

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: sędzia Paweł Duda**

Protokolant: Adam Darnikowski

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2023 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K. (1)**

przeciwko **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...)** z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. stwierdza, że nieruchomości gruntowa położona w W., oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), o powierzchni 18,1247 hektara, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), dzieli się na następujące działki ewidencyjne:

nr (...) o powierzchni 0,4671 hektara, nr (...) o powierzchni 0,5973 hektara,

nr (...) o powierzchni 0,5469 hektara, nr (...) o powierzchni 1,0648 hektara,

nr (...) o powierzchni 0,1330 hektara, nr (...) o powierzchni 0,1430 hektara,

nr (...) o powierzchni 0,3197 hektara, nr (...) o powierzchni 0,3982 hektara,

nr (...) o powierzchni 0,3100 hektara, nr (...) o powierzchni 1,1637 hektara,

nr (...) o powierzchni 12,9626 hektara, nr (...) o powierzchni 0,0184 hektara – w sposób oznaczony na mapie z dnia 31 stycznia 2023 r. sporządzonej przez geodetę R. R., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 kwietnia 2023 r. pod nr (...) stanowiącej integralną część niniejszego wyroku;

II. zobowiązuje Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści:

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...):

1. Ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) (dwanaście)

o powierzchni użytkowej 55,99 m<sup>(2)</sup>, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC i hallu, znajdującego się na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w W. przy ul. (...) na działce gruntu nr (...) w obrębie (...), oznaczonej na mapie z dnia

31 stycznia 2023 r. sporządzonej przez geodetę R. R., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 kwietnia 2023 r. pod nr (...), do którego to lokalu przynależy komórka lokatorska nr (...) o

powierzchni 1,00 m<sup>(2)</sup> znajdująca się na poziomie piwnic opisanego wyżej budynku mieszkalnego, wraz ze związanym z prawem własności lokalu udziałem wynoszącym (...) (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć / jeden milion czternaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisaney wyżej

działki nr (...) w obrębie (...) oraz części położonego na tej działce budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

2. Przenosi nieodpłatnie na rzecz K. K. (1), syna J.

i S., PESEL (...), własność opisanego wyżej lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależną komórką lokatorską nr (...) oraz udziałem wynoszącym (...) (...) części

w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt opisanej wyżej działki nr (...) w obrębie (...) oraz części budynku położonego na tej działce i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

3. Ustanawia na nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...),

nr (...), nr(...nr (...), nr (...), nr (...) w obrębie (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...), służebność gruntową przejścia i przejazdu do dróg publicznych – w sposób zaznaczony czerwoną przerywaną linią na mapie z dnia 31 stycznia 2023 r. sporządzonej przez geodetę R. R., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego w dniu 21 kwietnia 2023 r. pod nr (...)

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą

w W. na rzecz K. K. (1) kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

V. nakazuje pobrać od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą

w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.310,94 zł (tysiąc trzysta dziesięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt XXV C 1394/13

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 20 grudnia 2023 r.**

S. K. pozwem z dnia 9 lipca 2009 r., skierowanym przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wniosła, na podstawie art. 1047 k.p.c. w związku z art. 64 k.c., o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli o ustanowieniu na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...), reprezentowaną przez prezesów: D. Ś. i Z. C. (reprezentacja dwuosobowa) działających na podstawie statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS numer (...) prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy o treści: „Przedstawiciele Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...)

w osobach: D. Ś. i Z. C. oświadczają, że ustanawiają odrębną własność lokalu nr (...) składającego się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, WC

o łącznej powierzchni użytkowej 53,33 m<sup>(2)</sup>, usytuowanego na I piętrze, oraz piwnicy przydzielonej do lokalu usytuowanego w budynku, w którym położony jest przedmiotowy lokal w W. przy ul. (...), z własnością którego związany jest udział procentowy w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) (...)

o obszarze 181.437 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...), wraz

z ustaleniem służebności przejścia i przejazdu na fragmentach działek dla ustanowienia drogi koniecznej oraz we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie są przypisane wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali danej nieruchomości”.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że korzystając z uprawnień wynikających

z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wystąpiła do Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z wnioskiem o wyodrębnienie własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Pomimo upływu terminu określonego w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana Spółdzielnia nie wywiązała się z nałożonego na nią ustawowego obowiązku. W związku z tym konieczne jest złożenie pozwu celem uzyskania zastępczego oświadczenia woli,

ustanawiającego na rzecz powódki prawo odrębnej własności lokalu wraz z odpowiednim procentowanym udziałem w nieruchomości gruntowej, z ustaleniem służebności przejścia i przejazdu na fragmentach działek.

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwana Spółdzielnia wskazała, że prowadzi w obecnej chwili proces inwentaryzacji wszystkich lokali położonych na działce nr (...), do czego Zarząd Spółdzielni jest zobligowany zapisem art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopiero po zakończeniu tego procesu możliwe będzie podjęcie uchwał wskazanych w ustawie i precyzyjne określenie przedmiotu odrębnej własności lokali. Spółdzielnia podniosła, że wytoczenie powództwa jest przedwczesne także z uwagi na fakt, że dopiero na podstawie dokumentacji inwentaryzacyjnej każdego budynku zostaną wydane przez Prezydenta (...) zaświadczenia o samodzielności lokali, co jest warunkiem niezbędnym od ustanowienia odrębnych własności lokali.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem wstępnym z dnia 5 września 2012 r. ustalił, że powództwo S. K. jest uzasadnione do zasady (w pkt. 1) oraz ustalił, że wyodrębnienie własności lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) będącej w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

i przekształcenie tego lokalu odbędzie się na zasadach określonych w wariantcie I opinii częściowej z 4 lipca 2011 r. przygotowanej przez biegłego sądowego mgr inż. J. P. tj. dla wyodrębnienia lokalu powódki celem przekształcenia zostanie wydzielona działka określona przez biegłego jako nr (...) o powierzchni 0,3982 ha. Na skutek apelacji pozwanej od powyższego wyroku, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 21 maja 2013 r. oddalił apelację (wyrok wstępny Sądu Okręgowego w Warszawie z 05.09.2012 r. sygn. akt XXV C 974/09 – k. 221, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21.05.2013 r. sygn. akt VI ACa 16433/12 – k. 274).

W związku ze śmiercią powódki S. K. w dniu 19 lipca 2013 r., postanowieniami z 4 października 2013 r Sąd Okręgowy w Warszawie zawiesił postępowanie, a następnie podjął zawieszony postępowanie z udziałem po stronie powodowej K. K. (1) – spadkobiercy S. K. (postanowienia z 04.10.2013 r. – k. 313 i 314).

W piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2014 r. (k. 409-411) K. K. (1) podtrzymał powództwo i wniósł o zobowiązanie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na I piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posadowionego na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr. ewid. (...), z obrębu (...) o powierzchni 0,5469 ha, wydzielonej z działki (...), dla której Sąd dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...), przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...) w dniu 16.07.2014 r., położonej w województwie (...) w (...) przy ul. (...), składającego z się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i hallu o powierzchni 55,99 m kw., do którego przynależy komórka lokatorska znajdująca się na poziomie piwnic oznaczona numerem(...) o powierzchni 1,00 m kw., z którą związany jest stosowny udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o nr. ewid. (...), z obrębu (...) o powierzchni 0,5469 ha, wydzielonej z działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW NR (...), przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...) w dniu 16.07.2014 r., położonej w województwie (...) w (...) przy ul. (...), oraz stosowny udział w częściach budynku położonego w W. przy ul. (...) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółdzielnia przenosi nieodpłatnie na rzecz K. K. (1) własność opisanego lokalu wraz z komórką lokatorską położonych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym

w W. przy ul. (...) wraz ze stosownym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, ze stosownym w we współwłasności części budynku położonego

w W. przy ul. (...) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz ustanawia na rzecz każdego z właścicieli lokalu nr (...) położonego

w W. przy ul. (...) służebność przejścia i przejazdu.

W pismach procesowych z 28 kwietnia 2016 r. (k. 516-519) i z 15 marca 2017 r.

(k. 571-574), powód wniósł o:

1. oznaczenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...);

2. dokonanie podziału nieruchomości położonej w W. stanowiącej działkę o nr. ewid. (...) w obrębie (...) na podstawie którego zostaną wydzielone działki oznaczone nr. ewid. (...) o powierzchni 0,4671 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,5973 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,5469 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 1,0648 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,1330 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,1430 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,3197 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,3982 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,3100 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 1,1637 ha oraz nr. ewid. (...) o powierzchni 13,0000 ha, będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., przedstawionej na mapie z projektem podziału w skali 1:1000, sporządzonej przez biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu geodezji mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...) w dniu 16 lipca 2014 r., stanowiącej integralną część wyroku;

3. zobowiązanie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na I piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posadowionego na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr. ewid. (...) z obrębem (...) o powierzchni 0,5469 ha, wydzielonej z działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu geodezji mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...) w dniu 16.07.2014 r., która stanowi integralną część niniejszego wyroku, położonej w województwie (...), (...) przy ul. (...), składającego z się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i hallu o łącznej powierzchni 55,99 m kw., do którego przynależy komórka lokatorska znajdująca się na poziomie piwnic oznaczona numerem (...) o powierzchni 1,00 m kw., z którą związany jest udział w wysokości 0, (...) w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o nr. ewid. (...), z obrębem (...) o powierzchni 0,5469 ha, wydzielonej z działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...) w dniu 16.07.2014 r., położonej w województwie (...), w (...) przy ul. (...) oraz udział w wysokości 0, (...) w częściach budynku położonego w W. przy ul. (...) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółdzielnia przenosi nieodpłatnie na rzecz K. K. (1) własność opisanego powyżej lokalu wraz z komórką lokatorską, położonych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w W. przy ul. (...) wraz ze udziałem w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w we współwłasności części budynku położonego w W. przy ul. (...) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku

właściciele lokali oraz ustanawia na rzecz każdego właściciela lokalu nr (...), położonego w W. przy ul. (...), służebność przejścia i przejazdu.

W piśmie procesowym z dnia 19 października 2020 r. (k. 761-762v.), sprecyzowanym następnie w piśmie procesowym wniesionym 20 grudnia 2021 r. (k. 908-909), powód wniósł ostatecznie o:

1. oznaczenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...);

2. dokonanie podziału nieruchomości położonej w W. stanowiącej działkę o nr. ewid. (...) w obrębie (...), na podstawie którego zostaną wydzielone działki oznaczone nr. ewid. (...) o powierzchni 0,4671 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,5973 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,5469 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 1,0648 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,1330 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,1430 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,3197 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,3982 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 0,3100 ha, nr. ewid. (...) o powierzchni 1,1637 ha oraz nr. ewid. (...) o powierzchni 13,0000 ha, będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., przedstawionego na mapie z projektem podziału w skali 1:1000, sporządzonej przez biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

z zakresu geodezji mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...)

w dniu 16.07.2014 r., stanowiącej integralną część wyroku;

3. zobowiązanie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...) do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na I piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, posadowionego na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr. ewid. (...), z obrębem (...) o powierzchni 0,3982 ha, wydzielonej

z działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Warszawie z zakresu geodezji mgr. inż.

J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji

(...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego za numerem (...) w dniu

16.07.2014 r., która stanowi integralną część niniejszego wyroku, położonej

w województwie (...) w (...) przy ul. (...), składającego z się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i hallu o łącznej powierzchni 55,99 m kw., do którego przynależy komórka lokatorska znajdująca się na poziomie piwnic oznaczona numerem (...) o powierzchni 1,00 m kw., z którą związany jest udział

w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, stanowiącej prawo własności działki gruntu o nr. ewid. (...), z obrębem (...) o powierzchni 0,3982 ha, wydzielonej z działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr. inż. J. P. przyjętej przez Prezydenta (...) Biuro Geodezji i (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...)w dniu 16.07.2014 r., położonej w województwie (...),

w (...) przy ul. (...) oraz udział w wysokości (...)

w częściach budynku położonego w W. przy ul. (...) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółdzielnia przenosi nieodpłatnie na rzecz K. K. (1) własność opisanego powyżej lokalu wraz

z komórką lokatorską położonych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym w W. przy ul. (...) wraz ze udziałem w wysokości (...)

w prawie własności gruntu oraz w we współwłasności części budynku położonego

w W. przy ul. (...) i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz ustanawia na rzecz każdego właściciela lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) służebność przejścia i przejazdu.

W piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2023 r., w związku z opinią biegłego sądowego R. R. i zmianą numeracji wydzielonych działek, zmodyfikował częściowo żądanie w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego numeru działki (...) winien być numerem (...) (k. 1054).

Pozwana Spółdzielnia w kolejnych pismach procesowych, w tym piśmie procesowym z 13 lutego 2022 r. (k. 964-965), (pismo z 3 lutego 2022 r.) wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że wyodrębnienie pojedynczego lokalu wywołuje lawinę działań, dotyczących kilku tysięcy osób zamieszkałych na działce nr (...), a przytłaczająca większość mieszkańców nie chce podziału nieruchomości, wyznaczania służebności, itp. Zestawienie interesu powoda, który jako posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie doznaje żadnych ograniczeń w korzystaniu czy dysponowaniu lokalem, z interesami licznej rzeszy jego sąsiadów, sprzeciwiających się parcelacji terenu, przemawia za oddaleniem powództwa jako żądania noszącego w tej konkretnej sytuacji cechy nadużycia prawa.

Ostatecznie na terminie rozprawy z 22 listopada 2023 r. pełnomocnik powoda podtrzymał powództwo, sprecyzowane w piśmie procesowym z 19 października 2020 r., z uwzględnieniem ostatniej mapy, zaś pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa, powołując się na art. 5 k.c. i wskazując, że powództwo nosi cechy nadużycia prawa.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:**

S. K. była członkiem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. (zwanej dalej również „Spółdzielnią”) i przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Budynek przy ul. (...) w W. położony jest na nieruchomości oznaczonej uprzednio jako działka gruntu nr ew. (...) z obrębu (...) (aktualnie jako dz. nr (...)), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), która znajdowała się w użytkowaniu wieczystym pozwanej Spółdzielni (zaświadczenie Spółdzielni z 01.10.2009 r. – k. 62, wypis z rejestru gruntów – k. 39, wypis z rejestru budynków – k. 40, wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na portalu [ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl)).

W piśmie złożonym w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w dniu 23 września 2002 r. S. K., na podstawie ustawy z dnia 25 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwróciła się do Spółdzielni z wnioskiem o przekształcenie jej lokalu mieszkalnego, znajdującego się w W. przy ulicy (...), z prawa spółdzielczego własnościowego w prawo odrębnej własności i zawarcie z nią umowy notarialnej, w której powinny być wyszczególnione, poza lokalem mieszkalnym, przysługująca lokalowi działka, piwnica i strych, suszarnia i pralnia oraz inne urządzenia należące do budynku (podanie z 23.09.2002 r., z prezentatą Spółdzielni – k. 5).

W odpowiedzi na powyższy wniosek Spółdzielnia pismem z dnia 26 września 2002 r. poinformowała S. K., że realizacja wniosku będzie możliwa po określeniu przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych, części wspólnych i lokali o innym przeznaczeniu, a także, że wniosek został zarejestrowany pod numerem ewidencyjnym (...) i zostanie rozpatrzony po dokonaniu czynności przewidzianych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (pismo Spółdzielni z 26.09.2002 r. – k. 6-7).

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w piśmie z 9 marca 2006 r., stanowiącym informację na temat działalności Spółdzielni w okresie od 7 lipca 2005 r. do 8 marca 2006 r. dla delegatów na Zebranie Przedstawicieli w dniu 25 marca 2006 r., wskazał, że działka nr (...) ma uregulowany stan prawny gruntów, pierwszy wniosek o wyodrębnienie własności lokalu mieszkalnego został złożony w Spółdzielni w 2001 r., ostatni dokument dotyczący przekształceń własnościowych nosi datę 23 czerwca 2003 r., od czerwca 2003 r. do czerwca 2005 r. nic w tej sprawie nie zrobiono. W piśmie wskazano także, że powołano Społeczną Komisję Geodezyjną, składającą się z 6 fachowców, członków Spółdzielni, która wypracowała dwie koncepcje podziału geodezyjnego działki nr (...), Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym w dniu 19 grudnia 2005 r. zaakceptowała jedną z tych koncepcji, koncepcja została skierowana do realizacji, planowane są inwentaryzacje lokali i powierzchni wspólnych w budynkach na działce nr (...) (Informacja zarządu (...) z 09.03.2006 r. – k. 64-68).

W dniu 28 kwietnia 2007 r. została sporządzona inwentaryzacja powierzchni lokali w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w W.. Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w tym budynku (łącznie (...)lokali) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (piwnic) 10.144,65 m<sup>(2)</sup>. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z powierzchnią komórki lokatorskiej nr (...) przynależnej do tego lokalu wynosi łącznie 56,99 m<sup>(2)</sup>, w tym powierzchnia użytkowa lokalu 55,99 m<sup>(2)</sup> i powierzchnia komórki lokatorskiej 1 m<sup>(2)</sup>. Lokal nr (...) znajduje się na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) w W., składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i hallu, zaś przynależna do lokalu komórka lokatorska nr (...) znajduje się w poziomie piwnic (zaświadczenie Prezydenta (...) z 23.02.2010 r. o samodzielności lokalu nr (...) wraz z rzutami lokalu i piwnic – k. 74-76, zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) – k. 415-418).

W piśmie z dnia 17 września 2007 r. Zarząd i Rada Nadzorcza wraz z powołanym przez Zebranie Przedstawicieli Zespołem ds. Przewłaszczeń wystosowali do członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali pismo dotyczące możliwych skutków nowych regulacji prawnych określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązującej od 31 lipca 2007 r., w tym podali, że wprowadzony nowelizacją ustawy obligatoryjny, 3 miesięczny termin na zawarcie umów przeniesienia własności lokali pod groźbą kar dla zarządu, jest nierealny do dotrzymania pod względem technicznym i logistycznym (pismo z 17.09.2007 r. – k. 8-11).

W piśmie z dnia 21 stycznia 2009 r., skierowanym do Spółdzielni, S. K. poinformowała Spółdzielnię, że jej wniosek z dnia 23 września 2002 r. o przeniesienie własności lokalu na jej rzecz jest aktualny i oczekuje na jego niezwłoczne załatwienie (pismo z 21.01.2009 r. wraz z prezentatą Spółdzielni – k. 12).

Pismem z dnia 10 marca 2009 r. Zarząd Spółdzielni zawiadomił, że w budynku przy ul. (...) zostały zakończone prace inwentaryzacyjne, będące częścią procedury przekształceń własnościowych, umożliwiając lokatorom zapoznanie się z ich wynikami we wskazanym w zawiadomieniu miejscu i czasie (zawiadomienie z 10.03.2009 r. – k. 42).

Pismem z 9 czerwca 2009 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Zebranie Przedstawicieli na dzień 27 czerwca 2009 r. W proponowanym porządku obrad przedmiotem Zebrania była m.in. dyskusja oraz ewentualne podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności (pkt 13) oraz informacja na temat koncepcji podziałów geodezyjnych działki nr (...) oraz ewentualne podjęcie stosownych uchwał (pkt 14) (zawiadomienie z 09.06.2009 r. – k. 46-47).

W dniu 17 lutego 2009 r. Spółdzielnia wytoczyła powództwo o nakazanie G. N. i A. N. udostępnienia Spółdzielni lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w celu dokonania pomiarów z natury. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie wyrokiem z dnia 24 listopada 2009 r., w sprawie o sygn. akt II C 76/09, oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. akt V Ca 446/10, wyrokiem z dnia 29 marca 2010 r. oddalił apelację Spółdzielni od powyższego wyroku (wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 76/09 wraz z uzasadnieniem – k. 95-100, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt V Ca 446/10 wraz z uzasadnieniem – k. 101-105).

W dniu 27 sierpnia 2009 r. Spółdzielnia wytoczyła powództwo o nakazanie K. O. udostępnienia Spółdzielni lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w celu dokonania pomiarów z natury. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie wyrokiem z dnia 21 grudnia 2009 r., w sprawie o sygn. akt II C 666/09, oddalił powództwo. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. akt V Ca 551/10, wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2010 r. oddalił apelację Spółdzielni od powyższego wyroku (wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie

w sprawie o sygn. akt II C 666/09 wraz z uzasadnieniem – k. 107-111, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt V Ca 551/10 – k. 112).

W dniu 23 czerwca 2009 r. Prezydent (...) wydał zaświadczenie o samodzielności lokali mieszkalnych, położonych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W., oznaczonych nr od (...) do nr (...) do których przynależą odpowiednie pomieszczenia piwniczne (komórki lokatorskie) (zaświadczenie Prezydenta (...) z 23.06.2009 r. – k. 125).

Na dzień 31 stycznia 2010 r. S. K. nie zalegała z opłatami eksploatacyjnymi a lokal nie był obciążony z tytułu kredytu i odsetek (zaświadczenie Spółdzielni z 10.02.2010 r. – k. 63).

W dniu 8 lutego 2010 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) wystosował do Burmistrza Dzielnicy (...), w celu zaopiniowania, wstępną koncepcję podziału geodezyjnego działki nr (...) z obrębu (...) usytuowanej pomiędzy ulicami (...). W odpowiedzi, w oparciu o art. 97 ust. 1a i 1 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zobowiązano Spółdzielnię do przedłożenia do wniosku o podział nieruchomości, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, następujących dokumentów: 1) stwierdzających tytuł prawny do nieruchomości, 2) wypis z katastru nieruchomości i kopię mapy katastralnej obejmującej nieruchomość podlegającą podziałowi, 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku, o którym mowa w art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy, 4) pozwolenie, o którym mowa w art. 96 ust. 1a ustawy, w przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, 5) wstępny projekt podziału, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95 ustawy, 6) protokół z przyjęcia granic nieruchomości, 7) wykaz zmian gruntowych, 8) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej, 9) mapę z projektem podziału (pismo Spółdzielni z 08.02.2010 r. wraz z załącznikiem – k. 121-122, pismo Urzędu Miasta (...) z 08.03.2010 r. – k. 123-124). Spółdzielnia nie wykonała powyższego zobowiązania ( fakt bezsporny).

S. K. zmarła w dniu 19 lipca 2013 r., a spadek po niej nabył w całości syn K. K. (1) (odpis skrócony aktu zgonu S. K. – k. 302, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 305-306).

Zebrań Przedstawicieli Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w dniu 5 września 2017 r. podjęło uchwałę nr (...)w której wyraziło zgodę na nabycie przez Spółdzielnię prawa własności działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...), na zasadach określonych

w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości i uchwale nr (...) Rady Miasta (...) z dnia

8 czerwca 2017 r. w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych (uchwała nr (...)z 05.09.2017 r. – k. 599).

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), z obrębu (...), o pow. 181.437 m<sup>(2)</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 roku ( zaświadczenie Prezydenta (...)

z 19.12.2019 r. – k. 681).

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie postanowieniem z dnia

10 września 2019 r. stwierdził, że W. S. i A. K. w udziałach po 1/4 części każde oraz R. S. i B. S. w udziale 1/2 części na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z upływem dnia

31 grudnia 2012 r. własność nieruchomości niezabudowanej położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej część działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)



z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...), o obszarze 190 m<sup>(2)</sup> w granicach projektowanych działki (...) opisanych punktami (...) na mapie do celów sądowych sporządzonej przez geodetę uprawnionego A. M. i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Prezydenta miasta (...) w dniu 15 marca 2017 r. za numerem ewidencyjnym (...) która to mapa stanowi integralną część rozstrzygnięcia. Apelacje od powyższego postanowienia zostały oddalone przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 21 kwietnia 2022 r. sygn. akt XXVII Ca 1212/20, w związku z czym postanowienie Sądu Rejonowego uprawomocniło się w dniu 21 kwietnia 2022 r. Na skutek powyższego orzeczenia dotychczasowa działka nr (...) uległa podziałowi na działkę nr (...) o powierzchni 0,0190 ha i działkę nr (...) o powierzchni 18,1247 ha ( postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie z 10.09.2019 r. sygn. akt II Ns 326/17,

z adnotacją o postanowieniu Sądu Okręgowego w Warszawie z 21.04.2022 r. sygn. akt XXVII Ca 1212/0 i wzmianką o prawomocności – k. 1002-1002v., szkic terenu – k. 1003, kopia mapy sytuacyjnej – k. 992-993, wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na portalu ekw.ms.gov.pl).

Jeden z wolnostojących pawilonów użytkowych, usytuowanych przy ul. (...) w W., stał się przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (KW Nr (...)) (odpis z księgi wieczystej nr (...)- k. 430-431). Jeżeli nieruchomością wspólną będą jedynie działki wyodrębnione dla potrzeb korzystania z poszczególnych budynków wielomieszkaniowych, to konieczność wydzielenia dodatkowej działki pod pawilonem użytkowym nie ma żadnego znaczenia (opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji A. J. – k. 544-545).

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 18,1247 ha, położona w W., stanowiąca własność Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., zabudowana jest budynkami wielomieszkaniowymi położonymi przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), a także pawilonem handlowym przy ul. (...), pawilonem handlowo-usługowym przy ul. (...), budynkiem ze studnią oligoceńską przy ul. (...), budynkami handlowo-usługowymi przy ul. (...) (wgląd do elektronicznej księgi wieczystej nr (...) na portalu ekw.ms.gov.pl).

W Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach pozostających w zasobach Spółdzielni złożyło: 193 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 79 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 79 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 108 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 73 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 72 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 156 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 95 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 100 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...), 111 członków Spółdzielni uprawnionych do lokali w budynku (...) (lista członków – k. 764-790).

Zarząd pozwanej Spółdzielni nie podjął uchwały w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali (zeznania świadka J. B. – k. 792-792v, transkrypcja zeznań – k. 876-878v.; zeznania świadka P. S. – k. 792v, transkrypcja zeznań – k. 878v-881).

Możliwy jest podział nieruchomości gruntowej oznaczonej uprzednio jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 18,1437 ha, a obecnie jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 18.1247 ha, na działki gruntu, na których znajdować się będą poszczególne budynki mieszkalne wielorodzinne (jeden budynek na każdej działce) oraz działkę o charakterze infrastrukturalnym, na której usytuowane są drogi dojazdowe, parkingi, strefa zieleni i sportu. Przy takim podziale zachowany zostanie minimalny odstęp 4 m od budynków do granicy działek, na których budynki są położone, a działki zostaną wydzielone po istniejących elementach sytuacyjnych takich jak krawężniki. Drogi publiczne nie znajdują się wewnątrz osiedla, lecz biegają wokół niego, a dojazd z poszczególnych wydzielonych działek

do dróg publicznych, tj. ulic (...), odbywać się będzie po drogach wewnętrznych zlokalizowanych na tzw. działce infrastrukturalnej

i przebiegających częściowo przez pozostałe działki (opinia częściowa biegłego sądowego z zakresu geodezji J. P. z 04.07.2011 r. wraz ze wstępnymi projektami podziału – k. 157-172, wyjaśnienia biegłego na rozprawie z 12.10.2011 r. – k. 187-189, opinia częściowo biegłego sądowego z zakresu geodezji J. P.

z 29.01.2014 r. wraz z projektem podziału nieruchomości – k. 335-338, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji J. P. z 17.07.2014 r. wraz z mapą z projektem podziału nieruchomości – k. 385-388 i 391, pismo Urzędu Miasta (...) Wydział Infrastruktury (...) z 08.05.2014 r. – k. 390).

Przy uwzględnieniu powyższych założeń, opisana wyżej działka nr (...) z obrębem

(...), o powierzchni 18,1247 ha, dzieli się następujące działki ewidencyjne: nr (...)

o powierzchni 0,4671 hektara, nr (...) o powierzchni 0,5973 hektara, nr (...) o powierzchni 0,5469 hektara, nr (...) o

powierzchni 1,0648 hektara, nr (...) o powierzchni 0,1330 hektara, nr (...) o powierzchni 0,1430 hektara, nr (...) o

powierzchni 0,3197 hektara, nr (...) o powierzchni 0,3982 hektara, nr (...) o powierzchni 0,3100 hektara, nr (...)

o powierzchni 1,1637 hektara, nr (...) o powierzchni 12,9626 hektara, nr (...)

o powierzchni 0,0184 hektara – w sposób oznaczony na mapie z dnia 31 stycznia 2023 r. sporządzonej przez geodetę R. R., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 kwietnia 2023 r. pod nr (...) Przy takim podziale na działkach nr (...),

nr (...) nr (...) nr (...) i nr (...) zlokalizowane są budynki wielomieszkaniowe znajdujące się w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...). Natomiast na działkach nr (...) znajduje się infrastruktura osiedlowa – parkingi, drogi dojazdowe oraz inne zabudowania niż budynki wielomieszkaniowe. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w W. zlokalizowany jest na wyodrębnianej działce gruntu nr (...), działka ta przylega do ulicy (...), ale nie ma z niej zjazdu do tej ulicy. Drogi zapewniające dojazd i dojazd do dróg publicznych z działek wyodrębnionych dla poszczególnych budynków wielomieszkaniowych zostały zaznaczone na niniejszej mapie geodety R. R. czerwoną przerywaną linią (opinia biegłego sądowego geodety R. R. wraz z mapą z projektem podziału nieruchomości – k. 1011-1027, wyjaśnienia biegłego na terminie rozprawy z 22.11.2023 r. – k. 1059-1059v.).

Po wyodrębnieniu opisanego wyżej samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., do którego przynależy komórka lokatorska nr (...), związany

z własnością lokalu udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowił będzie grunt (oznaczony jako działka nr (...)) oraz części położonego na tej działce budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynosił będzie (...) (w przybliżeniu 0, (...)) części (zestawienie powierzchni lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) – k. 415-418, opinia biegłego sądowego T. G. z dnia 17.03.2015 r. – k. 435-443, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego T. G. na terminie rozprawy z 11.09.2015 r. – k. 435-443 i 497).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z wymienionych wyżej dokumentów bądź ich kopii, albowiem nie budzą one wątpliwości co do ich autentyczności, a ich wiarygodność nie była w toku postępowania kwestionowana przez strony postępowania. Stan faktyczny pomiędzy stronami był bezsporny, a spór dotyczył oceny prawnej występujących w sprawie okoliczności faktycznych.

Nie budziły wątpliwości zeznania świadków J. B. i P. S., co do kwestii, że pozwana Spółdzielnia nie podjęła stosowanej uchwały

w sprawie określenia odrębnej własności lokali znajdujących się w budynkach pozostających w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. Niewiarygodne są jednak twierdzenia świadków co do występowania przeszkód w podjęciu właściwej uchwały, co wynikać miało z niepełnego składu zarządu Spółdzielni czy niemożliwości delegowania jednego z szesnastu członków rady nadzorczej do podjęcia w tym celu właściwych działań. Pierwszy ze wskazanych argumentów pozostaje w sprzeczności ze stanem ujawnionym w rejestrze KRS Spółdzielni, który nie wykazuje braków w organach Spółdzielni. Drugi z argumentów jest sprzeczny choćby z twierdzeniami podnoszonymi przez

pełnomocnika procesowego Spółdzielni, który w toku postępowania podnosił, że Spółdzielnia nie podejmuje żadnych kroków

w przedmiocie wydzielenia działki, gdyż uważa, że jest związana wyrokiem wstępnym wydanym w niniejszej sprawie, a wyrok końcowy rozstrzygnie tę kwestię za Spółdzielnię.

Sąd nie miał zastrzeżeń do opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji J. P. i R. R., w tym map z podziałem nieruchomości sporządzonych przez biegłych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego przez uprawniony organ – Prezydenta (...). Potrzeba sporządzenia nowej mapy podziałowej nieruchomości przez biegłego R. R. wynikała z faktu, że już po sporządzeniu mapy przez biegłego J. P. nastąpiły zmiany w stanie tej nieruchomości, które wynikały przede wszystkim z zasiedzenia przez osoby trzecie części dotychczasowej działki nr (...),

o powierzchni 190 m<sup>(2)</sup> (oznaczonej jako nowa działka nr (...)), stwierdzonego orzeczeniem sądowym. W związku z powyższym zaszła konieczność skorygowania granic i powierzchni dzielonej nieruchomości Spółdzielni. Wobec tego biegły sądowy z zakresu geodezji R. R. sporządził mapę podziału nieruchomości, z uwzględnieniem powyższych zmian. Mapy podziałowe obydwu tych biegłych opierały się na prawidłowych założeniach – wynikających z przepisów prawa i prawomocnego wyroku wstępnego wydanego w niniejszej sprawie – o podziale całej nieruchomości na poszczególne działki gruntu, na których znajdować się będzie po jednym budynku wielomieszkaniowym, z zachowaniem minimalnego odstępu 4 m od budynków do granicy działek, zaś pozostała część nieruchomości stanowić będzie działkę (ostatecznie dwie działki) o charakterze infrastrukturalnym, na której usytuowane są drogi dojazdowe, parkingi, strefa zieleni i sportu oraz inne budynki, które nie są budynkami mieszkalnymi. Biegli zachowali również wymóg zapewnienia wydzielanym nowym działkom ewidencyjnym dostęp do dróg publicznych, zaznaczając na mapach odpowiednie ciągi komunikacyjne.

Opinia biegłego sądowego T. G., w której biegły dokonał wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z własnością lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i przynależnej do lokalu komórki lokatorskiej oznaczonej nr (...), nie budziła wątpliwości sprowadzała się jedynie do matematycznego zestawienia dwóch wartości, tj. powierzchni tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego

z powierzchnią wszystkich lokali w tym budynku wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych. Informacje dotyczące wskazanych wartości wynikały z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zaś do ustalenia stosunku tych dwóch powierzchni wystarczające było wykonanie prostej operacji matematycznej. Obliczeń takich mógł dokonać samodzielnie Sąd, gdyż kwestia ta nie wymagała wiadomości specjalnych. W związku

z faktem, że przy obliczeniu biegły posłużył się zaokrągleniem otrzymanego wyniku, Sąd przy ustaleniu udziału w nieruchomości wspólnej przyjął dokładny stosunek wielkości powierzchni lokalu objętego pozwem wraz z powierzchnią przynależnego do niego pomieszczenia i powierzchni wszystkich lokali w budynku wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, określony w ułamku zwykłym, gdyż udział ten winien być określony precyzyjnie.

Za wiarygodne, chociaż nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego w sprawie, należy uznać wnioski płynące z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji A. J., które sprowadzały się do wypowiedzenia przez biegłego o skutkach wydzielenia dodatkowej działki pod pawilonem użytkowym dla ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej związanego z własnością wyodrębnianego lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...)

w W.. Kwestia ta była oczywista i dotyczyła oceny prawnej, której był władny dokonać Sąd, bez potrzeby odwoływania się do opinii biegłego.

### **Sąd zważył co następuje:**

W pierwszej rzędzie należy odnieść się do kwestii legitymacji czynnej powoda

w zakresie żądania dochodzonego w niniejszej sprawie. Z poczynionych ustaleń wynika, że S. K., zmarłej w toku procesu w dniu 19 lipca 2013 r., przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., pozostającym w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W.. Spadek po zmarłej S. K. nabył

w całości jej syn K. K. (1), który wstąpił do niniejszej sprawy w charakterze powoda. Stosownie do treści art. 48<sup>1</sup> § 2 ustawy z dniami 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 438), w brzmieniu obowiązującym

w dacie śmierci S. K., niezmienionym do dnia zamknięcia rozprawy

w rozpatrywanej sprawie, po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup>, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Cytowany przepis reguluje wprost los prawny złożonego w pozwanej Spółdzielni pisemnego wniosku S. K. o przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności oraz przeniesienia własności lokalu,

w sytuacji, gdy żądana umowa nie została zawarta, a nastąpiła śmierć wnioskodawcy. Zastosowana tu konstrukcja bezwarunkowego dziedziczenia roszczenia przez spadkobiercę wynika stąd, że skoro prawo własnościowe jest dziedziczne i przechodzi na spadkobierców, dziedziczne jest także związane z nim roszczenie majątkowe o przeniesienie własności tego lokalu. Natomiast art. 922 § 2 k.c. nabycie spadku obejmuje prawa o charakterze majątkowym i pociąga za sobą wejście spadkobierców w taką sytuację prawną i faktyczną, jaka istniała w chwili śmierci spadkodawcy.

W dalszej kolejności wskazać należy, że w związku z prawomocnym wyrokiem wstępnym wydanym w niniejszej sprawie 5 września 2012 r., powództwo obejmujące opisane wyżej żądania należało uznać za zasadne, bez potrzeby szczegółowe powtarzania rozważań poczynionych już przez Sąd w wyroku wstępnym.

Przypomnieć trzeba jednak, że źródłem dochodzonego roszczenia jest art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który przewiduje, że osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem, o jakim mowa w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c.

W myśl art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Stosownie zaś do art. 1047 § 1 k.p.c., jeżeli dłużnik jest zobowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oznaczonego oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Przepis ten nie stanowią samoistnej podstawy obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli; stwarzają jedynie możliwość przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł i określają skutki prawne wynikające ze stwierdzenia jego istnienia. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli określonej treści może wynikać z ważnej czynności prawnej lub innego źródła zobowiązania, w tym przepisu ustawy, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu rozstrzygającego o tym żądaniu (por. orz. SN 20.02.2018 r., V CSK 341/17, Lex nr 2500432).

Ocena żądania powoda wymagała zatem rozważenia dwóch zasadniczych kwestii, tj. legitymacji danej osoby do wytoczenia powództwa przewidzianego w powyżej cytowanym artykule oraz postępu działań podejmowanych przez Spółdzielnię w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Legitymacja K. K. (1), jako następcy prawnego zmarłej powódki S. K., została już wyżej wyjaśniona. Natomiast kwestia bezczynności pozwanej Spółdzielni w zakresie czynności niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu nr (...) przy ul. (...)

w W., zgodnie z wnioskiem S. K., był już przedmiotem rozważań tutejszego Sądu w uzasadnieniu wyroku wstępnego z dnia 5 września 2022 r. i Sądu Apelacyjnego w Warszawie w wyroku z dnia 21 maja 2013 r., w którym Sąd Apelacyjny oddalił apelację Spółdzielni od wyroku wstępnego.

Bezsporne w niniejszej sprawie było, że od 2002 r., a zatem od dnia złożenia przez S. K. wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu do dnia uprawomocnienia się wyroku wstępnego, ale i później – do dnia zamknięcia rozprawy

w niniejszej sprawie, pozwana Spółdzielnia nie doprowadziła do podziału nieruchomości w celu wydzielenia działek pod budynkami mieszkalnymi (w szczególności pod budynkiem przy ul. (...) w W.), zgodnie z art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani nie podjęła stosownej uchwały potrzebnej do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji Spółdzielnia nie zawarła ani ze S. K., ani

z jej następcą prawnym K. K. (1), umowy przenoszącej własność lokalu, stosownie do art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, odpowiedzialnością za tę bezczynność obciąża samą Spółdzielnię, która przez wiele lat nie podjęła wszystkich niezbędnych działań w celu wywiązania się z obowiązku nałożonego na nią przez przywołane przepisy prawa.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że w 2009 r. Spółdzielnia podjęła pewne czynności, mające na celu realizację wniosku S. K., tj. zainicjowała postępowania sądowe zmierzające do udostępnienia lokali celem dokonania ich obmiarów, które jednakże nie zostały uwzględnione przez sądy, powołując się w tym względzie m.in. na ochronę prawa własności i możliwość uzyskania obmiarów w inny, dostępny Spółdzielni sposób. Z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie wynika, że 28 kwietnia 2007 r. została sporządzona inwentaryzacja powierzchni lokali w budynku przy ul. (...), na podstawie której sporządzono zestawienie powierzchni lokali w tym budynku. Wymiary poszczególnych lokali były zatem od tego czasu znane władzom Spółdzielni. Ponadto w 2010 r. Spółdzielnia wystąpiła do organu samorządu terytorialnego w celu zaopiniowania wstępnej koncepcji podziału działki nr (...), jednak nie doprowadziła do dokonania podziału nieruchomości.

Powyższe okoliczności legły u podstaw uwzględnienia powództwa co do zasady prawomocnym wyrokiem wstępnym z dnia 5 września 2012 r. Mimo wydania tego wyroku, bezczynności pozwanej Spółdzielni nadal trwa, chociaż wnioski o wyodrębnienie własności lokali w budynkach położonych na nieruchomości Spółdzielni złożyło już kilkuset członków Spółdzielni. Fakty powyższe prowadzą do jednoznacznego wniosku, że po stronie Spółdzielni występuje bezczynność, o jakiej mowa w art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która czyni zasadnym żądanie powoda o wydanie w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. wyroku, zobowiązującego Spółdzielnię do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), wraz z przynależną komórką lokatorską, oraz przeniesienia jego własności na powoda.

W myśl art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Stosownie zaś do art. 1047 § 1 k.p.c., jeżeli dłużnik jest zobowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oznaczonego oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Przepis ten nie stanowi samoistnej podstawy obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli; stwarzają jedynie możliwość przymusowej realizacji tego obowiązku wynikającego z innych źródeł i określają skutki prawne wynikające ze stwierdzenia jego istnienia. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli określonej treści może wynikać z ważnej czynności prawnej lub innego źródła zobowiązania, w tym przepisu ustawy, których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu rozstrzygającego o tym żądaniu (por. orz. SN 20.02.2018 r., V CSK 341/17, Lex nr 2500432).

W celu ustanowienia odrębnej własności lokali konieczne jest oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku,

w którym ustanawia się odrębną własność lokali, przy czym z treści art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach wynika zasada, że powinna to być nieruchomość jednobudynkowa, skoro nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. W rozpatrywanej sprawie możliwe jest wyodrębnienie nieruchomości jednobudynkowych, na których posadowione są poszczególne budynki mieszkalne. W wyroku wstępnym przesądzono przy tym, że wyodrębnienie własności lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...)

w W. powinno odbyć się na zasadach określonych w wariantcie I opinii częściowej

z 4 lipca 2011 r., przygotowanej przez biegłego sądowego J. P.. Wariant ten zakłada, że na każdej wydzielonej działce będzie znajdował się jeden budynek wraz

z gruntem niezbędnym do korzystania z tego budynku, stąd też działki ewidencyjne ze znajdującymi się na nich budynkami mieszkalnymi obejmują grunt pod budynkiem oraz obszar bezpośrednio przylegający do budynku. Zostaje też wydzielona duża działka infrastrukturalna, na której znajdują się drogi dojazdowe do poszczególnych działek, parkingi, budynki niemieszkalne (handlowe, handlowo-usługowe) oraz inna infrastruktura potrzebna do korzystania z budynków. W odniesieniu do budynku, w którym znajduje się lokal powoda oznacza to, że w celu wyodrębnienia tego lokalu i przeniesienia jego własności winna być wydzielona działka pod budynkiem przy ul. (...) o powierzchni 0,3982 ha,

w sposób oznaczony przez biegłego na wstępnym projekcie podziału. W ocenie Sądu, taki sposób podziału nieruchomości jest najbardziej racjonalny i optymalny z punktu widzenia interesów powoda i pozostałych członków Spółdzielni, ponieważ daje osobom posiadającym spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych możliwość realizacji uprawnienia do przekształcenia prawa spółdzielczego we własność lokalu, a zarazem uwzględnia potrzebę korzystania w jak najszerszym zakresie z infrastruktury spółdzielczej znajdującej się na nieruchomości o charakterze infrastrukturalnym, która z założenia powinna pozostać własnością Spółdzielni.

Ze względu na zmiany w stanie faktycznym i prawnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości Spółdzielni, jakie zaszły po wydaniu wyroku wstępnego, wynikające przede wszystkim z zasiedzenia części tej nieruchomości przez osoby trzecie, należało sporządzić aktualną mapę podziałową, uwzględniającą zaistniałe zmiany. Mapę podziałową realizującą wskazane wyżej założenia i uwzględniającą aktualny stan nieruchomości, sporządził w dniu 31 stycznia 2023 r. Mapa ta została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 kwietnia 2023 r. pod nr (...), zatem mogła być podstawą podziału przedmiotowej nieruchomości poprzez wydzielenie wchodzących w jej skład mniejszych działek ewidencyjnych.

Skoro podziału nieruchomości wymaganego przez przywołane wcześniej przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dokonała pozwana Spółdzielnia, to podział taki musi być orzeczony, w celu realizacji dochodzonego przez powoda roszczenia, przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie. Na takie uprawnienie sądu wskazuje art. 96 ust. 2 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 344) – wynika z niego, że sąd jest właściwy do zatwierdzenia ewidencyjnego podziału nieruchomości wtedy, gdy jest to niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy głównej, należącej do wyłącznej właściwości tego sądu. Podkreślić trzeba, że w przypadku dokonywania podziału nieruchomości w związku z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu, do czego wymagane jest wydzielenie działki pod budynkiem, podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 41 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Właściwość sądu w sprawach podziału polega zatem na tym, że gdy rozstrzygnięcie przez sąd sprawy cywilnej wymaga uprzedniego wydzielenia działki gruntu z dotychczasowej nieruchomości, to w takim przypadku sąd nie oczekuje na wydanie w tym względzie decyzji administracyjnej

o zatwierdzeniu takiego podziału nieruchomości, lecz we własnym zakresie powołuje biegłego geodetę w celu sporządzenia operatu podziałowego, aby z uwzględnieniem tej dokumentacji rozstrzygnąć sprawę cywilną. W takiej sytuacji orzeczenie sądu wywołuje zarówno skutki prawnorzeczowe o charakterze konstytutywnym lub deklaratoryjnym, jak

i skutki ewidencyjne o charakterze konstytutywnym. Podział ewidencyjny nieruchomości jest zwykle skutkiem prawnym orzeczenia sądowego, ponieważ w samej sentencji orzeczenia sąd nie orzeka o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości, lecz rozstrzyga sprawę cywilną z oznaczeniem numeru i granic działki lub działek gruntu zaprojektowanych

w dokumentacji sporządzonej przez biegłego geodetę.

Z tych wszystkich przyczyn, w pkt. I sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość gruntowa położna w W. i oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), dzielić się na następujące działki ewidencyjne: nr (...) o powierzchni 0,4671 hektara, nr (...) o powierzchni 0,5973 hektara, nr (...) o powierzchni 0,5469 hektara, nr (...) o powierzchni 1,0648 hektara, nr (...) o powierzchni 0,1330 hektara, nr (...) o powierzchni 0,1430 hektara, nr (...) o powierzchni 0,3197 hektara, nr (...) o powierzchni 0,3982 hektara, nr (...) o powierzchni 0,3100 hektara, nr (...) o powierzchni 1,1637 hektara, nr (...) o powierzchni 12,9626 hektara, nr (...) o powierzchni 0,0184 hektara – w sposób oznaczony na mapie z dnia 31 stycznia 2023 r. sporządzonej przez geodetę R. R., stanowiącej integralną część niniejszego wyroku.

W związku z przyjętym sposobem podziału nieruchomości, lokal powoda, wraz z przynależną do niego komórką lokatorską, znajduje się w budynku przy ul. (...), położonym na wydzielonej działce ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,3982 hektara. Ze złożonych do akt sprawy dokumentów – w tym rzutów odpowiednich kondygnacji budynku – wynika, że przedmiotowy lokal nr (...) stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048). Lokal ten ma powierzchnię 55,99 m<sup>(2)</sup>, składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC i hallu, znajduje się na pierwszym piętrze budynku, a do lokalu przynależy komórka lokatorska nr (...) o powierzchni 1,00 m<sup>(2)</sup>, znajdująca się na poziomie piwnic tego budynku.

Z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, wynoszący (...) części. Nieruchomość wspólną stanowi grunt opisanej wyżej działki nr (...) w obrębie (...) oraz części położonego na tej działce budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Natomiast udział w tej nieruchomości związany z własnością lokalu nr (...) odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią przynależnego do niego pomieszczenia komórki lokatorskiej nr (...) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi – zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, a powierzchnie te zostały określone w dokumentach złożonych do akt sprawy.

Rozstrzygnięcia wymagała nadto kwestia służebności gruntowej przejścia i przejazdu do dróg publicznych. Materia ta jest niezwykle istotna, gdyż zgodnie z przepisami art. 41 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 93 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Wydzielane w wyniku podziału nieruchomości działki ewidencyjne muszą posiadać faktyczny, jak i zagwarantowany prawnie dostęp do drogi publicznej. Dostęp faktyczny to rzeczywiste wykonania w danym miejscu dojazdu (zjazdu) do drogi publicznej, zaś prawny zapewniają służebności przejścia i przejazdu. Chociaż działka ewidencyjna nr (...), na której znajduje się budynek mieszkaniowy przy ul. (...) w W., przylega do ul. (...), będącej drogą publiczną, to z wyjaśnień biegłego geodety R. R. wynika, że działka ta nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej, gdyż brak jest zjazdu z tej działki do ulicy (...), a najbliższy zjazd zapewniający komunikację z budynkiem znajduje się na południe od przedmiotowej działki – prowadzi z wydzielanej działki o charakterze infrastrukturalnym. W związku z faktem, że po wydzieleniu z przedmiotowej nieruchomości działki ewidencyjnej nr (...) i przeniesieniu na powoda udziału w działce, związanego z własnością lokalu mieszkalnego, działka nr (...) stanie się odrębną nieruchomością, powstała potrzeba zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej, poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej przejścia i przejazdu.

Wskazane wyżej ustawowe zastrzeżenie niedopuszczalności dokonania podziału nieruchomości, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, polega na tym, że wydzielone działki gruntu bez takiego dostępu nie będą mogły zostać zbyte na odrębną własność, dopóki nie będą miały zapewnionego takiego dostępu. Działki te będą więc mogły być wydzielone w ramach ewidencyjnego podziału nieruchomości, bez

zapewnienia im prawnie odrębnego dostępu do drogi publicznej na etapie zatwierdzenia podziału i takie działki będą mogły istnieć, dopóki ich dotychczasowy właściciel nie dokona zbycia ich na odrębną własność. Dopiero bowiem ich zbycie na odrębną własność powoduje konieczność zapewnienia tym działkom przez zbywcę prawnego dostępu do drogi publicznej. Artykuł 93 ust. 3 w zw. z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa konieczność zapewnienia wydzielonym działkom gruntu dostępu do drogi publicznej, ale dopiero w chwili dokonywania prawnego podziału nieruchomości. Ewidencyjny podział nieruchomości z zachowaniem warunku zapewnienia wydzielonym działkom gruntu dostępu do drogi publicznej oznacza, że wydzielone działki gruntu istnieją, ale można nimi zadysponować, zbywając na odrębną własność, tylko przy zachowaniu ustawowego warunku zapewnienia im dostępu do drogi publicznej w chwili zbycia. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej polegające na ustanowieniu służebności, o których jest mowa w art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, następuje zatem dopiero przy zbywaniu wydzielonych działek, w wyniku którego stają się one odrębnymi nieruchomościami. Chodzi tu o ustanowienie drogi koniecznej nie na cudzym gruncie, lecz na gruncie stanowiącym własność wnioskującego o podział nieruchomości, przede wszystkim na gruncie podlegającym podziałowi ( por. orz. SN z 04.06.2009 r., III CZP 34/09, OSNC 2010/2/20; z 24.04.2013 r., IV CSK 571/12, Legalis; z 08.04.2016 r., I CSK 132/15, Legalis).

Powód żądał, aby treścią oświadczenia woli pozwanej Spółdzielni, ustanawiającego odrębną własność lokalu i przenoszącego prawo własności lokalu na rzecz powoda, było również ustanawia na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) służebność przejścia i przejazdu. Z opisanych wyżej przyczyn służebność musi być jednak ustanowiona, z chwilą przenoszenia przez Spółdzielnię na powoda udziału w działce nr (...) związanego z prawem odrębnej własności lokalu, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako wymieniona działka ewidencyjna, która od tej chwili stanie się odrębną nieruchomością gruntową. Natomiast wszystkie pozostałe działki ewidencyjne, które zostały oznaczone na mapie podziałowej biegłego geodety jako wydzielone z dotychczasowej działki ewidencyjnej nr (...), stanowić będą drugą nieruchomość, której właścicielem pozostanie pozwana Spółdzielnia. Potrzeba ustanowienia służebności zapewniającej dostęp do drogi publicznej kolejnym działkom zabudowanym budynkami mieszkalnymi (w sposób zaznaczony przez biegłego geodetę na mapie podziałowej) powstanie dopiero w razie zbywania przez Spółdzielnię udziałów w tych działkach na rzecz innych osób, np. w procesie wyodrębniania lokali w następnych budynkach, gdyż wówczas te kolejne działki stawać się będą odrębnymi nieruchomościami (stanowiącymi przedmiot własności innych osób, niż tylko Spółdzielnia).

W celu spełnienia wymogów wynikających z przywołanych wyżej przepisów prawa należało zatem objąć treścią oświadczenia woli, do którego złożenia zobowiązana jest Spółdzielnia, ustanowienie służebności gruntowej przejścia i przejazdu do dróg publicznych na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako opisana wcześniej działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...). Służebność ta ustanowiona winna być na pozostałych działkach, wchodzących w skład dotychczasowej nieruchomości podlegającej podziałowi, które tworzyć będą tworzyć jedną nieruchomość, oznaczoną jako działki ewidencyjne u numerach: (...) w obrębie (...), pozostającą własnością Spółdzielni. Przebieg służebności został zaznaczony przez biegłego geodetę R. R. czerwoną przerywaną linią na mapie podziałowej. Dojście i dojazd do dróg publicznych z działki nr (...) przebiega po istniejących już ciągach komunikacyjnych, zlokalizowanych głównie na działce o charakterze infrastrukturalnym, ale w części także na innych wymienionych wyżej działkach.

Niezasadny był podniesiony przez pozwanego zarzut sprzeczności żądania powoda z art. 5 k.c. (nadużycia prawa). Domagając się ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu powód realizuje swoje słuszne prawo, przyznane mu przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Wbrew twierdzeniom pozwanej Spółdzielni, realizacja tego prawa przez powoda nie koliduje z interesem wszystkich pozostałych członków Spółdzielni. Uwzględnienie roszczenia powoda nie pozbawi innych członków Spółdzielni żadnych praw. Wręcz przeciwnie, wydzielenie działek ewidencyjnych pod budynkami, czego wykonania od wielu lat unikała Spółdzielnia, ułatwi pozostałym, zainteresowanym członkom Spółdzielni realizację przysługujących im roszczeń o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w ich odrębną własność.



Z uwagi na fakt, że powodowi przysługiwało uprawnienie do ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu, Sąd na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 64 k.c. i w zw. z art. 1047 k.p.c., orzekł jak w pkt. II sentencji wyroku, zobowiązując pozwanego do złożenia oświadczenia woli, na podstawie którego ustanowi odrębność własność lokalu mieszkalnego nr (...), do którego przynależy komórka lokatorska nr (...), wraz ze związanym z prawem własności lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz przeniesie nieodpłatnie na powoda własność tego lokalu, z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz każdego właściciela nowej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) służebności przejścia i przejazdu do dróg publicznych, w sposób wyżej opisany.

Ze wskazanych wcześniej przyczyn powództwo nie zasługiwało natomiast na uwzględnienie w pozostałej części, w której powód żądał ustanowienia służebności przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela wyodrębnianego lokalu mieszkalnego nr (...), wobec czego zostało oddalone przez Sąd w pkt. III sentencji wyroku.

Orzekając o kosztach postępowania w pkt. IV sentencji wyroku Sąd kierował się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana Spółdzielnia, jako przegrywająca sprawę, obowiązana jest zwrócić powodowi koszty postępowania niezbędne do celowego dochodzenia praw w kwocie 197 zł, na którą składają się uiszczona opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł i wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda w stawce 180 zł, ustalonej na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461), stosownie do wartości przedmiotu sporu wynoszącej 650 zł (ustalonej w tej wysokości przez Sąd Apelacyjny w Warszawie).

Nieuiszczone przez strony koszty sądowe wyniosły łącznie 1.310,94 zł, na co składają się nieuiszczona opłata sądowa od pozwu, od której powód był zwolniony, w wysokości 32 zł (obliczonej od wartości przedmiotu sporu wynoszącej 650 zł) oraz wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie wydatki na opinię biegłego sądowego w wysokości 1.298,74 zł (k. 559 i 1028), których nie pokryła zaliczka wniesiona przez pozwanego. Mając na uwadze wynik sprawy, Sąd w pkt. IV sentencji wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał pobrać powyższą kwotę od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie.