

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 września 2006 roku

Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział II Cywilny  
w następującym składzie:

Przewodniczący – Bożena Sztomber  
Protokolant – [REDACTED]

po rozpoznaniu w dniu 29.08.2006r. w Białymstoku  
na rozprawie  
sprawy z wniosku Zenona Zdrodowskiego  
z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku  
o ustanowienie odrębnej własności lokalu  
postanawia:

- I. Oddalić wniosek.
- II. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Zenon Zdrodowski wnosił o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer 18 położonego w Białymstoku przy ul. Dubois 21 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z uwagi na nieuzasadnioną opieszałość Spółdzielni w realizacji jego żądania w tym zakresie, ponadto o obciążenie uczestniczki postępowania kosztami sądowymi.

Uczestniczka postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku wnosiła o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Pozostawało poza sporem, iż Zenonowi Zdrodowskiemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer 18 położonego w Białymstoku przy ul. Dubois 21 o powierzchni użytkowej 57,25 m<sup>2</sup> w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku. Przydział tego lokalu na rzecz wnioskodawcy nastąpił w dniu 06.11.1992r. ( k.19 ).

W dniu 25.07.2005r. Zenon Zdrodowski złożył wniosek do Spółdzielni o przekształcenie własnościowego prawa do zajmowanego lokalu w odrębną własność. Ponadto w piśmie z dnia 29.08.2005r. wnosił o przekształcenie w prawo własności przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu położonego przy ul. Rzymowskiego 49 B nr 9 ( k.4, 9 ). Powyższe żądania ponowił we wnioskach z dnia 29.09.2005r. ( k. 6, 7 ). Odpowiedzią na te wnioski były pisma Spółdzielni z dnia 23.08.2005r., 28.09.2005r., 27.09.2005r. ( 3, 5, 8 ) oraz prowadzona między stronami liczna dalsza korespondencja ( k.10-14, 71- 72, 91-92 ).

Zenon Zdrodowski występując na drogę sądową wskazał, że Spółdzielnia zbyt opieszale podejmuje czynności zmierzające do ustanowienia odrębnej własności lokali pozostających w jej zasobach oraz że celowo spowalnia uwłaszczenie jego lokalu, co pozostaje w ścisłym związku ze sprawą sygn. akt I C 1389/05 Sądu Rejonowego w Białymstoku, gdzie powoływany jest fakt przysługiwania mu jedynie ograniczonego prawa rzeczowego, nie zaś prawa własności.

Ocena zasadności wniosku Zenona Zdrodowskiego wymagała zatem analizy działań podjętych przez uczestniczkę postępowania oraz ustalenia, czy i jakie ewentualnie przeszkody zaistniały w przekształceniu przysługującego wnioskodawcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

Podstawę prawną roszczenia wnioskodawcy stanowi art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, którego uchylenie Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodne z art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP ( wyrok TK z dnia 20.04.2005r., sygn. akt K 42/02 – Dz. U. Nr 72, poz. 643 ).

W myśl art. 49 ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jedn. Dz. U. 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm. ) jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43.

W ustępie 2 cyt. przepisu został uregulowany tryb dochodzenia tego roszczenia – postępowanie toczy się według przepisów kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności, z wyjątkiem art. 625, zaś koszty sądowe postępowania ponosi spółdzielnia.

Podnieść należy, że stosownie do treści art. 41 ustawy na spółdzielnie mieszkaniowe został nałożony w pierwszej kolejności obowiązek uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez podjęcie czynności w celu ich połączenia lub podziału, zaś w razie potrzeby czynności związanych z ich rozgraniczeniem oraz ewidencją gruntów i budynków. Dalszy etap postępowania wskazany został w art. 42 ustawy, zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa została zobowiązana do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości - w drodze uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W uchwale tej powinna być oznaczona nieruchomość obejmująca budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali, określony rodzaj, położenie i powierzchnia lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, wskazane osoby, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali oraz przypadający na każdy lokal stan zadłużenia. Ustawodawca przyjął, że uchwała taka wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia jej podjęcia, stanowiąc podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali, chyba że zostanie zaskarżona do sądu w trybie art. 43 ust. 5 z powodu jej niezgodności z prawem lub naruszenia interesu prawnego lub uprawnień osób zainteresowanych.

W ocenie Sądu w sprawie niniejszej nie zostały spełnione przesłanki z art. 49 ustawy, co skutkowało oddaleniem wniosku Zenona Zdrodowskiego o ustanowienie odrębnej własności lokalu w postępowaniu sądowym. Wbrew zarzutom wnioskodawcy nie można przyjąć, że zachodzi nieuzasadniona opieszałość w podejmowaniu przez Spółdzielnię działań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wielorodzinny budynek mieszkalny położony w Białymstoku przy ul. Dubois 21, w którym znajduje się lokal wnioskodawcy wchodzi - wraz z budynkami nr 5, 5 A, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 23, 25 i 27 położonymi przy ul. Dubois oraz budynkami nr 49 a, 49 B i 51 położonymi przy ul. Rzymowskiego - w skład nieruchomości oznaczonej w zasobach Spółdzielni nr VI. Nieruchomość ta w takim kształcie, wraz z innymi wyodrębnionymi nieruchomościami Spółdzielni, została określona decyzją z dnia 12.01.2005r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku i zatwierdzona uchwałą nr 3/2005 z

dnia 27.01.2005r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku oraz uchwałą nr 9/2005 z dnia 01.06.2006r. Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku w sprawie zatwierdzenia wyodrębnionych nieruchomości w Spółdzielni – z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2005 roku ( k. 101, 102 ). Zarzuty wnioskodawcy odnośnie ustalonych granic wyodrębnionej nieruchomości nr VI oznaczały w istocie kwestionowanie uchwał podjętych przez właściwe organy Spółdzielni i w ocenie Sądu wykaczały poza ramy niniejszego postępowania.

Problemem, który zaistniał w Spółdzielni i spowodował przedłużenie procesu wyodrębniania lokali, w tym również i lokalu wnioskodawcy, była niejednolita forma władania gruntami, na których posadowione są budynki spółdzielcze. Jako że teren nieruchomości nr VI składał się z kilkudziesięciu działek o zróżnicowanym stanie prawnym, co zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 14.05.1996r. ( III CZP 37/96 – OSNC 1996/9/116 ) stanowiło przeszkodę do ustanowienia odrębnej własności lokali, konieczne były działania Spółdzielni polegające na uporządkowaniu stanu nieruchomości pod względem geodezyjnym, scaleniu rozdrobnionych gruntów i ujednoliceniu ich formy własności. Rezultatem tego było wykupienie od Gminy Białystok działek pozostających z użytkowaniu wieczystym z bonifikatą 99 % i następnie ujawnienie nowego stanu prawnego w księdze wieczystej Kw nr 35630 ( k. 48-67, k.106-108 ). Uczestniczka wykazała, iż ze swej strony dokładała starań, aby proces ujednolicenia formy władania gruntami pozostającymi w jej zasobach przebiegał jak najsprawniej, o czym świadczą złożone pisma ( k. 37- 47 ). O stanie prac i ich stopniu zaawansowania wnioskodawca był informowany w kierowanych do niego pismach, jak również na Zebraniu Grupy Członkowskiej w dniu 04.05.2006r., co potwierdza wyciąg z protokołu oraz lista obecności członków ( k. 73-84 ). Obecnie trwają dalsze prace scaleniowe, po zakończeniu których uczestniczka postępowania deklaruje określenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali położonych w budynkach znajdujących się na wyodrębnionej nieruchomości. Zebrany materiał dowodowy nie daje zatem w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, że Spółdzielnia pozostaje bierna i nie realizuje obowiązków wynikających z art. 41- 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślenia również wymaga, że wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20.04.2005r. – sygn. K 42/02 ( Dz. U. z 2005r. Nr 72, poz. 643 ) art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim wyznaczał początek biegu terminu realizacji przewidzianego w nim obowiązku spółdzielni mieszkaniowej, został uznany niezgodny z art. 2 Konstytucji i utracił moc obowiązującą po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku, czyli z dniem 28.04.2006r.

Wobec powyższego na mocy art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na mocy art. 520§1 kpc. Sąd uznał, zgodnie z podstawową zasadą rozstrzygania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, że zainteresowani powinni ponieść we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Zauważyć przy tym należy, że regulacja zawarta w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, iż koszty sądowe ponosi spółdzielnia mieszkaniowa, dotyczy sytuacji, gdy zaistniały przesłanki do realizacji roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu na drodze sądowej. W sprawie niniejszej nie zachodziły podstawy do ingerencji ze

strony Sądu, bowiem Spółdzielnia podjęła niezbędne czynności do ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz wnioskodawcy, tym niemniej etap, na którym czynności te się znajdują i ich ciągle stosunkowo niewielki stopień zaawansowania – w znacznej mierze z przyczyn niezależnych od Spółdzielni – mógł usprawiedliwiać próbę poszukiwania przez Zenona Zdrodowskiego ochrony swych praw w postępowaniu sądowym. Sąd nie uwzględnił zatem wniosku uczestniczki postępowania o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego.

Za zgodność z oryginałem  
świadczę

*Sekretarz*