

Sygn. I C 747/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Zofia Homa
Protokolant:	Iwona Michalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2013 r. w L. sprawy

z powództwa K. F.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki K. F. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 4617zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nieuiszczone wydatki sądowe przejmuję na rachunek Skarbu Państwa.

**I C 747/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 marca 2011 r., skierowanym do Sądu Rejonowego w Puławach I Wydział Cywilny, powódka, K. F., wniosła o zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszy piętrze budynku nr (...) przy ul. (...) w P., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC, o powierzchni użytkowej 36,00 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym do przedmiotowego lokalu, tj. piwnicą nr 16 o powierzchni 3,60 m<sup>2</sup>. Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 3960/2335120 części, we własności działki gruntu (...) o powierzchni 1,7213 ha, położonych w P. przy ul. (...) oraz we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. W uzasadnieniu pozwu, powódka wskazała, że przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w P. na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 31 marca 2006 roku. W dniu 10 września 2010 r., powódka złożyła wniosek o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 28 grudnia 2010 r., pozwana Spółdzielnia odmówiła powódce ustanowienia i przeniesienia własności lokalu a przystąpienie do takiej czynności uzależniła od żądania wpłaty wartości rynkowej lokalu zajmowanego przez powódkę, pomniejszonej o zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wniesiony przez powódkę przed podpisaniem umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z dnia 31 marca 2006 roku. W ocenie powódki, żądanie Spółdzielni jest bezpodstawne, ponieważ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostało ustanowione na rzecz powódki po wniesieniu przez nią wymaganego wkładu mieszkaniowego (pозew, k. 2 – 3). W odpowiedzi na pozew, pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto, pozwana wniosła o sprawdzenie w trybie art. 25 k.p.c. wartości przedmiotu sporu oznaczonego przez powódkę na kwotę 4.500,00 złotych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwana wskazała, że pomiędzy stronami została zawarta umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...)w P.. Wniosek o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powódka złożyła w dniu 31 lipca 2007 r. Spółdzielnia uzależniła przekształcenie przysługującego powódce prawa od wniesienia pełnego wkładu budowlanego, zaliczając w jego poczet wniesioną w 2006 r. część wkładu mieszkaniowego w wysokości 10% wartości lokalu. Kolejny wniosek o przekształcenie prawa do zajmowanego lokalu, powódka złożyła w dniu 10 września 2010 r. W ocenie pozwanej Spółdzielni, powódka nie wniosła wymaganego wkładu mieszkaniowego. Kwota wpłacona przez powódkę w wysokości odpowiadającej 10% wartości rynkowej lokalu może być potraktowana jedynie, jako część należności wymaganej do uiszczenia dla sfinansowania przez członka spółdzielni wkładu mieszkaniowego przedmiotowego lokalu (odpowiedź na pozew, k. 11 – 13). W piśmie z dnia 11 października 2011 r., powódka wskazała, że określając wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie, wzięła pod uwagę udział w działce gruntu, jaki jest związany w uchwale Spółdzielni z zajmowanym przez nią lokalem na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa i określiła wartość tego udziału, jako wartość przedmiotu sporu. W ocenie powódki, niezasadne było twierdzenie pozwanej, jakoby powódka nie wniosła wkładu mieszkaniowego w wymaganej wysokości, co wynikało z zapisu § 3 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawartej pomiędzy stronami w dniu 31 marca 2006 r. (pismo powódki z dnia 11 października 2011 r., k. 28 – 29). Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2012 r., Sąd Rejonowy w Puławach I Wydział Cywilny, ustalił wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie na kwotę 141.337,00 złotych i stwierdzając swoją niewłaściwość rzeczową, przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Lublinie (postanowienie, k. 81). W trakcie procesu, powódka popierała powództwo, natomiast pozwana Spółdzielnia powództwa nie uznawała i wносиła o jego oddalenie (protokoły rozpraw, k. 22 – 22v, 83 – 84, 194 – 195v).

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

Strony postępowania zawarły umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P. w dniu 31 marca 2006 r. (k. 4 – 5). Rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość rynkową niniejszego lokalu na kwotę 65.149,00 złotych (operat szacunkowy w sprawie określenia wartości rynkowej lokalu z dnia 17 stycznia 2006 r., k. 21). Zgodnie z postanowieniami umowy, powódka wniosła wymagany wkład mieszkaniowy w kwocie 6.514,90 złotych, tj. 10% wartości rynkowej mieszkania, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego (§3 umowy, zeznania powódki, k. 194v, zeznania Prezesa zarządu pozwanej Spółdzielni, k. 195v). Pierwszy wniosek o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu, powódka złożyła w dniu 31 lipca 2007 r. (zeznania powódki, k. 195). W dniu 10 września 2010 r., powódka ponownie złożyła wniosek, powołując się na art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (pismo z dnia 10 września 2010 r., k. 7). W odpowiedzi na powyższe, Spółdzielnia poinformowała, że przeniesienie własności może nastąpić po dokonaniu przez powódkę wpłaty kosztów związanych z budową lokalu w części przekraczającej pomoc państwa udzieloną ze środków publicznych. Wartością tą miała być wartość rynkowa lokalu pomniejszona o zwaloryzowaną wartość dotychczas wniesionych przez powódkę środków na poczet wkładu mieszkaniowego (pismo z dnia 28 grudnia 2010 r., k. 8). Na potrzeby sprawy sądowej o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, która pierwotnie toczyła się w Sądzie Rejonowym w Puławach, biegły sądowy ds. budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości – inż. A. K., przygotował operat szacunkowy, celem określenia wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...). Biegły ustalił wartość lokalu na kwotę 141.337,00 złotych (operat szacunkowy, k. 35 – 51). Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań stron: powódki – K. F. (k. 194v – 195) oraz od strony pozwanej – Prezesa zarządu pozwanej Spółdzielni – M. C. (k. 195 – 1985v), przesłuchanych w trybie art. 299 k.p.c.

Odnośnie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, należy wskazać, iż żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń, co do ich prawdziwości. Sąd z urzędu nie dostrzegł również jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Stąd też, ta kategoria dowodów została obdarzona w całości walorem wiarygodności.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Zgodnie z art. 12 ust. u. s. m. na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Z przepisu tego wynika, że na pisemne żądanie członka, któremu takie prawo służy, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat przypadających na ten lokal.

W ustalonym stanie faktycznym, wbrew twierdzeniom powódki, nie spełniła ona koniecznego wymogu, wynikającego z wyżej cytowanego przepisu warunkującego możliwość skutecznego domagania się przeniesienia przez pozwaną własności zajmowanego przez powódkę lokalu.

Postępowanie dowodowe wykazało, że powódka nie wpłaciła należnego pozwanej wkładu mieszkaniowego. Pozwana spółdzielnia przy budowie budynku przy ulicy (...) nie korzystała ze środków publicznych ani kredytu. W związku z tym wartość wkładu mieszkaniowego równa jest wartości rynkowej mieszkania, pomniejszonej o środki które powódka wniosła zawierając w dniu 31 marca 2006r. umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu na dzień sporządzenia wyceny.

Wartość rynkowa mieszkania na dzień zawarcia przez powódkę umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 31 marca 2006 r. wynosiła 65 149,00zł. Zgodnie z § 3 wyżej opisanej umowy powódka wniosła wymagany wkład mieszkaniowy w kwocie 6 514,90 zł. tj. 10% wartości rynkowej mieszkania określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem Sądu powódka aby mogła się skutecznie ubiegać o przeniesienie własności lokalu powinna dokonać wpłaty z tytułu wymaganego całego wkładu mieszkaniowego tj. 65 149,00zł. Na poczet tej kwoty pozwana spółdzielnia powinna zaliczyć powódce zrewaloryzowaną wartość wkładu który powódka uiściła przy zawarciu umowy.

Na potrzeby niniejszego postępowania wywołana została opinia biegłego z której wynika, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę, na dzień 5 grudnia 2011 roku wynosi 141 337,00 zł. Powódka nie kwestionowała opinii biegłego w tym zakresie.

W oparciu o te ustalenia, zdaniem Sądu powódka nie wypełniła ciężącego na niej obowiązku wynikającego z art. 12 ust.1 u.s.m. i z tego względu nie było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c.

Na wysokość tych kosztów składają się koszty zastępstwa procesowego wraz z opłata skarbową od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 3617,00 złotych a także zaliczka wpłacona przez pozwaną na koszt opinii biegłego w kwocie 1 000,00zł.

Natomiast nieuiszczone wydatki , na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy

z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 – tekst jedn. ze zm.), Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, powyższe rozważania i na podstawie wyżej powołanych przepisów, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.