

Sygn. akt I C 1032/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Jolanta Burdukiewicz-Krawczyk**

Protokolant : Piotr Wojnarowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lutego 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...)”we W.**

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

UZASADNIENIE

A. P. w pozwie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...)”we W. domagał się uchylenia uchwały nr (...) podjętej przez zarząd pozwanej spółdzielni w dniu 9 maja 2012r. w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...)we W., twierdząc, że uchwała jest niezgodna ze stanem faktycznym z powodu stwierdzenia zadłużenia powoda z tytułu kredytu mieszkaniowego po byłych właścicielach mieszkania oraz skapitalizowanych odsetek kredytu na kwotę 53.825,12 zł. Tym samym, twierdził, że uchwała ta narusza jego interes prawny. Ponadto, wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, według norm przepisanych.

Podniósł, że jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) we W. na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyki z dnia 23.11.2010 roku. sygn. akt I Co 4160/09. Budynek przy ul. (...) pozostaje w zarządzie Spółdzielni stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.). Zgodnie z art. 1000 k.p.c. „z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji”. Postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw obciążających nieruchomość oraz skutków zabezpieczenia roszczeń osobistych na nieruchomości, zamiast zaś tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji, czyli w art. 1025 i 1026 k.p.c.

Zdaniem powoda, żądanie przez spółdzielnię od niego zapłaty kwoty 53.825,12 zł z tytułu kredytu mieszkaniowego oraz skapitalizowanych odsetek od kredytu jest bezprawne ponieważ zobowiązanie te wygasło. Pozwany w toku licytacji sądowej nie podjął działań zmierzających do zaspokojenia swych roszczeń, lecz dopiero po przysądzeniu prawa własności bezprawnie usiłuje wyegzekwować nienależną kwotę pieniędzy.

Podniósł dalej, że w piśmie z dnia 12.03.2012 roku w sprawie projektu uchwały Zarządu SM (...)”w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali złożył pisemny wniosek o zmianę uchwały poprzez zmianę zapisu o zadłużeniu

do wartości 0,00 zł ponieważ, proponowana uchwała naruszała jego interes prawny. Pozwany w piśmie z dnia 16.05.2012 roku nie uwzględnił jego wniosku i na posiedzeniu w dniu 9.05.2012 roku jednogłośnie podjął uchwałę nr (...) zgodnie z wcześniej przedłożonym projektem. Uchwałę tę powód otrzymał w dniu 4.06.2012 roku.

Z uwagi na powyższe, powód zarzucił, że zaskarżona uchwała na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych narusza jego interes prawny, gdyż nie posiada zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego wobec pozwanego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą we W.w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k.39-44).

Strona pozwana przyznała, że podjęła zaskarżoną uchwałę w trybie art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ul. (...), stanowiącą podstawę do zawierania przez stronę pozwaną z osobami uprawnionymi umów ustanowienia i przeniesienia i przeniesienia praw odrębnej własności lokali. Zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielni lokali, uchwała zarządu w tym przedmiocie powinna określać między innymi przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem od tych odsetek. Taka też pozycja znalazła się zaskarżonej uchwale gdzie w pozycji „zadłużenia, których spłata warunkuje przeniesienie własności lokali” szczegółowo określono wartość zadłużenia przypadającego na rzecz osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali. W odniesieniu do lokalu, do którego prawo przysługuje powodowi, zgodnie z analityczną ewidencją zadłużenia, określono, że zadłużenie z tytułu odsetek przejściowo wykupionych przez budżet państwa przypadające na ten lokal, wynosi 53.800 zł. Strona pozwana zaprzeczyła, jakoby zadłużenie to wygasło w stosunku do powoda na skutek nabycia w trybie licytacji komorniczej.

Pozwana podniosła, że kredyt na budowę budynku, w którym położony jest lokal powoda, zastał zaciągnięty przez pozwaną przed 1992r. Z tego też względu kredyt ten podlegał regulacji ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych. Obowiązek regulowania należności z tytułu takiego kredytu przez osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wynika wprost z przepisów tej ustawy. Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy, kredytobiorcą jest każdorazowo osoba zajmująca lokal na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie zaś tylko ta osoba, na rzecz której prawo to pierwotnie przydzielono, i nie jest to zależne od sposobu nabycia prawa przez kolejne osoby. Tym samym, obowiązek udziału w spłacie zadłużenia kredytowanego od chwili nabycia przez powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest więc własnym i osobistym zobowiązaniem powoda wynikającym z ustawy, a stanowiącym konsekwencję samego faktu posiadania prawa. W żaden sposób nie jest to natomiast obowiązek przejęty przez poprzednich osobach, na rzecz których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Skoro zaś spółdzielnia już w toku egzekucji z nieruchomości informowała, że na przedmiotowy lokal przypadają odsetki od kredytu zaciągniętego pod budowę, powód powinien był wziąć tę okoliczność pod uwagę nabywając lokal.

Ponadto, strona pozwana podniosła, że z lokalem zajmowanym przez powoda związana jest nie tylko powinność udziału w spłacie zadłużenia kredytowego wynikająca z ustawy o pomocy państwa, ale także lokal ten pozostaje przedmiotem obciążenia hipotecznego - co wynika z treści księgi wieczystej prowadzonej dla całej nieruchomości obejmującej grunt wraz z budynkiem ((...)). Zgodnie z wpisami w dziale IV księgi wieczystej, cała ta nieruchomość obciążona jest hipoteką na zabezpieczenie kredytu zaciągniętego pod budowę osiedla (...), w tym budynku przy ul. (...). Hipoteka obciążająca całą nieruchomość obciąża natomiast także lokal powoda, który stanowi część składową tej nieruchomości (zob. art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 85 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie oznacza natomiast, że lokal ten przestaje być częścią składową całej nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego spółdzielcze prawo do lokalu jest tylko ograniczonym prawem rzeczowym i nie tworzy osobnej nieruchomości.

Wskazywany przez powoda przepis art. 1000 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego nie ustanawia podstawy prawnej do wygaśnięcia obciążeń, które ciążyą na zajmowanym przez powoda lokalu, jako na części składowej całej nieruchomości. Art. 1000 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego dotyczy bowiem egzekucji z całej nieruchomości, nie zaś egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zgodnie z art. 17¹³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości stosuje się w zakresie egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jedynie odpowiednio - to jest z uwzględnieniem wszystkich odrębności wynikających z faktu, że przedmiotem egzekucji nie jest cała nieruchomość, lecz ciężące nie niej ograniczone prawo rzeczowe. Odrębności te nakazują natomiast przyjęcie, że przez przysądzenie w toku egzekucji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wygasają tylko te hipoteki, które ciążyą na samym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (art. 65 ust. 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), nie zaś hipoteki obciążające ów lokal jako część składową całej nieruchomości. Przyjęcie odmiennego założenia podważałoby zasadę, że przedmiotem obciążenia hipotecznego jest cała nieruchomość wraz ze wszystkim częściami składowymi, z której wynika także wniosek, że hipoteka może wygasnąć jedynie w odniesieniu do całej nieruchomości, nie zaś w odniesieniu do jej poszczególnych części składowych.

Podobne zasady, utrzymujące w mocy hipoteki obciążające całą nieruchomość, obowiązują w zbliżonej sytuacji egzekucji z ułamkowego udziału w nieruchomości. W takich przypadkach znajduje bowiem zastosowanie art. 1013 k.p.c., zgodnie z którym postanowienie o przysądzeniu własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności - to jest hipotek obciążających całą nieruchomość, nie zaś hipotek obciążających egzekwowany udział.

Nadto podstawą prawną do partycypacji powoda w spłacie zobowiązań kredytowych zaciągniętych pod budowę budynku, stanowi art. 4 ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale. Kosztem związanym z utrzymaniem nieruchomości jest natomiast koszt zadłużeń kredytowych, zaciągniętych pod budowę budynku, w którym znajduje się zajmowany przez powoda lokal.

Zdaniem pozwanej, za chybione należy uznać także stanowisko powoda powołane w piśmie z dnia 4 lipca 2011 r., iż spółdzielnia powinna zgłosić w toku egzekucji swoje roszczenia z tytułu udziału w spłacie zadłużenia kredytowego, które to roszczenia korzystałyby z pierwszeństwa zaspokojenia zgodnie z art. 1025 § 4 k.p.c. Przywołany przepis dotyczy bowiem tylko wierzytelności spółdzielni mieszkaniowych z tytułu nie wniesionego wkładu budowlanego. Tymczasem przedmiotowe zobowiązanie nie jest zobowiązaniem o dopłatę do wkładu budowlanego, lecz zobowiązaniem o udział w spłacie zadłużenia kredytowego, które ma innych charakter i oparte jest na innych podstawach prawnych. Roszczenie o dopłatę do wkładu budowlanego wynika z art. 226 § 3 Prawa Spółdzielczego (w brzmieniu sprzed 2001 r.), zgodnie z którym „Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu”. Przepis ten jasno przy tym rozstrzyga, że zobowiązanie tego typu nie przechodzą na kolejnych nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozostając przy osobie której w chwili dokonania rozliczenia budowy przysługiwało własnościowe prawo do lokalu. Obowiązek udziału w spłacie zadłużenia kredytowego jest natomiast własnym zobowiązaniem każdorazowego posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pozwana podniosła, że informowała powoda z bezzasadności stanowiska powoda co do braku po jego stronie udziału w spłacie zadłużenia kredytowego. Pomimo obszernych wyjaśnień otrzymanych od strony pozwanej powód w dalszym ciągu podtrzymywał swoją bezzasadną argumentację.

Niezależnie od powyższego strona pozwana wskazała, że osobną podstawą prawną do uregulowania przez powoda przed nabyciem prawa odrębnej własności lokalu przypadającego na jego lokal zadłużenia z tytułu odsetek

kredytowych przejściowo wykupionych przez budżet państwa stanowi art. 17¹⁴ ust. 1. pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu z i osobą posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez tę osobę spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Przepis ten czyni zatem ze spłaty odpowiedniej części zadłużenia kredytowego z odsetkami warunek nabycia odrębnej własności lokalu - nie wyłączając w żaden sposób tego warunku w stosunku do osób, które spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyły w drodze egzekucji. Ta część zadłużenia, która przypada na lokal zajmowany przez powoda została natomiast określona w zaskarżonej przez powoda uchwale - zgodnie z art. art. 42 ust. 3 pkt 5 oraz prowadzonej przez stronę pozwaną ewidencją zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie przydziału z dnia 21 lipca 1993r. S. B. i E. B. (1) przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ul. (...) we W..

(dowód: przydział z dnia 21.07.1993r., k.68)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Krzyków B. B.w sprawie o sygn. akt KM (...)prowadził egzekucję przeciwko S. B.i E. B. (1). W toku egzekucji dokonano zajęcia powyższego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

(okoliczności bezsporne)

W operacie szacunkowym stanowiącym podstawę oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będącego przedmiotem wskazanej wyżej egzekucji, od ustalonej wartości tego prawa odliczona została kwota 17.775 zł stanowiąca wartość obciążenia ciężącego na lokalu mieszkalnym z tytułu odsetek od kredytu.

Do operatu szacunkowego dołączone było pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...)”z dnia 16 grudnia 2009r., w którym spółdzielnia informowała rzeczoznawcę majątkowego, że wysokość odsetek od kredytu na dzień 30 listopada 2009r. wynosiła 59.896,85 zł.

(dowód: operat szacunkowy z dnia 31.12.2009r., dołączone akta KM (...))

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków postanowieniem z dnia 8 lutego 2011r. (sygn. akt I Co 4160/09 przysądził na własność nabywcy A. P.za cenę 276.000 zł spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej (...)”we W., położone we W.przy ul. (...)o powierzchni 74,20 m² z przynależną piwnicą o powierzchni 6,80 m², dla którego nie została założona księga wieczysta.

(dowód: postanowienie z 8.02.2011r., sygn. akt I Co 4160/09, k.5)

Po nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do wskazanego wyżej lokalu, powód podjął czynności zmierzające do przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu. Był informowany przez spółdzielnię, że trwają procedury regulacji gruntowych na całym osiedlu po zakończeniu prac geodezyjnych związanych z modernizacją ulicy (...). Jednocześnie, spółdzielnia informowała powoda, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność może nastąpić po spłacie odsetek od kredytu mieszkaniowego, które na dzień 31 marca 2011r. wynosiły 55.885,32 zł.

W kolejnych pismach wysyłanych do spółdzielni, powód twierdził, że obowiązek spłaty zadłużenia kredytowego obciążał S. i E. B. (2), którym przysługiwało prawo do lokalu, będące przedmiotem egzekucji, w wyniku której prawo to nabył powód. W wyniku przysądzenia tego prawa na rzecz powoda na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego

dla Wrocławia Krzyków z dnia 8 lutego 2011r. obciążenie zdaniem powoda to wygasło. Spółdzielnia podtrzymywała swoje stanowisko, domagając się od powoda uregulowania odsetek od kredytu mieszkaniowego.

(dowody: pismo z 7.04. (...), k.6, pismo z 15.06.2011r., k.7, pismo z 4.07.2011r., k.8, pismo z 24.08.2011r., k.10-11, pismo z 28.11.2011r., k.12, pismo z 20.12.2011r., k.13, pismo z 2.01.2012r., k.14, pismo z 23.01.2012r., k.15)

W piśmie z dnia 27 lutego 2011r. zarząd pozwanej spółdzielni poinformował powoda o projekcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W.. Uchwała ta po jej uprawomocnieniu miała stanowić podstawę do ustanowienia odrębnej własności lokali. Zgodnie z załączonym do pisma projektem uchwały, określono, że powodowi przysługuje prawo do lokalu numer (...) o powierzchni użytkowej 74,60 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 6,80 m² i udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym o (...), a zadłużenie, którego spłata warunkuje przeniesienie własności lokalu obejmuje odsetki wykupione przez budżet w wysokości 53.800 zł.

(dowód: pismo z 27.02.2011r. z załącznikami, k.16-19)

Po otrzymaniu projektu uchwały powód wnosił do spółdzielni o uchwały poprzez zmianę zapisu o zadłużeniu do wartości 0,00 zł. Twierdził, że zaproponowany tekst uchwały narusza jego interes, albowiem nabył prawo do lokalu w trybie licytacji egzekucyjnej, wskutek czego wszelkie obciążania nieruchomości wygasły, a na ich miejsce spółdzielnia uzyskała prawo do zaspokojenia z ceny nabycia uzyskanej z egzekucji. W odpowiedzi spółdzielnia poinformowała powoda, że na posiedzeniu w dniu 20 marca 2012r. zarząd podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie konieczności uregulowania odsetek od kredytu.

(dowód: pismo z 12.03.2012r., k.23, pismo z 26.03.2012r., k.24, pismo z 26.03.2012r., k.25, pismo z 3.06.2012r., k.26)

W piśmie z dnia 7 marca 2012r. pozwana spółdzielnia zwróciła się do powoda z prośbą o dokonanie zaliczkowej wpłaty kwoty 2322,57 zł z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności odnoszącej się do udziału powoda w całej nieruchomości – w terminie do dnia 30 czerwca 2012r.

(dowód: pismo z 7.03.2012r., k.21)

W dniu 9 maja 2012r. zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ul. (...)we W.. Zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały, w budynku mieszkalnym wybudowanym na tej nieruchomości znajdują się 62 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 4.007 m² oraz 64 pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni 385,10 m². Wykaz lokali oraz pomieszczeń przynależnych został zawarty w załączniku stanowiącym integralną część uchwały. W załączniku do uchwały określono, że powodowi przysługuje prawo do lokalu numer (...)o powierzchni użytkowej 74,60 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 6,80 m² i udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym o (...), a zadłużenie, którego spłata warunkuje przeniesienie własności lokalu obejmuje odsetki wykupione przez budżet w wysokości 53.800 zł.

(dowód: uchwała nr (...) z załącznikiem, k.28-30, k.55-62)

Odpis uchwały z dnia 9 maja 2012r. powód otrzymał w dniu 4 czerwca 2012r.

(okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne należało oddalić.

Sąd ustalił stan faktyczny sprawy - zasadniczo nie będący między stronami sporny - na podstawie podanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie przeczyła, a które także w ocenie Sądu mogły stanowić w pełni wartościową podstawę ustaleń okoliczności mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm., dalej jako: „u.s.m.”), w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Tryb zaskarżania uchwał spółdzielni mieszkaniowych przez osoby, których te uchwały dotyczą i którym zgodnie z przepisami u.s.m., przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, wskazany został natomiast w art. 43 ust. 5 u.s.m. Po myśli tego przepisu, osoby te mogą, w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Spór jaki stał się przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu sprowadzał się do kwestii oceny prawnej prawidłowości zaskarżonej uchwały zarządu pozwanej spółdzielni. Powód twierdził bowiem, że zaskarżona uchwała zarządu spółdzielni nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ul. (...) we W., narusza jego interes poprzez to, że w załączniku do uchwały określono, że zadłużenie, którego spłata warunkuje przeniesienie własności lokalu obejmuje odsetki wykupione przez budżet w wysokości 53.800 zł. Powód zarzucał, że obciążenie go zadłużeniem z tego tytułu jest bezpodstawne, albowiem nabył spółdzielcze prawo do lokalu w trybie licytacji egzekucyjnej. Jego zdaniem, wszelkie prawa ciążące na tym prawie wygasły zatem na podstawie art. 1000 § 1 kpc.

Spółdzielnia twierdziła natomiast, że określenie zadłużenia przypadającego na każdy lokal z tytułu odsetek od kredytu wykupionych przez budżet państwa jest obowiązkowym elementem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności. Zgodnie bowiem z art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m., uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej w przedmiocie odrębnej własności powinna określać między innymi przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:

- a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
- b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Powód nie kwestionował przy tym samego sposobu ustalenia przez spółdzielnię zadłużenia z tego tytułu (zob. protokół skrócony rozprawy w dniu 16 stycznia 2013r., k.108).

Zgodnie z art. 1000 § 1 kpc. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości. Na miejsce tych praw powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale ceny uzyskanej z egzekucji. Ustawodawca w sposób pośredni - w treści art. 1000 k.p.c. - wyraził zasadę, że nabycie prawa własności w drodze egzekucji sądowej następuje bez jakichkolwiek obciążeń, a więc jest nabyciem pierwotnym. Zgodnie zaś z art. 17¹³ u.s.m., do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

Sąd zważył, że pod pojęciem: "wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości", o których mowa w art. 1000 § 1 k.p.c., przyjmuje się ograniczone prawa rzeczowe (np. użytkowanie, służebność) oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości, tj. zabezpieczone poprzez ich ujawnienia w księdze wieczystej. W obowiązującym stanie prawnym, podstawę prawną do ujawnienia praw i roszczeń osobistych w księdze wieczystej stanowi art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. W myśl tego przepisu w księdze wieczystej mogą być ujawnione w szczególności prawa i roszczenia wskazane w pkt 1-6 (np. prawo

najmu, dzierżawy, odkupu, pierwokupu, prawo dożywocia, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego), a ponadto (zwrot w szczególności wskazuje na to, że katalog praw i roszczeń osobistych ma charakter otwarty), jak słusznie przyjmuje się w literaturze, wszelkie inne prawa lub roszczenia, które przepis ustawy wyposaża w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych (zob. wyrok SN z dnia 15 czerwca 2007r., II CSK 97/07, nie publ.).

Takiego zaś charakteru nie posiada zadłużenie przypadające na każdy lokal w spółdzielni mieszkaniowej z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, ani z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem od tych odsetek. Nie jest ono bowiem roszczeniem osobistym, które może zostać ujawnione w księdze wieczystej. Roszczenie to nie posiada elementów właściwych prawom rzeczowym, jego przedmiotem nie jest nieruchomości, roszczenie to nie zmierza do zmiany istniejących stosunków prawnorzeczowych. W konsekwencji należy przyjąć, że nie jest to roszczenie, o którym traktuje w sposób bezpośredni przepis art. 1000 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu ciężące na lokalu zobowiązanie do spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, nie było bezpośrednio zobowiązaniem osób, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które było przedmiotem egzekucji, w ramach której w toku licytacji prawo to nabył powód. Kredyt na budowę lokalu został bowiem zaciągnięty przez spółdzielnię mieszkaniową i to ona jest kredytobiorcą. Sąd miał na uwadze to, że zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jedn. Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz. 1115 z późn. zm.), przez „kredytobiorcę” należy rozumieć również członka spółdzielni mieszkaniowej, zajmującego lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię, lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zajmującą lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię. Niemniej jednak, definicja ta - zgodnie z dyrektywami wykładni systemowej - dotyczy jedynie stosunków prawnych występujących w zakresie regulacji tej ustawy. Nie można jej odnosić automatycznie do praw i obowiązków wszystkich podmiotów prawa i przyjmować, że kredytobiorcą jest również osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Natomiast, zgodnie z art. 17¹⁴ u.s.m., dopiero 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.

Tym samym, to ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na powoda obowiązek spłaty zobowiązań spółdzielni (kredytobiorcy), w sytuacji, gdy wystąpił on z żądaniem przeniesienia na niego własności lokalu. Zatem, aby doszło do skutecznego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, powód zobowiązany jest te warunki spełnić.

Powołanie się na powyższy przepis jest niezbędne, albowiem powód nabył w wyniku licytacji spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie własność lokalu. Pomimo podobieństwa obu tych praw co do ich treści, w dalszym ciągu inny jest ich charakter prawny. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest bowiem jedynie ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 kc.). Odrębna własność lokali jest natomiast rodzajem własności, dotyczącym lokalu, jako odrębnego przedmiotu własności (art. 46 § 1 kc.). Jeżeli zatem powód, jako nabywca ograniczonego prawa rzeczowego, chce przekształcić to prawo w najsilniejsze prawo do rzeczy, jakim jest prawo własności, to jest zobowiązany spełnić wszystkie warunki, które wynikają z przepisów prawa w tym co do spłaty zadłużenia, o jakim mowa w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Dopiero podmiot, który

podejmuje czynności zmierzające do przekształcenia prawa, staje się osobą zobowiązaną do jednorazowej spłaty zadłużenia na rzecz spółdzielni w wysokości ustalonej w uchwale.

Mając powyższe na względzie, Sąd doszedł do przekonania, że podane wyżej przepisy prawne związane z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, stanowią przepisy szczególne. Zatem, pomimo pierwotnego co do zasady charakteru nabycia spółdzielczego prawa do lokalu w toku licytacji egzekucyjnej, na nabywcy który dokonuje przekształcenia tego prawa w trybie art. 17¹⁴ u.s.m., ciąży obowiązek spłaty zobowiązań spółdzielni w postaci odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Skoro tak, to w zaskarżonej uchwale pozwana spółdzielnia w sposób zgodny z art. 42 ust. 3 punkt 6 podpunkt b ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określiła przypadający także na lokal powoda stan zadłużenia z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Na marginesie Sąd zważył, że jak wynika z akt egzekucyjnych dołączonych do akt niniejszego postępowania, w toku oszacowania wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będącego przedmiotem licytacji, uwzględniona została wartość obciążenia ciążącego na lokalu z tytułu spłaty odsetek od długoterminowego kredytu na cele mieszkaniowe, którego część odliczono od wartości lokalu. Pomijając prawidłowość jedynie częściowego uwzględnienia tego zadłużenia, powód mógł zapoznać się ze stanem zadłużenia obciążającego lokal, skoro do operatu szacunkowego dołączone zostało pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.z dnia 16 grudnia 2009r., z którego wynika, że według stanu na dzień 30 listopada 2009r. wysokość odsetek od kredytu wynosiła 59.896,85 zł. oraz z opinią biegłego wydaną w doku egzekucji, w której od ustalonej przez biegłą wartości rynkowej odjęto wskazaną przez biegłą część tych odsetek. Zgodnie bowiem z art. 953 § 1 pkt 5 kpc. w ciągu dwóch tygodni przed licytacją powód miał prawo przeglądać w sądzie akta postępowania egzekucyjnego. W kontekście powyższego, skoro powód jako nabywca licytacyjny uiścił cenę od wartości prawa do lokalu uwzględniającą częściowo wysokość zadłużenia z tytułu odsetek od kredytu, a także miał możliwość zapoznać się z aktami egzekucyjnymi w tym także co do rzeczywistej wysokości tego zadłużenia, o naruszeniu jego interesu w zaskarżonej uchwale nie może być mowy.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie podanych wyżej przepisów powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania kierując się wyrażoną w art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód jako strona przegrywająca niniejsze postępowanie, obowiązany jest do zwrotu pozwanej spółdzielni w całości kosztów niezbędnych do celowej obrony. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 180 zł, zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłaty 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, z późn. zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Zarządzenie

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć powodowi z pouczeniem o apelacji i pełnomocnikowi strony pozwanej;
- 3) kal. 14 dni.

Sędzia: