

Sygn. akt **IVC 393/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSO Anna Bartoszevska**

Protokolant: **praktykant Dorota Grobelna**

po rozpoznaniu 12 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **P. S.**

przeciwko **T. G.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwaną T. G. do złożenia przed (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w P. oświadczenia woli o następującej treści:

„ Na podstawie umowy z dnia 21.08.2008 r. o budowę lokalu zawartej między P. S. i T. G. a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w P., reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni, T. G. wnosi o ustanowienie odrębnej własności lokalu numer (...) przy ul. (...) w P., wchodzącego w skład zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i wyłączenie go z zasobów Spółdzielni oraz o wyznaczenie daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego jego własność na P. S. i T. G.”;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej T. G. na rzecz pozwanego P. S. kwotę 7.740 zł (słownie: siedem tysięcy siedemset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu połowy opłaty od pozwu;

4. znosi wzajemnie koszty zastępstwa procesowego pomiędzy stronami.

Sygn. akt **IV C 393/15**

UZASADNIENIE

Pozwem z 24.04.2015 r. skierowanym przeciwko T. G. P. S. wniósł o:

1) zobowiązanie pozwanej na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. do złożenia przed (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w P. oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynikającej z umowy o budowę lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., zawartej 21.08.2008 r. między powodem P. S. i pozwaną T. G., jako członkami Spółdzielni, a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w P., reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni, o treści: „P. S. i T. G. zgodnie wnoszą o ustanowienie odrębnej własności lokalu numer (...) przy ul. (...) w P., wchodzącego w skład zasobów (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i wyłączenie go z zasobów Spółdzielni oraz o wyznaczenie daty podpisania aktu notarialnego przenoszącego jego własność na P. S. i T. G.”;

2) zobowiązanie pozwanej na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. do złożenia przed notariuszem oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu, wynikającego z umowy o budowę lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w P., zawartej 21.08.2008 r. między powodem P. S. i pozwaną T. G., jako członkami Spółdzielni, a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w P., reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni, o treści: „D. G. –

Prezes Spółdzielni oraz M. Z. Prezesa Spółdzielni, działający w imieniu i na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w P. oświadcza, iż w wykonaniu Umowy o budowę lokalu z dnia 21.08.2008 r. stosownie do treści art. 21 ust.1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 53, 5 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, położonego na I kondygnacji (pierwszym piętrze) w budynku wielolokalowym usytuowanym przy ulicy (...) w P.; przy czym właścicielom tego lokalu przysługiwać będzie prawo do korzystania z piwnicy nr 17 o powierzchni 6,3 m² oraz uprawnienie do korzystania z przyległego do lokalu balkonu, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) i jego urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, a następnie D. G. – Prezes Spółdzielni oraz M. Z. Prezesa Spółdzielni, działający w imieniu i na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w P. przenosi na P. S. i T. G. – opisany wyżej samodzielny lokal mieszkalny nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, a P. S. i T. G. oświadczają, że przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z prawami i uprawnieniem z nim związanymi nabywają, przy czym P. S. – w 72%, zaś T. G. – w 28%;

3) ustalenie w toku postępowania nierównych udziałów P. S. i T. G. we współwłasności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w P. w następujących częściach: 72% dla P. S. oraz 28 % dla T. G.;

4) rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu ww. stanowiska powód wskazał, że przez wiele lat pozostawał z T. G. w relacjach partnerskich. 21.08.2008 r. wspólnie z pozwaną zawarł z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową umowę o budowę lokalu położonego przy ul. (...) lok. 17 w P., jednak z uwagi na zerwanie kontaktów partnerskich, do dnia dzisiejszego strony nie złożyły w Spółdzielni stosownego oświadczenia o wyodrębnieniu i przeniesieniu własności ww. lokalu.

Powód podkreślił, że wielokrotnie zwracał się w tej sprawie z prośbą do pozwanej, jednak ta odmawiała współdziałania, uniemożliwiając jednocześnie powodowi dostęp do lokalu.

Uzasadniając żądanie ustalenia zróżnicowanych udziałów w nieruchomości powód wskazał, że w przeważającej mierze pokrył koszt wkładu budowlanego tj. w kwocie 240.000 zł, zaś pozwana wyłożyła z własnych środków zaledwie 69.000 zł.

W odpowiedzi pozwana uznała powództwo co do roszczeń z pkt 1. i 2. pozwu, z zastrzeżeniem, że strony nabędą lokal mieszkalny w częściach równych. Jednocześnie pozwana wniosła o odrzucenie, względnie oddalenie powództwa w zakresie żądania z pkt 3. pozwu, oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu wg norm przepisanych lub wg spisu kosztów.

W uzasadnieniu ww. stanowiska pozwana przyznała, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie co do zasady i zgodziła się, że niezbędne jest złożenie do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz podpisanie aktu notarialnego.

W tym miejscu pozwana podkreśliła, że w korespondencji mailowej prowadzonej z pełnomocnikiem powoda, wyraziła chęć złożenia oświadczenia regulującego status prawny lokalu, jednak bez wskazywania zróżnicowanej wysokości udziałów.

Odnosząc się do żądania odrzucenia / oddalenia powództwa w zakresie pkt 3. pozwu pozwana wyjaśniła, że na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. nie można dochodzić powództw zmierzających do ukształtowania, czy ustalenia istnienia określonego prawa, czy stosunku prawnego.

Jednocześnie pozwana zaprzeczyła, by utrudniała powodowi dostęp do spornego lokalu i wskazała, że poza wniesionym wkładem budowlanym poczyniła na mieszkanie znaczne nakłady tj. w postaci jego wykończenia, jak również samodzielnie ponosiła opłaty eksploatacyjne.

Uzasadniając wniosek o zwrot kosztów, pozwana powołała się na treść art. 101 k.p.c. wskazując, że nie dała P. S. powodu do wytoczenia powództwa i uznała je przy pierwszej czynności.

W odpowiedzi na powyższe powód wniósł o wyłączenie żądania o ustalenie nierównych udziałów w lokalu do odrębnego postępowania oraz o oddalenie wniosku pozwanej o zastosowanie w sprawie art. 101 k.p.c.

W tym miejscu powód wskazał, że rozmowy z pozwaną w przedmiocie uregulowania stanu prawnego nieruchomości prowadził od 2014 r., a pozwana chęć współpracy zgłosiła dopiero we wrześniu 2015 r. tj. po wytoczeniu powództwa.

Zarządzeniem z 19.11.2015 r. żądanie z pkt 3. pozwu zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania i zarejestrowane pod sygn. IV C 56/16, a następnie prawomocnie zwrócone.

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska: pozwana wnosząc o oddalenie powództwa w zakresie żądania z pkt 2. pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

P. S. oraz T. G. od lat pozostawali w relacjach partnerskich. 21.08.2008 r. zawarli z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w P. umowę o budowę lokalu położonego przy ul. (...) lok. 17 w P.. W § 5 umowy Spółdzielnia zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

Dowód: umowa o budowę lokalu (k. 13-18) oraz zeznania powoda (k. 115-116 + nagranie audio-video k. 117).

Do 2009 r. strony pokryły w całości wkład budowlany i jeszcze w tym samym roku rozpoczęły użytkowanie lokalu

Dowód: pismo (...) z 02.12.2014 r. (k. 19) oraz wydruk obciążeń czynszowych (k. 82-83).

Do 2013 r. relacje pomiędzy stronami układały się poprawnie. W 2014 r. doszło pomiędzy nimi do konfliktu, który skutkowało zerwaniem kontaktów.

Dowód: zeznania powoda (k. 115-116 + nagranie audio-video k. 117).

Od listopada 2014 r. powód podejmował próby nawiązania rozmów z pozwaną, w celu uregulowania stanu prawnego lokalu i odzyskania poniesionych na ten lokal środków pieniężnych.

Dowód: wiadomość głosowa z 12.11.2014 r. (k. 94) wraz ze stenogramem (k. 110) oraz korespondencja z 25.11.2014 r. (k. 95-96) i z 30.01.2015 r. (k. 42).

Pozwana swoją gotowość do współdziałania w sprawie zgłosiła dopiero we wrześniu 2015 r.

Dowód: wydruk korespondencji e-mail (k. 84).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dołączonych do akt dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości.

Ponadto okoliczności faktyczne Sąd ustalił na podstawie zeznań powoda, które również uznał za wiarygodne, albowiem zeznania te były spójne, logiczne, a nadto zbieżne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd zważył, co następuje.

Materialno-prawną podstawą zgłoszonego roszczenia jest art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

Przepis art. 64 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy prawnej powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, dlatego roszczenie w tym trybie może zostać skierowane do sądu tylko wówczas, gdy wynika to z umowy, jednostronnej czynności prawnej, czy z przepisów ustawy.

Zgodnie z treścią art. 10 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2015 r., poz. 201 t.j.) spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa ta (...) powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Zgodnie natomiast z art. 21 ust. 1 i 2. przywołanej ustawy spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia (...). Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

W oparciu o treść ww. przepisów ukształtowana została treść umowy z 21.08.2008 r. o budowę lokalu, na podstawie której Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz obu stron niniejszego postępowania.

Mając na względzie powyższe ustalenia oraz fakt, że przed wszczęciem postępowania pozwana odmawiała złożenia stosownego oświadczenia woli, Sąd stwierdził, że doszło do zrealizowania się przesłanek z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. i uwzględnił powództwo w tej części, dokonując stosownej korekty zaproponowanego przez powoda oświadczenia.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że celem powództwa było wydanie orzeczenia prawno-kształtującego tj. zastępującego oświadczenie woli pozwanej. Oznacza to, że treść ewentualnego oświadczenia winna odzwierciedlać wyłącznie wolę pozwanej, gdyż to ona, a nie powód jest stroną zobowiązaną w sprawie.

Za uwzględnieniem powództwa w ww. zakresie przemawiała ponadto treść art. 213 § 2 k.p.c., albowiem powódka uznała żądanie z pkt 1. pozwu.

Odnosząc się do żądania objętego pkt 2. pozwu, Sąd zwrócił uwagę, że ma ono swoje umocowanie w art. 12 ust. 1 – 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z treścią ww. przepisów spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

Wprawdzie żądanie z pkt 2. pozwu odpowiada treści ww. przepisów, jednak jak wynika z literalnego ich brzmienia, żądanie to winno zostać skierowane nie w stosunku do T. G., a w stosunku do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy pozwana nie posiada legitymacji procesowej biernej w sprawie, co uzasadniało oddalenie powództwa w tym zakresie.

Ponieważ żądanie z pkt 3. pozwu zostało wyłączone do odrębnego postępowania, Sąd poprzestał na rozpoznaniu żądań z pkt 1. i 2. pozwu i na zasadzie art. 108 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania.

Mając na uwadze fakt, że powództwo zostało uwzględnione co do jednego z dwóch rozpoznanych merytorycznie roszczeń, Sąd przyjął, że powód wygrał proces w 50 % i na zasadzie art. 100 k.p.c. obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu połowy opłaty od pozwu i zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o zastosowanie w sprawie art. 101 k.p.c., albowiem pozwana, jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, uległa żądaniu pozwu dopiero po wytoczeniu powództwa, co oznacza, że swoim

działaniem naraziła powoda na dodatkowe koszty m.in. w postaci obowiązku wyłożenia opłaty od pozwu (vide postanowienie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 30.11.1995 r., sygn. akt I A Cz 366/95).

Z tych względów Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.