

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sławomira Hańczewska

Protokolant: p.o. stażysty Monika Białęcka

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: **A. G. (1)**

przeciwko: **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. Zobowiązuje pozwaną do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. ustanawia na rzecz powoda A. G. (1) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na II piętrze budynku przy ul. (...) w P., o powierzchni (...)m² (składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i garderoby) z przynależnością do tego lokalu – komórką lokatorską i jednocześnie przenosi własność w/w lokalu na rzecz A. G. (1) wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku w którym lokal się znajduje nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali oraz we współwłasności ułamkowej części gruntu na którym budynek się znajduje, na działce oznaczonej geodezyjnie numerem (...), arkusz (...), obręb G., objętej (...).”

2. Kosztami postępowania obciąża pozwaną i zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania .

SSO Sławomira Hańczewska

UZASADNIENIE

Powodowie H. G. i A. G. (1) w pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego P. (...)w P. (...) w dniu 16 maja 2014 r. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. domagali się zobowiązania pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkaniowego nr (...) położonego na II piętrze budynku przy ul. (...) w P., o powierzchni (...)m² (składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i garderoby) z przynależnością do tego lokalu komórki lokatorskiej wraz ze współwłasnością ułamkowej części gruntu pod budynkiem przypadającym na powierzchnię ww. lokalu, do którego przysługuje im spółdzielcze lokatorskie prawo.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że umową z dnia 18 maja 2004 r. pozwana będąca właścicielem nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), na działce oznaczonej geodezyjnie numerem (...) obręb G., objętej KW nr (...), ustanowiła na rzecz powodów spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...) o łącznej powierzchni (...)m² wraz z przynależnym pomieszczeniem tj. komórką lokatorską. Realizacja budynku, w którym położony jest przedmiotowy lokal nr (...), została natomiast sfinansowana z udziałem środków kredytowych Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Strona powodowa nadmieniła, że pismem z dnia 17 lutego 2014 r. zwróciła się do pozwanej o ustanowienie na rzecz powodów odrębnej własności ww. lokalu

mieszkalnego. W odpowiedzi pozwana wskazała, że brak jest jednoznacznych przesłanek w zakresie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Podkreśliła, że w świetle przepisu art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty przypadającej na ten lokal zobowiązań 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-spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, albo też spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ww. ustawy. W ocenie powodów oznacza to, że brak jest podstaw do odmowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków kredytowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Powodowie jednocześnie oświadczyli, że zobowiązują się do spłaty przypadającej na ww. lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa (k. 2-3).

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia oświadczyła, iż nie uznaje żądania pozwu i wnosi o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że w oparciu o pogląd judykatury oraz w związku z niejednoznacznością między uzasadnieniem nowelizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która uchyliła art. 12 (1) ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zakazującego dokonywania przekształceń własnościowych lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) lub w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, a obecnie obowiązującym brzmieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana wystąpiła do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o wyjaśnienie kwestii dopuszczalności dokonywania przekształceń własnościowych KFM, zaś Związek nie potwierdził takiej możliwości (k. 35-36).

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2015 r. Sąd zawiesił postępowanie w oparciu o art. 174 § 1 pkt 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc wobec śmierci powódki H. G. (k. 79).

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2015 r. Sąd postanowił podjąć postępowanie w sprawie z udziałem następców prawnych H. A. G. oraz A. G. (2) (k. 110-111).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy P. (...) w P. w sprawie o sygn. akt I Ns (...) na podstawie art. 510 § 1 kpc odmówiło uczestnictwa A. G. (2) w dalszym toku postępowania oraz zmieniło tryb postępowania na procesowy z udziałem A. G. (1) jako powoda oraz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. jako pozwanego (k. 127).

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy P. (...) w P. w sprawie o sygn. akt I C (...) na podstawie art. 17 pkt 4 kpc stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako miejscowo i rzeczowo właściwemu (k. 137).

W dalszej części procesu strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił, co następuje :

Pismem z dnia 19 września 2003 r. Bank (...) (Bank (...) założony w 1924 r.) zawiadomił prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., że w dniu 15 września 2003 r. Komitet Kredytowy Banku podjął decyzję o udzieleniu pozwanej Spółdzielni kredytu do wysokości 10.640.000 zł na sfinansowanie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi, zlokalizowanego przy ul. (...) w P. ze 138 mieszkaniami przyznawanymi na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu, na warunkach wskazanych w treści pisma.

Dowód: pismo z dnia 19 września 2003 r. (k. 38-39), wydruk z KRS pozwanej (k. 47-49).

W dniu 15 grudnia 2003 r. pomiędzy Bankiem (...) a pozwaną Spółdzielnią zawarta została umowa nr (...) w przedmiocie udzielenia kredytu na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane”.

Dowód: umowa nr (...) z dnia 15 grudnia 2003 r. (k. 4-46), wydruk z rejestru KRS pozwanej (k. 47-49).

Pismem z dnia 9 lipca 2012 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP odpowiadając na pismo z dnia 2 lipca 2012 r. wskazał, że ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wprowadzona została możliwość przekształcenia praw do lokali mieszkalnych w spółdzielniach mieszkaniowych, wybudowanych przy wsparciu preferencyjnego kredytu udzielonego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Dowód: pismo z dnia 9 lipca 2012 r. (k. 50-51).

W dniu 17 lutego 2014 r. H. G. wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o „przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność i o wykupienie mieszkania lokatorskiego”. Jednocześnie H. G. zobowiązała się do poniesienia kosztów związanych z wykupem, w tym spłatą przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni, związanych z budową domu, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

W piśmie z dnia 24 lutego 2014 r. pozwana wskazała, że z uwagi na brak jednoznacznych przepisów prawnych w zakresie przekształcenia tych praw w prawo odrębnej własności, była zmuszona zwrócić się pismem do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o interpretację przepisów prawnych w zakresie możliwości przekształcenia lokali mieszkalnych.

Dowód: pismo z dnia 17 lutego 2014 r. (k. 9), pismo z dnia 24 lutego 2014 r. (k. 8).

Aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 24 kwietnia 2015 r. rep. A nr (...) sporządzonym przez notariusza M. H., który prowadzi w Kancelarię Notarialną w K., spadek po H. G. zmarłej w dniu 11 marca 2015 r. nabyli z ustawy mąż ofiary - W. G. oraz córka zmarłej A. G. (2) (par. 1 aktu).

Oświadczeniem z dnia 3 czerwca 2015 r. A. G. (2) wskazała że rezygnuje na rzecz ojca A. G. (1) przypadającą na nią części spadku tj. wkładu mieszkaniowego, i udziału członkowskiego znajdującego się na koncie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P..

Dowód: Akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 24 kwietnia 2015 r. rep. A nr (...) (k. 87-89) oraz oświadczenie z dnia 3 czerwca 2015 r. (k. 89), z podpisami notarialnie poświadczonymi (k. 89-90).

Powodowi A. G. (1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na II piętrze budynku przy ul. (...) w P. o powierzchni (...) m² (składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i garderoby) z przynależnością do tego lokalu komórki lokatorskiej wraz ze współwłasnością ułamkowej części gruntu pod budynkiem przypadającym na powierzchnię ww. lokalu, dla którego Sąd Rejonowy w P., Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zrealizowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego z dnia 18 maja 2004 r. (k. 4-7), pismo z dnia 14 września 2015 r. o przyjęciu przez zarząd SM (...) w P. uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia powoda A. G. (1) w poczet członków pozwanej Spółdzielni (k. 80-81), wydruk z rejestru KRS pozwanej (k. 47-49).

Sąd przeprowadził dowody z przedstawionych przez obie strony dokumentów.

Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony, ani nie wzbudziły wątpliwości Sądu. Sąd uznał, zatem za wiarygodne wszystkie powołane wyżej dokumenty urzędowe i dokumenty prywatne, znajdujące się w aktach sprawy. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych, jak również prawdziwość treści dokumentów

urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c., a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 j.t.), zgodnie z którym, 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.

Sąd podzielił stanowisko powoda A. G. (1), chybione bowiem okazały się twierdzenia pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., iż w obowiązującym stanie prawnym niedopuszczalne jest przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu, którego budowa została sfinansowana z kredytu pochodzącego z Banku (...) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Należy wskazać, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej ustawą z dnia 19 marca 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 12 dodano ust. 1³ w myśl którego w przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank (...) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat Mieszkaniowych o stałej stopie procentowej. Należy podkreślić, że jednocześnie ww. ustawa uchyliła przepis art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym niedopuszczalne było przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków z pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank (...) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

Stosownie natomiast do obecnie obowiązującego art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 kolei zgodnie z ust. 1² tegoż artykułu, 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że powód spełnia warunki określone wyżej cytowanym przepisem, co zresztą przez pozwaną nie było w tym zakresie kwestionowane. Pozwana kwestionowała jedynie, iż w obowiązującym

stanie prawnym niedopuszczalne jest przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Pozwana zatem bezzasadnie odmówiła przystąpienia do czynności prawnej, w wyniku której doszłoby do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności na rzecz powoda. W ustalonym stanie faktycznym mamy do czynienia z bezczynnością pozwanej Spółdzielni. Z powyższych przepisów wynika bowiem, że brak jest podstaw do odmowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków kredytowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Sąd zatem, mając na względzie przepisy art. 64 kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda odrębnej własności lokalu i jednoczesnym przeniesieniem własności tegoż na rzecz powoda wraz z udziałem we współwłasności ułamkowej części gruntu na których budynek się znajduje oznaczonej geodezyjnie nr (...), arkusz (...), obręb G., objętej KW nr (...)(pkt 1. wyroku).

Na koszty procesu w niniejszej sprawie składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.000 zł oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w kwocie po 7.200 zł ustalone w oparciu o § 6 w zw. z § 2 ust. 1, 2 i § 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu

Sąd zatem w oparciu o art. 98 kpc zasądził od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu na które składała się opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.000 zł (pkt 2. wyroku).

SSO Sławomira Hańczewska