

- zaświadczenie k. 6
- zaświadczenie Urzędu Miasta z dnia 7 lutego 2019 r. k. 20
- wypis z kartoteki budynków k. 21
- wypis z rejestru lokali k. 22 - 31
- pismo powódki z dnia 7 grudnia 2018 r. k. 7
- kartoteka konta k. 9
- pismo powódki z dnia 17 czerwca 2019 r. k. 8
- oświadczenie k. 48
- opinia biegłego z zakresu księgowości E. P. k. 362 - 369
- zeznania powódki protokół rozprawy z dnia 16 listopada 2021 r. 00:05:07 w zw. z protokołem rozprawy z dnia 3 września 2020 r. od 00:00:17 do 00:09:42.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony w toku niniejszego postępowania.

W zakresie ustalania, czy dokonano spłaty przypadających na lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz czy powódka posiadała zadłużenie z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o dowód z opinii biegłego z zakresu księgowości E. P.. W ocenie Sądu opinia biegłej jest opinią pełną, szczegółową i wyczerpującą, jasną i zrozumiałą oraz zawierającą stanowcze wnioski; dały więc ona Sądowi pełne podstawy do przyjęcia, iż biegła ją sporządzająca dysponuje wiadomościami specjalnymi niezbędnymi do stwierdzenia okoliczności mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo I. H. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie bowiem do treści przepisu art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. 2021 r., poz. 1208), 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<sup>1</sup> powołanego przepisu stanowi, że 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.

Art. 4 ust. 1 powołanej ustawy stanowi zaś, 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.

Jak więc wynika z treści powołanego przepisu, Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy; a contrario podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt. 2 ustawy ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu - w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy - opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy umowy przeniesienia własności lokalu (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 530/11, Lex nr 1293845; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 czerwca 2015 r., V ACa 884/14, Lex nr 1789941; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2018 r., VI ACa 1899/16 Lex nr 2519445; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lipca 2018 r., VI ACa 237/17, Lex nr 2668885).

Jak wskazał w szczególności Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 15 listopada 2012 r. (V CSK 530/11, Lex nr 1293845), niespłacenie zadłużenia z tytułu spoczywającego na członku spółdzielni obowiązku świadczenia na rzecz funduszu remontowego nie stanowi - co wynika z treści art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt. 2 ustawy, zawierającego odwołanie

tylko do art. 4 ust. 1 ustawy - przeszkody do zawarcia z członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, umowy przeniesienia własności lokalu, ponieważ przewidziana w przytoczonym przepisie przesłanka zawarcia tej umowy w postaci spłaty zadłużenia z tytułu opłat dotyczy jedynie opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, nie obejmuje ona więc zadłużenia powstałego na skutek niespełniania przez członka spółdzielni przewidzianego w art. 6 ust. 3 ustawy świadczenia na rzecz obligatoryjnego ustawowego funduszu na remont zasobów mieszkaniowych (zob. również wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 18 lutego 2014 r., I ACa 747/13, Lex nr 1461124).

Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, powódka I. H. na koniec 2019 r. posiadała nadpłatę w kwocie 74,24 zł z tytułu jej zobowiązań czynszowych i eksploatacyjnych. Ewentualne zaległości obciążające powódkę w części na nią przypadającej, to jest w kwocie 7 049,37 zł wynikały zaś tylko i wyłącznie z rozliczenia funduszu remontowego, którego wynik według stanu na dzień przejścia budynku pod zarząd wspólnoty mieszkaniowej (wrzesień 2019 r.) wynosił -401 696,47 zł.

Zgodnie zaś 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.

Jako że obciążenia z tytułu funduszu remontowego nie mieszczą się w dyspozycji przepisu art. 4 ust. 1 ustawy, pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) mogła odmówić powódce ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, albowiem spełniła ona warunki przewidziane w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzono od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 5 417 zł tytułem kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się:

- kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
- kwota 5 400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym, ustalona stosownie do treści § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W punkcie III wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono o obowiązku uiszczenia przez stronę pozwaną nieuiszczonych kosztów sądowych zgodnie również z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, nakazując pobrać od pozwanej kwotę 6 265,21 zł, to jest kwotę wynagrodzenia biegłej wyłączonego tymczasowo z sum Skarbu Państwa (k. 373).

SSO Katarzyna Latała