

Sygn. akt II C 162/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy Warszawa –Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Katarzyna Jakubowska – Pogorzelska

Protokolant: Paulina Goździk

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2012 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w upadłości z siedzibą w W.

o zobowiązanie

1. zobowiązuje pozwanego do zawarcia z powodem umowy o następującej treści: „Syndyk Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w upadłości z siedzibą w W. przenosi na rzecz P. K. prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o powierzchni 50,50 m⁽²⁾ składającego się z trzech pokoi, kuchni i łazienki z wc oraz przynależnej piwnicy o powierzchni 14 m⁽²⁾, położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz ze związanym z tym prawem udziałem wynoszącym 0,03588 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), na co P. K. wyraża zgodę”
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.814 (dziewięć tysięcy osiemset czternaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt II C 162/11

UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł o zobowiązanie pozwanego Syndyka Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w upadłości w W. do zawarcia z powodem umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w W. o następującej treści: „Syndyk Masy Upadłościowej Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w upadłości w W. na podstawie art. 86 ust. 1 i 2 Prawa Upadłościowego i naprawczego przenosi własność lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki z w.c. o powierzchni 50,50m⁽²⁾ wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 14m⁽²⁾ oraz udziałem wynoszącym 0,03588 części w prawie użytkowania wieczystego działki i takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku dla którego to lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość Sad Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz P. K. na co P. K. wyraża zgodę” (pozew k 3-5, stanowisko zajęte na rozprawie k 82).

Pozwany Syndyk Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w upadłości w W. wniósł o oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew k 19-22, stanowisko zajęte na rozprawie k 80, k 82, załącznik do protokołu k 91-93, pismo procesowe k 136-137).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód został przyjęty w poczet członków Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. na podstawie deklaracji złożonej w dniu 23 grudnia 1999 roku i wydanej tego samego dnia decyzji Zarządu (deklaracja k 11, przesłuchanie powoda k 81). Na mocy uchwały nr 1 z dnia 18 grudnia 1994 roku Walne Zgromadzenie Członków zobowiązało Zarząd do dokonania stopniowego uwłaszczenia członków Zrzeszenia przy czym uwłaszczeniem mogli być objęci członkowie, którzy zakończyli budowę i wywiązali się całkowicie z zobowiązań finansowych wobec Zrzeszenia (uchwała k 123). W dniu 10 kwietnia 2000 roku powód uzyskał przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 50,50 m⁽²⁾ w budynku przy ul. (...) w W. wraz z przynależną piwnicą. Cena brutto 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu została określona na 2.454,06 zł, zaś całkowita wartość lokalu na kwotę 123.930 zł. Strony uzgodniły, że płatność wkładu budowlanego nastąpi w ratach na podstawie faktur wystawionych przez Firmę (...) s.c. reprezentowaną przez powoda za wykonane i odebrane elementy robót instalacyjnych w budynku przy ul. (...). Całościowe rozliczenie wkładu miało nastąpić w terminie do dnia 6 lipca 2000 roku. Strony postanowiły ponadto, że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki oraz własności lokalu na członka nastąpi po przyjęciu przez władze budowlane budynku do użytkowania oraz ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego (uchwała Rady Nadzorczej k 40, umowa przydziału k 41-43, statut k 94-przesłuchanie powoda k 81). Powód uiścił wymagany wkład budowlany (zaświadczenie k 124). W dniu 8 maja 2000 roku na wniosek powoda zawarł on ze Spółdzielczym Zrzeszeniem (...) w W. w formie notarialnej umowę, na mocy której Spółdzielcze Zrzeszenie (...) w W. przeniosło na rzecz powoda własność lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 0,03588 części w prawie użytkowania wieczystego działki i takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku. Na datę sporządzenia umowy lokal mieszkalny nr (...) stanowił samodzielny i wydzielony lokal mieszkalny o powierzchni 50,50 m⁽²⁾ składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki z w.c. oraz przynależnej do niego piwnicy o metrażu 14 m⁽²⁾. Udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz prawie współwłasności części wspólnych budynku związany z prawem własności lokalu wynosił 0,03588 co wynikało z wyliczenia dokonanego przez S. B. rzeczoznawcę majątkowego w dniu 26 kwietnia 2000 roku. Strony umowy oświadczyły ponadto, że rozliczenie kosztów budowy i wpłaty określone w art. 235 Prawa spółdzielczego zostały między nimi dokonane i zapewniły, że z tego tytułu nie zachowują wzajemnych roszczeń (umowa z dnia 8.05.2000r. k 6-10). Na tej podstawie powód został wpisany jako właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych (odpis z KW k 74-76).

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2004 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie rozpoznający apelację Syndyka Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 października 2003 roku oddalającego powództwo o ustalenie bezskuteczności umowy z dnia 8 maja 2000 roku zmienił zaskarżony wyrok i uznał za bezskuteczną umowę sprzedaży udziału wynoszącego 0,03588 części w prawie użytkowania wieczystego działki z takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku oraz własności lokalu nr (...) położonej przy ul.(...) zawartej w dniu 8 maja 2000 roku pomiędzy Spółdzielczym Zrzeszeniem (...) w W. a P. K. (wyrok z uzasadnieniem k 25-28). Wyrokiem z dnia 30 września 2010 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Południe w Warszawie Wydział II Cywilny w sprawie o sygn. II C 176/08 nakazał w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr (...) wykreślenie wpisanego jako właściciela P. K. i wpisanie jako właściciela Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W.. Na skutek wniesionej apelacji postanowieniem z dnia 9 listopada 2011 roku Sąd Okręgowy Warszawa- Praga IV Wydział Cywilny zawiesił postępowanie do czasu rozstrzygnięcia sprawy II C 162/11 (postanowienia w aktach sprawy II C 176/08).

Postanowieniem z dnia 16 maja 2002 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XVII Wydział Gospodarczy ogłosił upadłość Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. (postanowienie k 12-13). W związku z toczącym się postępowaniem i

stanowiskiem strony pozwanej powód w dniu 15 maja 2012 roku złożył na piśmie adresowany do pozwanego Syndyka wniosek o przeniesienie prawa własności lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. (wniosek k 88-90).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych i urzędowych (orzeczenia sądowe), jak również dowodu z przesłuchania powoda, a wynikający z powyższych dowodów stan faktyczny nie był sporny między stronami.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. Ł. i E. R. zgłoszony na okoliczność zawarcia z pozwanym umowy w formie aktu notarialnego dot. przewłaszczenia lokalu bowiem fakt zawarcia tej umowy wynikał z dokumentów oraz nie stanowił okoliczności spornej w niniejszej sprawie. Ponadto kwestia skuteczności umowy z dnia 8 maja 2000 roku została w sposób prawomocny przesądzona w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2004 roku i nie mogła podlegać ponownej ocenie w toku niniejszego postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega uwzględnieniu. Nie budziło wątpliwości, że powód jest członkiem Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w upadłości z siedzibą w W.. Bez wątplenia także w dniu 10 kwietnia 2000 roku zostało mu przydzielone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Co prawda powyższa umowa mówi jedynie o przydziale lokalu mieszkalnego, ale jednocześnie posługuje się pojęciem wkładu budowlanego, który jest związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Nadto jak wynika z treści Statutu Zrzeszenia, przydziałało ono swoim członkom lokale mieszkalne wyłącznie na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ 4 Statutu). Zgodnie z art. 213 ust. 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym na datę przydziału w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Zgodnie z § 2 członek spółdzielni mieszkaniowej w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) i zgłoszonego wniosku może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lokatorskie albo własnościowe. Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą przydziału lokalu (§ 3).

Jednocześnie nie było kwestionowane przez pozwanego, że powód uiścił wymagany wkład budowlany i opłaty wymagane do przekształcenia przysługującego mu prawa w odrębną własność. Okoliczności te wynikały także ze zgromadzonych dowodów w postaci zaświadczenia o dokonanym rozliczeniu (k 124) a także faktu przystąpienia przez władze Zrzeszenia do aktu notarialnego przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz powoda w dniu 8 maja 2000 roku. W istocie jedynymi okolicznościami na które w toku niniejszego procesu powoływała się strona pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa, było twierdzenie o niezłożeniu przez powoda wniosku o przekształcenie prawa, jak również okoliczność uzyskania przez niego wpisu prawa własności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (odpowiedź na pozew k 19-22, stanowisko zajęte na rozprawie k 80, k 82, załącznik do protokołu k 91-93, pismo procesowe k 136-137). Wskazując na powyższe pozwany argumentował, że z uwagi na złożenie przez powoda wniosku o przekształcenie dopiero w dniu 15 maja 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa, w imieniu której działa Syndyk zobowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w ciągu 6 miesięcy a dopiero po upływie tego terminu w razie bezczynności spółdzielni roszczenie powoda stanie się wymagalne. Również w ocenie strony pozwanej wyrok uwzględniający powództwo byłby niewykonalny a roszczenie powoda jest bezprzedmiotowe skoro jest już wpisany w księdze wieczystej jako właściciel lokalu. Argumentacji tej Sąd orzekający nie podziela.

Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 17¹⁴ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do zawarcia powyższej umowy w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Stosownie do art. art. 49¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.

Jak wynika z powyższego, powodowi który spełnia warunki określone przytoczonym przepisem przysługuje roszczenie o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności tego lokalu. Powód twierdził w toku procesu, że dopełnił wszelkich formalności do przekształcenia prawa jeszcze przed podpisaniem aktu notarialnego. W związku z koniecznością oceny zasadności powództwa Sąd zobowiązał stronę pozwaną do złożenia pozostających w jej posiadaniu akt lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., czego jednak pozwana nie uczyniła, twierdząc że akta lokalu nie zawierają innych dokumentów aniżeli już zgromadzone w aktach sprawy. Tego rodzaju postępowanie należy ocenić negatywnie dla pozwanego, biorąc pod uwagę treść zeznań powoda, fakt przystąpienia przez Zrzeszenie do podpisania z powodem aktu notarialnego z dnia 8 maja 2000 roku oraz treści zaświadczenia potwierdzającego uiszczenie wkładu budowlanego z dnia 6 lipca 2000 roku (k 124). Powyższe okoliczności świadczą w ocenie Sądu o tym, że powód jeszcze przed wniesieniem niniejszego powództwa spełnił wszystkie przesłanki konieczne do przekształcenia, w tym także wystąpił ze stosownym wnioskiem. Niezależnie od powyższego, nawet gdyby w tym zakresie przyjąć tezę przeciwną, to samo wystąpienie przez powoda z powództwem o nakazanie zawarcia z nim umowy o przeniesieniu na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu w dniu 4 lutego 2011 roku czyni zadość pisemnej formie wniosku o przekształcenie i w taki sposób winien być on postrzegany przez pozwanego. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom strony pozwanej powód po raz kolejny złożył wymagany wniosek w dniu 15 maja 2012 roku lecz i tym razem nie doczekał się reakcji ze strony Syndyka. W tym stanie rzeczy zarzuty pozwanego o braku wniosku powoda o przekształcenie prawa należy uznać za chybione. Nie można również zgodzić się z pozwanym co do tego, że przekształcenie prawa nie jest możliwe z uwagi na wpisanie powoda jako właściciela lokalu w księdze wieczystej nr (...). Zauważyć należy, że zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Obalenie tego domniemania jest jednak możliwe w każdym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7.12.2011 r. I ACa 528/11 LEX nr 1120145). Zważywszy, że prawo własności przysługujące powodowi zostało ujawnione w księdze wieczystej na mocy umowy zawartej w dniu 8 maja 2000 roku, której bezskuteczność stwierdził Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 29 listopada 2004 roku w ramach procesu toczącego się pomiędzy P. K. a Syndykiem Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. nie może być wątpliwości co do tego, że aktualnie istniejący wpis nie opiera się na skutecznym między stronami tytule prawnym. Ponadto, jak wynika z akt sprawy II C 176/08 toczące się postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zostało zawieszona do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W tym stanie rzeczy wpis prawa własności lokalu na rzecz powoda nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu roszczenia powoda.

Wątpliwości nie budzi także legitymacja procesowa bierna pozwanego Syndyka. Jak bowiem stanowi art. 86 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej obejmującej likwidację majątku upadłego albo z możliwością zawarcia układu, gdy odebrano zarząd majątkiem upadłego, czynności określone w art. 41-43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U.

z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.⁷⁾) wykonuje syndyk albo zarządca. Na syndyku albo zarządcy ciąży obowiązek zawarcia umowy, o której mowa w art. 11¹, 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 ustawy wskazanej w ust. 1, jeżeli żądanie zostało złożone spółdzielni przed ogłoszeniem upadłości albo po ogłoszeniu upadłości na podstawie art. 54¹ ust. 2 tej ustawy (ust. 2). Podstawowe znaczenie powyższego przepisu polega więc na tym, iż po ogłoszeniu upadłości umowy o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu zawiera syndyk lub zarządca nie zaś zarząd spółdzielni, który w tym zakresie traci uprawnienie do zarządzania majątkiem upadłego. Sama dopuszczalność zawierania wspomnianych umów po ogłoszeniu upadłości spółdzielni mieszkaniowej wynika wprost z art. 54¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy stwierdzić, że syndyk lub zarządca zobowiązany jest do zawarcia wymienionych umów zarówno w przypadku, gdy wniosek został złożony przez uprawnionego przed ogłoszeniem upadłości, jak też po tym dniu. W ostatnim przypadku, zgodnie z art. 54¹ ust. 2 u.s.m., wniosek o zawarcie umowy powinien być adresowany do syndyka.

Zauważyć należy, że wielkość udziału we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu na którym posadowiony jest budynek związanych z prawem własności lokalu nr (...) nie budziła wątpliwości i wynikała z treści wpisów zawartych w Dziale I księgi wieczystej nr (...).

W świetle przytoczonych powyżej okoliczności oraz powołanych przepisów prawa materialnego w ocenie Sądu zachodzą przesłanki do uwzględnienia powództwa w całości.

O zwrocie kosztów procesu należało orzec na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1349 ze zm.). Jednocześnie konsekwentna postawa pozwanego wnoszącego o oddalenie powództwa wykluczała zastosowanie art. 101 k.p.c.