

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 listopada 2016 roku powódka T. W. wniosła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. do przeniesienia na jej rzecz własności lokalu użytkowego, położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa wywiodła w oparciu o art. 238 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1991 r., nr 115, poz. 496), obowiązującym w dacie przydziału lokalu powódce, że z tą chwilą powstało z mocy prawa spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jako ograniczone prawo rzeczowe, a zgodnie z art. 224 Prawa spółdzielczego w ówczesnym brzmieniu, spółdzielnia nie mogła odmówić przyjęcia powódki w poczet członków. Jednocześnie zaznaczono, iż w świetle treści art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być także osoba niebędąca członkiem spółdzielni. Powołując wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. K 60/13, OTK-A 2015/2/11, wskazano dodatkowo, iż art. 17¹ ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim do powstania spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni, jest niezgodny z art. 64 ust 2 i 3 w związku z art. 31 ust 3 Konstytucji.

W oparciu o powyższe, wywiedziono legitymację czynną powódki w niniejszej sprawie z powołaniem się na decyzję z dnia 3 listopada 1993 r. o przydziale lokalu użytkowego oraz aneks nr (...) do porozumienia, zawarty w dniu 6 grudnia 1983 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle (...)” a Izbą Rzemieślniczą w Ł., w którym ustalono nowych członków spółdzielni m.in. w osobie T. W..

Jako materialnoprawną podstawę żądania wskazano art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. w związku z art. 49¹ i art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jako dodatkowy argument zasadności powództwa powołano treść orzeczenia wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1096/12 wskazując, iż sąd rozpoznający niniejszą sprawę może ustalić wszystkie niezbędne elementy do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu.

(pozew k. 3 – 7)

W piśmie z dnia 2 czerwca 2017 roku strona powodowa wniosła dodatkowo, aby w niniejszej sprawie o zobowiązanie spółdzielni do złożenia oświadczenia woli na podstawie art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd ustalił przesłankowo wszystkie elementy niezbędne do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu.

(pismo procesowe k. 146-147)

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o jego odrzucenie, podnosząc zarzut powagi rzeczy osądzonej (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., a w przypadku nie uwzględnienia wniosku o odrzucenie pozwu – o jego oddalenie.

W uzasadnieniu strona pozwana zarzuciła, iż powaga rzeczy osądzonej wynika z wyroków Sądu Okręgowego w Łodzi wydanych w sprawach o sygn. akt I C 1095/13 i I C 1755/11.

Odnosząc się merytorycznie do żądania, strona pozwana zakwestionowała prawo T. W. do przedmiotowego lokalu; członkostwo powódki w spółdzielni mieszkaniowej oraz fakt przysługiwania powódce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – wywodzono, iż stron nie łączy obecnie żaden stosunek prawny.

W odniesieniu do żądania opartego na przepisie art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podniesiono, iż wobec braku uchwały podjętej w trybie art. 42 powołanej ustawy, nie jest obecnie możliwe ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Wyjaśniono, że spółdzielnia jest w trakcie sporządzania aktualnej inwentaryzacji celem pozyskania danych do wyodrębnienia samodzielnych lokali w nieruchomości.

W piśmie z dnia 31 maja 2017 roku wskazano kolejne czynności podejmowane przez spółdzielnię, zmierzające do wyodrębnienia samodzielnych lokali podnosząc,

iż niweczy to zarzut bezczynności, stanowiącej przesłankę zastosowania art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarzucono także, że T. W. nie udokumentowała przyjęcia w poczet członków spółdzielni.

(odpowiedź na pozew k. 49-51, pismo procesowe k. 95-97)

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2017 roku Sąd odmówił odrzucenia pozwu i oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania na podstawie art. 178 k.p.c.

(postanowienie k. 149-152)

W piśmie procesowym, złożonym na rozprawie w dniu 4 września 2017 roku, pełnomocnik powódki zarzucił zbędność inwentaryzacji podnosząc,

że w nieruchomości zostały już wcześniej wyodrębnione dwa samodzielne lokale, zatem musiała zastać określona zasada obliczania udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z którą winien zostać wyodrębniony lokal zajmowany przez powódkę.

(pismo procesowe k. 177 – k. 181)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pomiędzy Spółdzielnią „Osiedle (...)” a Izbą Rzemieślniczą w Ł. została zawarta umowa, na mocy której uzgodniono budowę pawilonu handlowo-usługowego. Decyzją z dnia 9 sierpnia 1984 roku Urząd (...) w Ł. zezwolił na budowę pawilonu handlowo – usługowego na nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. przy ul. (...).

(zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr. adnotacje od 00:21:11, kserokopia decyzji k. 163, projekt techniczny k. 164-168, zeznania pozwanego k. 193 odwr. adnotacje od 01:03:41)

Aneksem nr (...) do porozumienia zawartego w dniu 6 grudnia 1983 roku pomiędzy pozwaną Spółdzielnią a Izbą Rzemieślniczą w Ł. (w związku ze zmianą użytkowników pawilonu handlowo – usługowego przy ul. (...)), ustalono nowych członków Spółdzielni i dokonano przydziału na rzecz powódki T. W. lokalu użytkowego na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego do prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży kwiatów.

Decyzją z dnia 3 listopada 1993 roku Zarząd Spółdzielni „Osiedle (...)” przydzielił na rzecz powódki powyższy lokal użytkowy na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

(kserokopia aneksu k. 160, kserokopia przydziału k. 161, zeznania powódki k. 193 adnotacje od 00:57:35)

Lokal użytkowy został wybudowany ze środków pochodzących od T. W.. Na mocy porozumienia z ówczesną spółdzielnią mieszkaniową, po wybudowaniu spółdzielnia miała przejąć go na własność, a osoby finansujące budowę – uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu. Porozumienie to zagięło przed podziałem spółdzielni i nie zostało wykonane.

(zeznania pozwanego k. 193 odwr. adnotacje 01:03:41, 01:11:44)

T. W. zawarła ze Spółdzielnią „Osiedle (...)” w dniu

1 października 1993 roku umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 73 m², będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, z przeznaczeniem na kwiaciarnię.

(umowa dzierżawy k. 84)

Kolejną umowę dzierżawy strony zawarły w dniu 1 lipca 1995 roku. Jej przedmiotem była powierzchnia działki (...) m². Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 roku umowa została wypowiedziana przez najemczynię, która podniosła, że jest członkiem spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

(umowa k. 85, pismo k. 86)

Ostateczną decyzją nr (...) o podziale nieruchomości wydaną przez Prezydenta Miasta Ł. stwierdzono, że działka nr (...) łącznie z działką (...) stanowią jedną nieruchomość położoną Ł. pod adresem ul. (...). Dla tej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta Kw (...).

(zawiadomienie k. 126, wypis z rejestru gruntów k. 128, decyzja k. 129-131, pismo k. 132)

Z dniem 18 grudnia 2014 roku, na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 27 czerwca 2014 roku nr (...), nastąpił podział spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. została następcą prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)”. Podstawę podziału stanowił Plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań dotyczących podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z siedzibą w Ł., ul. (...), stanowiący załącznik do uchwały o podziale nr(...).

(uchwała k. 54, plan podziału k. 55-70, KRS k. 71-74)

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługuje obecnie prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku położonego w Ł. przy ul. (...).

(odpis księgi wieczystej k.113-114)

Poprzednik prawny – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w Ł. podjął pierwsze działania zmierzające do wyodrębnienia lokali na nieruchomości, na której znajduje się lokal użytkowy zajmowany przez T. W.. W tym celu zlecono sporządzenie aktualnej inwentaryzacji. W wyniku dokonywanych pomiarów okazało się, że doszło do samowoli budowlanej w jednym z lokali na terenie nieruchomości. Wykonujący inwentaryzację wszczął postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Decyzją z dnia 8 czerwca 2012 roku nakazano wstrzymanie prowadzonych robót budowlanych. Samowola budowlana doprowadziła do zmiany powierzchni i wymagała zakończenia postępowania nadzorczego i ostatecznego wyjaśnienia kwestii powierzchni. Celem zakończenia prac inwestor – K. O. – wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji umożliwiającej dalsze prace.

(zlecenie k. 133, pismo k. 134, decyzja k. 135-136, pisma k. 137, 138, wniosek k. 139, zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr. adnotacje od 00:37:53)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., kontynuując podjęte działania, w listopadzie 2016 r. zleciła kancelarii notarialnej prowadzonej przez R. K. uregulowanie wszelkich spraw związanych ze stanem prawnym nieruchomości gruntowej położonej w Ł., przy ul. (...) (działki o numerach: (...), obręb (...) Kw nr (...)).

(zeznania świadka B. Ż. k. 192 adnotacje 00:21:11)

Następnie, w marcu 2017 roku, zlecono sporządzenie inwentaryzacji budowlano-architektonicznej pawilonu przez osobę niezależną, nie związaną z poprzednią spółdzielnią.

W maju poinformowano osoby korzystające z czterech lokali użytkowych, w tym T. W., o możliwości zapoznania się z inwentaryzacją.

(inwentaryzacja k. 98-101, oświadczenie k. 102, pisma k. 109,110, zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr. adnotacje od 00:16:07)

Pismem z dnia 29 marca 2017 r. pozwana zwróciła się do Urzędu Miasta z zapytaniem dotyczącym ujawnienia przedmiotowego budynku w Rejestrze Gruntów. W tym zakresie powstały wątpliwości dotyczące daty ukończenia budowy; Urząd wskazał, że rok zakończenia budowy został określony na rok 1971, a z dokumentacji wynika, że budynek powstał w latach '80.

(pismo k. 103, 106, zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr. adnotacje od 00:21:11)

Pismem z dnia 26 kwietnia 2017 r. zwrócono się do J. i K. O. o udostępnienie decyzji sankcjonującej dokonane w lokalu zmiany (samowoli budowlanej) z uwagi na konieczność ujawnienia w rejestrach danych z aktualnej inwentaryzacji budynku (w szczególności powierzchni poszczególnych lokali i całej nieruchomości).

(pismo k. 108)

Pismem z dnia 15 maja 2017 roku zwrócono się do Zakładu (...) i (...) o nadesłanie dokumentacji dotyczącej instalacji wodno-kanalizacyjnej.

(pismo k. 108)

Obecnie, na potrzeby podjęcia uchwały w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oczekiwane jest: uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokali (wniosek złożono w sierpniu 2017 roku), uzyskanie orzeczenia legalizującego samowolę budowlaną, które pozwoli na dokonanie w (...) Ośrodku Geodezji zmian w kartotece budynku w oparciu o aktualną inwentaryzację (dane dotyczące powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej) oraz zaktualizowanie wpisów w księdze wieczystej nieruchomości Kw (...).

(zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr.-192 adnotacje od 00:16:07, 00:21:11, zeznania pozwanego k. 193 odwr. adnotacje 01:18:10)

Na nieruchomości znajdują się cztery lokale. Z uwagi na stan prawny całej nieruchomości nie jest jeszcze możliwe wyodrębnienie samodzielnych lokali. Dwa spośród lokali uzyskały status spółdzielczych lokali własnościowych na mocy wyroków sądowych.

(odpis księgi wieczystej 75-82,113-114, zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr. adnotacje od 00:25:30, zeznania pozwanego k. 193 odwr. adnotacje 01:0:11)

W dniu 9 grudnia 2011 roku T. W. wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. z żądaniem zobowiązania strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) a o powierzchni 45,97 m², znajdującego się w pawilonie handlowym położonym w Ł. przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 21 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 1775/11 oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, iż powództwo było nieuzasadnione, gdyż nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem Zarząd pozwanej spółdzielni nie podjął na podstawie przepisu art. 42 i 43 wymienionej ustawy uchwały w określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości, na której znajduje się lokal powódki. Powództwo zostało uznane za przedwczesne.

(pozew k 2-6, wyrok k 72, uzasadnienie k 73 – k 75 załączonych akt Sądu Okręgowego w Łodzi sygn. akt I C 1775/11)

W kolejnej, zawisłej między tymi samymi stronami, sprawie o sygn. akt I C 1095/13 Sąd Okręgowy w Łodzi ponownie oddalił powództwo o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) a, położonego w Ł. przy ul. (...).

W uzasadnieniu wskazano, iż do chwili wyrokowania Zarząd pozwanej Spółdzielni nie podjął na podstawie art. 42 i 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Jednocześnie uznano, że powódka nie udowodniła, aby pozwana Spółdzielnia nie podejmowała czynności zmierzających do ustanowienia odrębnej własności ustalając, że spółdzielnia zleciła biegłemu posiadającemu uprawnienia budowlane sporządzenie inwentaryzacji. Sąd przyjął, że nie można zarzucić pozwanej Spółdzielni bezczynności w zakresie dokonania czynności mających na celu przewłaszczenie lokali.

(pozew k. 117-122, odpowiedź na pozew k. 123-125 wyrok k. 141, uzasadnienie k. 142-145)

Pomiędzy T. W. a spółdzielnią mieszkaniową (...) w Ł. istnieje spór co do prawa do lokalu użytkowego. W przejętej po podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” dokumentacji brak jest dowodów opłacenia wkładu oraz złożenia deklaracji członkowskiej.

(zeznania świadka B. Ż. k. 191 odwr. adnotacja 00:11:38, 00:21:11)

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o powołane wyżej dowody w postaci dokumentów i zeznań świadków, które nie były kwestionowane.

Dokumenty przeczą jedynie podniesionej przez stronę powodową okoliczności; iż dwa spośród czterech położonej na nieruchomości lokali zostały już wyodrębnione. Jak wyjaśniła świadek oraz jak wynika z zapisów księgi wieczystej całej nieruchomości (w której brak jest wyodrębnienia wspólnej własności i udziałów, które przysługiwałyby właścicielom poszczególnych lokali), są to lokale objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby zostały one wyodrębnione – aby wpisy w księgach wieczystych były nieaktualne.

Ponad to, spornym w sprawie pozostawała jedynie prawna interpretacja przedstawionych okoliczności faktycznych.

Postanowieniem z dnia 4 września 2017 roku (k. 193) oddalone zostały wnioski powódki o zobowiązanie pozwanej spółdzielni do przedłożenia szczegółowych dokumentów związanych z inwentaryzacją oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa.

Decyzję uzasadniały przesłanki rozstrzygnięcia – uznanie przez Sąd, że spółdzielnia nie dopuściła się bezczynności w podejmowanych działaniach czyniło bezzasadnym wnioski zmierzające do przesłankowego ustalenia przez Sąd samodzielności lokalu zajmowanego przez powódkę.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo T. W. przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. nie jest uzasadnione i jako takie podlega oddaleniu.

Podstawę prawną powództwa stanowi art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116 z 2003 roku), który stanowi, iż osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie przepisu art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c.

Zgodzić należy się z pełnomocnikiem powódki, iż nie ma przeszkód, aby sąd rozpoznający roszczenie w trybie art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mógł ustalić wszystkie niezbędne elementy do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1096/12). Jednak pierwotną przesłanką zastosowania tego przepisu i czynienia dalej idących ustaleń jest stwierdzenie bezczynności spółdzielni. Jak wywiedziono bowiem także w powołanym orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Łodzi: „Osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć, a następnie udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.” Jest to warunek pierwotny procedowania w takim postępowaniu.

Należy przy tym podkreślić, iż w procesie opartym na art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bezczynności spółdzielni nie domniemywa się. Osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć, a następnie udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Istotnym jest również to, że ocenie Sądu poddawane jest jedynie wystąpienie w działaniach spółdzielni bezczynności, nie zaś skuteczność jej działań. Fakt, czy w działaniach spółdzielni nastąpiła bezczynność każdorazowo należy rozpatrywać i oceniać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy, w tym realną możliwość podjęcia przez spółdzielnię działań zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokalu, stanu prawnego gruntów i budynków oraz zakresu niezbędnych czynności, jakie należy podjąć, aby spełnić żądanie członka o ustanowienie odrębnej własności lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2011 r., sygn. akt VI ACa 791/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Ł. z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1096/12). Bezczynność może polegać na niedziałaniu, opieszałości lub nieuzasadnionym opóźnieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 grudnia 2012 r., sygn. akt VI ACa 1010/12).

W niniejszej sprawie jednak strona powodowa w ogóle nie wyjaśniła, na czym bezczynność pozwanej spółdzielni miałyby polegać, jakich okresów czasu dotyczy, ewentualnie – które z czynności podjęte zostały z nieuzasadnionym opóźnieniem. Sam fakt czasochłonności podejmowanych działań nie oznacza jeszcze, że jest to wynik zaniechań po stronie pozwanej. Jak wynika z zeznań świadków, działania spółdzielni uzależnione są od osób trzecich, urzędów, procedur administracyjnych. Spółdzielnia podjęła szereg rozmaitych czynności, wykonała szereg wystąpień, zwracała się do różnych organów i osób fizycznych.

Tymczasem, strona powodowa nawet nie wskazywała, które działania mogły być uznane za opóźnione, wykonane z opieszałością, czy niedokonane.

Nie może przy tym umykać uwadze, iż nie cały okres datowany od złożenia wniosku przez T. W. może zostać objęty niniejszym postępowaniem. Pomiędzy stronami toczyły się dwa postępowania sądowe dotyczące tego samego roszczenia powódki. Wyroki w nich wydane objęły swoją prawomocnością wcześniejsze okresy czasu, a w żadnym z tych postępowań Sądy orzekające nie dopatrzyły się bezczynności po stronie spółdzielni.

Jak wskazano w uzasadnieniu postanowienia o odmowie odrzucenia pozwu, brak jest powagi rzeczy osądzonej w odniesieniu do niniejszego roszczenia, ale jedynie co do okresu po wydaniu ostatniego z zapadłych orzeczeń. Niniejszym postępowaniem i badaniem Sądu orzekającego w tej sprawie mógł więc zostać objęty czas po wydaniu wyroku w sprawie o sygn. akt I C 1095/13 (dzień 30 stycznia 2014 roku).

W odniesieniu do tego okresu jakiegokolwiek zarzuty nie zostały jednak sformułowane. Żadne precyzyjne wnioski dotyczące czasu podejmowanych (bezsprzecznie) czynności nie zostały w ogóle zgłoszone. Jednocześnie strona pozwana, podejmując obronę wykazała szereg podjętych działań. W stanie faktycznym opisane zostały kolejne czynności, pisma i wnioski. Zwraca uwagę, że spółdzielnia zmuszona była zwracać się do wielu podmiotów i urzędów, uzależniona była od udzielanych odpowiedzi i czasu reakcji tych podmiotów. Nie można także pominąć okoliczności, że poprzednie powództwa dotyczyły poprzednika prawnego pozwanej spółdzielni – dopiero z chwilą ukonstytuowania pozwana spółdzielnia zyskała możliwość działania. Tymczasem „uwzględnienie żądania opartego na art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest możliwe wówczas, kiedy stan prawny nieruchomości na to pozwala, to jest kiedy możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu z ustaleniem wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.” – jak wywiódł Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1096/12.

W niniejszej sprawie procedura zmierzająca do przygotowania nieruchomości na ustanowienie samodzielnych lokali trwa. Co więcej, strona powodowa sama powołuje się na dokumenty powstałe w jej toku (inventaryzacja). Uznaje je więc za prawidłowe, a mimo to żąda w istocie pominięcia niniejszym postępowaniem dalszej procedury podejmowania stosownych uchwał przez całą spółdzielnię i to w normalnym toku zdarzeń oraz podejmowanych czynności, którym nie zarzucono żadnego zaniechania czy opóźnienia. Na marginesie należy zauważyć, iż na rozprawie w dniu 4 września 2017 roku, po oddaleniu wniosku o powołanie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, pełnomocnik powódki oświadczył, że powołanie biegłego na obecnym etapie stało się zbędne, z uwagi na sporządzaną przez spółdzielnię dokumentację (powstającą także w toku całego procesu), którą tym samym uznał za wystarczającą.

Podsumowując, w ocenie Sadu, brak jest podstaw do uznania, że pozwana spółdzielnia wykazała się całkowitą bezczynnością, uzasadniającą roszczenie z art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Żadne fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu nie zostały udowodnione.

Z uwagi na powyższe przesłanki rozstrzygnięcia, Sąd odstąpił od czynienia ustaleń dotyczących powstania spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu.

Podstawę prawną orzeczenia o kosztach procesu stanowi art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania kosztami procesu powódki. Strona nie złożyła takiego wniosku, a okoliczności sprawy nie uzasadniają takiego rozstrzygnięcia. Należy bowiem mieć na uwadze, że jest to trzeci proces wszczęty w podobnych okolicznościach, bez analizy wcześniejszych uzasadnień oraz bez wykazania przesłanek roszczenia. Nie ulega także wątpliwości, że powódka nie tylko nie wykazała bezczynności po stronie pozwanej, ale wręcz miała świadomość przedsięwziętych przez spółdzielnię czynności – jak sama zeznała, miała wiedzę

o dokonywaniu inwentaryzacji; udostępniła lokal celem wykonania pomiarów. Tym samym, brak jest podstaw do uznania dobrej wiary powódki w chwili wszczynania kolejnego postępowania.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została określona na podstawie § 3 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz.U. z 2015 r. poz. 1804

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.