

Sygn. akt I C 940/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23-10-2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Marzena Sznajderska

Protokolant: Agata Sadowska - Sagne

po rozpoznaniu w dniu 09-10-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa U. K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

o nakazanie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 3.617 zł kosztów postępowania;

III. nakazuje powódce uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 2.520 zł tytułem brakujących kosztów sądowych wypłaconych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Powódka U. K. wniosła o nakazanie Zarządowi (...) we W. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego położonego przy ul (...) we W. o powierzchni 16 m² wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu – działki nr (...), położonej przy ul (...) we W., na której to działce posadowiony jest budynek mieszkalny wraz z lokalami użytkowymi, a którym znajduje się lokal użytkowy najmowany przez powódkę. Powódka wskazała, że jest najemcą przedmiotowego lokalu od 1982 r., a obecnie łączy ją ze stroną pozwaną umowa najmu z dnia 1 listopada 2007 r. Lokal ten został wykonany w całości ze środków finansowych powódki w ten sposób, że za zgodą strony pozwanej powódka zabudowała przejście piesze pod budynkiem, wykonując ściany zewnętrzne zamykające prześwity, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, posadzki, instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz stolarkę okienną i ślusarkę drzwiową. W dniu 6 sierpnia 2007 r. powódka złożyła wniosek o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Strona pozwana pismem z dnia 16 października 2007 r., odmówiła powódce ustanowienia odrębnej własności lokalu, uznając, że powódka poniosła jedynie koszty adaptacji lokalu, a nie koszty jego budowy. Ponowny wniosek powódka złożyła w dniu 27 lipca 2009 r., a w dniu 20 sierpnia 2009 r. strona pozwana ponownie odmówiła zawarcia umowy. Jednocześnie strona pozwana wybiórczo ustanowiła odrębną własność na rzecz innych najemców lokali użytkowych, na skutek uchwały podjętej na Walnym Zgromadzeniu członków strony pozwanej, mimo iż jest ona zbędna. Powódka jako podstawę żądania wskazała art. 39 ust. 1 u.s.m.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, przyznając, że powódka jest najemcą lokalu użytkowego należącego do zasobów strony pozwanej. Jednocześnie strona pozwana zaprzeczyła, iż ciąży na niej obowiązek przeniesienia własności lokalu na rzecz najemcy, albowiem roszczenie takie przysługuje najemcy, który poniósł w pełni koszty budowy lokalu, po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Powódka, zdaniem strony pozwanej, nie wykazała powyższych

okoliczności. Poniosła ona jedynie koszty adaptacji przejścia na potrzeby lokalu usługowego. W związku z tym, strona pozwana wniosła pod obrady Walnego Zgromadzenia projekt uchwały upoważniającej Zarząd do zbycia przedmiotowego lokalu. Uchwałą z dnia 7 listopada 2008 r. określił przedmiot odrębnej własności lokalu, wskazując stronę pozwaną jako właściciela lokalu. Walne Zgromadzenie na zbycie lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nie wyraziło zgody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 1 listopada 2007 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego nr (...), położonego we W., przy ul (...) we W., na czas nieokreślony, poczynając od dnia 1 listopada 2007 r. Najemca obowiązany był uiszczać czynsz najmu liczony za 1 m² oraz opłaty za zimną wodę oraz ścieki i centralne ogrzewanie. Najemcy nie uiszczali należności tytułem wkładu budowlanego, natomiast w czynszu ujęte były koszty eksploatacji przypadające na lokal użytkowy.

dowód: umowa najmu z dnia 1 listopada 2007 r. k- 5-8

zeznania świadka J. L. k-149-150

W dniach 6 sierpnia 2007 r. i 27 lipca 2009 r. powódka wystąpiła o przeniesienie na jej rzecz prawa własności lokalu użytkowego położonego we W., przy ul (...). W dniach 16 października 2007 r. i 20 sierpnia 2009 r. strona pozwana odmówiła przeniesienia prawa własności zajmowanego lokalu użytkowego, wskazując że powódka nie poniosła kosztów budowy lokalu, a jedynie nakłady na adaptację wynajmowanego lokalu dla własnych potrzeb.

dowód: wniosek k- 14

pismo z dnia 16 października 2007 r. k-13

pismo z dnia 27 lipca 2009 r., k- 12

pismo z dnia 20 sierpnia 2009 r. k- 11

W dniu 7 listopada 2008 r. Zarząd strony pozwanej określił przedmiot odrębnej własności lokali położonych w budynku przy ul (...) usytuowanym na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków – obręb (...) – P., (...) nr działki (...) o powierzchni 20890 m².

dowód: uchwała nr (...) k- 57

W dniu 27 czerwca 2009 r. Walne Zgromadzenie (...) we W. odmówiło upoważnienia Zarządu do zawarcia w trybie bezprzetargowym umowy o przeniesienie własności przedmiotowego lokalu użytkowego na rzecz powódki, po uzupełnieniu kwoty wynikającej z operatu szacunkowego.

dowód: uchwała nr (...) k- 56

Zakres robót budowlanych, jakie trzeba było wykonać, aby przystosować pomieszczenie zajmowane przez powódkę do obecnego przeznaczenia nie można zakwalifikować jako budowę lokalu. Powódka przeprowadziła prace adaptacyjne polegające na wykonaniu ściany zewnętrznej osłonowej oraz zamurowaniu otworów, wykonaniu tynków zewnętrznych i wewnętrznych, posadzek, przeprowadziła roboty malarskie, wykonała instalację elektryczną, wod-kan, CO, CW, oraz doprowadziła linię telefoniczną, wykonała ślusarkę, stolarkę okienną i drzwiową. Pomieszczenie zostało wydzielone z klatki schodowej oraz została dokonana zabudowa ścianą osłonową i stolarką drzwiową i okienną od zewnątrz. Roboty zostały wykonane w pomieszczeniu, które pod względem konstrukcyjnym było wydzielone stropami i ścianami, dwie ściany boczne lokalu są ścianami nośnymi, pomieszczenie to znajduje się nad ciągiem garaży, wykonanych w części niższej budynku.

dowód: zeznania świadka M. L. k- 135-138

zeznania powódki k- 180-182

opinia biegłego sądowego mgr. inż. A. R.- k- 199-207

opinia uzupełniająca biegłego sądowego mgr. inż. A. R.- k- 258-260

ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego mgr. inż. A. R.- k-327

W tym stanie, Sąd zważył co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych głównie na podstawie dowodów z dokumentów – umowa najmu, wnioski powódki o przeniesienie własności lokalu, uchwały podjęte przez organy strony pozwanej, a przede wszystkim dowody z opinii biegłego. Ocena bowiem prac wykonanych przez powódkę, czy ich zakres uzasadnia żądanie pozwu wymagała wiadomości specjalnych z zakresu budownictwa. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków i powódki, chociaż okoliczności przez nich podane co do zakresu robót były bezsporne.

Powódka będąca najemcą lokalu użytkowego przy ul. (...) we W. wystąpiła z żądaniem ustanowienia odrębnej własności wynajmowanego lokalu.

Zgodnie z art. 39 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Trybunał Konstytucyjny wydając wyrok w dniu 30 marca 2004 r. (sygn. akt K 32/03) oceniał konstytucyjność regulacji wiążące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej w zakresie konieczności uzyskania członkostwa przez nabywcę takiego prawa, wygaśnięcia prawa w sytuacji utraty członkostwa na skutek wypowiedzenia członkostwa, wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, obowiązku wyczerpania przez członków spółdzielni uprzedniego trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego w przypadku kwestionowania zasadności podwyżki opłat, a także pozbawienia najemców lokali użytkowych, niebędących członkami spółdzielni, którzy w pełnym zakresie ponieśli koszty budowy lokali, roszczenia o przeniesienie własności tych lokali. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego wprowadzone w pierwotnym brzmieniu art. 39 u.s.m. roszczenie o charakterze warunkowym, niezależne od statusu członkostwa, należy traktować jako ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną. Ustawodawca przesądził zarówno katalog podmiotów uprawnionych i obowiązanych, wskazał treść roszczenia oraz określił jego przedmiot, przy czym możliwość jego realizacji uzależnił od spełnienia przez osobę zainteresowaną świadczeń pieniężnych wobec spółdzielni.

Zasadniczą zatem przesłanką nabycia przez powódkę uprawnienia do przeniesienia prawa własności lokalu użytkowego było ustalenie czy powódka wybudowała wynajmowany później lokal, a zatem, czy zakres robót należy ocenić jako budowę czy remont przystosowujący lokal do działalności gospodarczej.

Zdaniem Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, że powódka poniosła jedynie koszty związane z przystosowaniem części nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Powódka wykonała ścianę zewnętrzną osłonową oraz zamurowała otwory, wykonała tynki zewnętrzne i wewnętrzne, posadzkę, przeprowadziła roboty malarskie, wykonała instalację elektryczną, wod-kan, CO, CW, oraz doprowadziła linię telefoniczną, wykonała ślusarkę, stolarkę okienną i drzwiową. Nie spełniła ona zatem przesłanki wynikającej z art. 39 w/w ustawy, polegającej na poniesieniu w pełni kosztów budowy lokalu. Okoliczność powyższa została ustalona na podstawie przeprowadzonej opinii przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Biegły po analizie złożonej

dokumentacji, przeprowadzeniu oględzin oraz na podstawie akt sprawy wykluczył możliwość przyjęcia, że powódka poniosła koszty budowy zajmowanego lokalu. Przeprowadzone przez powódkę prace to była jedynie adaptacja części budynku, która wiązała się z koniecznością przeprowadzenia prac remontowych. Pomieszczenie zostało wydzielone z klatki schodowej oraz została dokonana zabudowa ścianą osłonową i stolarką drzwiową i okienną od zewnątrz. Roboty zostały wykonane w pomieszczeniu, które pod względem konstrukcyjnym było wydzielone stropami i ścianami, dwie ściany boczne lokalu są ścianami nośnymi, pomieszczenie to znajduje się nad ciągiem garaży, wykonanych w części niższej budynku.

Biegły ustosunkowując się do zarzutów powódki, zgłoszonych do opinii podtrzymał swoje wcześniejsze ustalenia. Sąd uznał sporządzoną w sprawie opinię za w pełni wiarygodną, stanowiącą dokument wszechstronnie, fachowo i rzetelnie wyjaśniający zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania, wewnętrznie spójną i nie zawierającą niejasności.

Powódka zarzuciła również, że poniesione przez nią koszty traktowane były jako wkład budowlany, a zawarcie umowy najmu wynikało z ówczesnego stanu prawnego, zgodnie z którym brak było możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało podnoszonych przez powódkę okoliczności, aby czynsz najmu stanowił równocześnie wkład budowlany. Wynajmujący dokonuje kalkulacji kosztów ujętych w czynszu m.in. w zakresie eksploatacji. Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rozliczenia spółdzielni, na okoliczność hipotetycznego wyliczenia wkładu budowlanego albowiem powódka nie udowodniła aby płacony zgodnie z umową czynsz najmu zmienił charakter prawny i stał się wkładem budowlanym. Z powyższych przyczyn również oddalono wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. P..

Należy zauważyć, że strona pozwana, słusznie przyjmując, że powódka nie spełnia przesłanek wynikających z art. 39 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poddała wniosek powódki pod obrady Walnego Zgromadzenia, jednakże wobec wyniku głosowania, 53 głosy za, 60 przeciw uchwała przedmiocie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do zawarcia w trybie bezprzetargowym umowy o przeniesienia własności przedmiotowego lokalu użytkowego na powódkę, została podjęta na niekorzyść powódki. Bez znaczenia dla powyższej oceny było ewentualne przeniesienie prawa własności do lokalu użytkowego przez stronę pozwaną na rzecz innych osób wynajmujących lokale użytkowe. Każdy bowiem wniosek był rozpatrywany indywidualnie, a nawet wadliwie podjęta uchwała nie stwarzają dla powódki nowej podstawy uzasadniającej żądanie pozwu i z tego względu oddalono wniosek o zobowiązanie strony pozwanej do przedłożenia dokumentów dotyczących przeniesienia prawa własności innych lokali użytkowych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów oddalił powództwo orzekając jak w punkcie I sentencji wyroku.

Stosownie do wyniku postępowania, na podstawie art. 98 kpc powódka została obciążona kosztami postępowania na rzecz strony pozwanej w wysokości 3600 zł, (§ 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 nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) wynagrodzenia pełnomocnika oraz opłatą kancelaryjną w kwocie 17 zł, o czym orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

W toku postępowania został przeprowadzony dowód z opinii biegłego którego wynagrodzenie zostało tymczasowo wypłacone ze środków Skarbu Państwa. Zgodnie z treścią art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 roku, nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, poprzez odpowiednie zastosowanie art. 113 powyższej ustawy. Art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych stanowi, że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Skarb Państwa poniósł koszty w

postaci wynagrodzenia biegłego, w kwocie 2520 zł i kwotę tę nakazano uiścić powódce, o czym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

Zarządzenie:

1. odnot.
2. doręczyć pełnomocnikowi powódki
3. kal 14 dni.