

**Sygn. akt: I C 837/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Majcher-Paluchowska
Protokolant:	protokolant sądowy Monika Malczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. M.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości (...) Spółka z o.o. w K. w upadłości

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała żądanie pozwu;

2. zasądza od W. M. na rzecz Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z o.o.

w K. w upadłości kwotę 1.567 zł (tysiąc pięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 837/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 21 marca 2013 roku powódka W. M. domagała się od syndyka masy upadłości (...) Spółki z o.o. w K. by złożył oświadczenie mocą które zostanie przeniesione go na rzecz powódki zostanie przeniesione prawo własności do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) znajdującego się w zasobach masy upadłości (...) Spółki z o.o. w K. .

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka podała, że w mieszkaniu nr (...) w K. przy ulicy (...) mieszka jako najemca nieprzerwanie od 1 sierpnia 2002 roku. Chce nabyć przedmiotowe mieszkanie na własność, jednakże syndyk mimo wielokrotnie kierowanych do niego próśb, nie chce podpisać z nią umowy przeniesienia własności najmowanego mieszkania. Powódka podniosła, że spełnia aktualnie wszystkie warunki by stać się właścicielem przedmiotowego lokalu, gdyż jest jego najemcą od 11 lat, nie zalega z opłatami, nie zakłóca swoim zachowaniem spokoju innych mieszkańców. /pozew k. 1 -1v/.

W odpowiedzi na pozew, pozwany Syndyk Masy Upadłości (...) Sp. z.o.o. w K. w upadłości nie uznał żądania pozwu, wniósł o jego oddalenie i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów sądowych według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 34-37).

W uzasadnieniu swojego stanowiska podniósł, że roszczenie powódki jest całkowicie bezzasadne. Podniósł, że zgodnie z treścią obowiązującego od dnia 11 października 2011 roku art. 33 e 1 ustawy z dnia 26 października

1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego( Dz.U. 2013.255) lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) ,na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 roku mogą być wyodrębnione na własność. Przed dniem 11 października 2011 roku w ogóle nie istniała podstawa prawna do wyodrębnienia lokalu w ramach Towarzystwa Budownictwa (...), na własność dotychczasowego najemcy a było to wręcz zakazane. Jak wynika z aktualnie obowiązującej treści art. 33 e ust. 4 w/w ustawy decyzje o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie. Powódce, w chwili obecnej kiedy toczy się postępowanie likwidacyjne majątku upadłego, w ramach postępowania upadłościowego , jako najemczynie lokalu nie przysługuje roszczenie o wyodrębnienie lokalu na własność. Zarzucił , że wobec ogłoszenia upadłości (...) Sp. z o.o. w K. od dnia 27 lipca 2006 roku jest on zobowiązany do przestrzegania trybu sprzedaży składników majątku masy upadłości, który nie przewiduje możliwości przeniesienia własności lokali mieszkalnych na rzecz najemcy z zastosowaniem przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z treścią uchwały nr 1/2012 roku Rady Wierzycieli z dnia 25 maja 2012 roku syndyk ma dokonać sprzedaży przedsiębiorstwa upadłego jako całości.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowisko w sprawie. /protokół rozprawy z dnia 11 lutego 2014 roku oraz z dnia 18 marca 2014 roku, pismo pozwanego k. 61-62/.

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

Powódka W. M. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...), będącej w zasobach (...) Sp. z.o.o.

(dowód : okoliczność niesporna między stronami)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. od dnia 27 lipca 2006 roku znajduje się w upadłości. Początkowo została ogłoszona upadłość z opcją układową , która następnie została zmieniona na likwidację majątku upadłego. Syndykiem został wyznaczony J. M..

(dowód wypis z Krajowego Rejestru Sądowego k.40-41)

W dniu 25 maja 2012 roku Rada Wierzycieli (...) Sp. z.o.o. w K. podjęła uchwałę nr 1/2012, mocą której zobowiązano syndyka masy upadłości (...) Sp. z.o.o. w K. do sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art.55<sup>1</sup>k.c. z wyłączeniem składników majątkowych wskazanym w §1 uchwały.

( dowód: uchwała Rady Wierzycieli z dnia 25 maja 2012r. k. 63/

Powódka W. M. od 2006 r. domaga się od syndyka masy upadłości, przeniesienia na nią własności lokalu mieszkalnego (...) położonego w K. przy ulicy (...) którego jest najemcą. Syndyk wielokrotnie informował powódkę o przyczynach uniemożliwiających uczynienie zadość jej żądaniu .Powódka uzyskała również informację sędziego komisarza w ramach postępowania VGup 6/06. Powódka zgłosiła też swoją wiarygodność do masy upadłości (...) Towarzystwa Budownictwa (...) w K. w upadłości.

(dowód : k. 67,68, pismo k. 70-72)

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo powódki jest bezzasadne, nie zasługuje na uwzględnienie i jako takie zostało oddalone w całości.

Zgodnie z brzmieniem art. 33e ust 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkalnego obowiązującym od dnia 11 października 2011 roku, lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane z środków pochodzących z kredytów udzielanych przez Bank (...) na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 roku, dopiero od tej daty mogą być wyodrębnione na

własność. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu. Wyodrębnienie może nastąpić po upływie 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku. Decyzje o wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na dotychczasowego najemcę podejmuje zgodnie z treścią art. 33e ust 4 powołanej ustawy zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy bądź walne zgromadzenie. Przed dniem wyjścia w życie przepisów art. 33 e ust 1 i nast. tj. 11.10 2011 roku brak było możliwości nabycia lokalu najmowanego na własność, gdyż nie istniała podstawa prawna na podstawie której lokal mógł być wyodrębniony. Towarzystwo Budownictwa (...) jeżeli strona umowy o takie wyodrębnienie lokalu występuje, nie ma obowiązku jego wyodrębnienie a jedynie może to zrobić, w sytuacji spełniania warunków określonych przez najemcę. Między innymi zgodnie z art. 33 f i 33 g powołanej wyżej ustawy po spłacie całego przypadającego na lokal mieszkalny zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, przy czym cena sprzedaży tego lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść, że o ile obowiązujące przepisy dają możliwość ubiegania się najemców o wyodrębnienie lokali i przeniesienie na ich rzecz własności, to w odniesieniu do powódki W. M. uniemożliwia to, prowadzenie postępowania upadłościowego w stosunku do Towarzystwo Budownictwa (...) sp. z. o.o.w K. w zasobach którego znajduje się mieszkanie najmowane przez powódkę. Postępowanie to toczy się od dnia 27 lipca 2006 roku. Zgodnie z ustawą z dnia 28 lutego 2003 roku prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U 2012. Poz.) (...) syndyk jest organem postępowania upadłościowego, którego zadaniem jest likwidacja majątku upadłego i jego podział według sporządzonej listy wierzycieli. Jak wynika z art. 207 ustawy syndyk podlega kontroli sędziego komisarza i rady wierzycieli, której uchwały winien bezwzględnie wykonywać (patrz komentarz do art. 207 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, Feliks Zedler). Zgodnie z treścią art. 320 pun – zasadą jest, iż sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz nieruchomości w postępowaniu likwidacyjnym następuje w drodze przetargu lub aukcji przy czym przedsiębiorstwo upadłego powinno zostać sprzedane jako całość. W myśl powołanego przepisu jak również treści uchwały Rady Wierzycieli (...) Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z.o.o w K. z dnia 25 maja 2012 roku nr 1/2012 roku syndyk zobowiązany jest do sprzedaży w całości przedsiębiorstwa upadłego, nie może działać wbrew jej woli i tym samym dokonać sprzedaży mieszkania powódce jako składnika tej masy.

Jak wynika z pisma pozwanego z dnia 3 marca 2014r. (k. 61) uchwała rady wierzycieli z dnia 25 maja 2012 roku nr 1/2012 roku nie została zmieniona czy uchylona. Zatem w oparciu o wskazane okoliczności syndyk masy upadłości nie może dokonać przeniesienia własności lokalu na powódkę, gdyż taka czynność pozostawałaby w sprzeczności z wiążącą go uchwałą rady wierzycieli.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 102 kpc, który stanowi że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Mimo, iż powódka w całości przegrała sprawę i winna zgodnie z art. 98 kpc ponieść w całości koszty zainicjowanego przez siebie postępowania, Sąd uwzględniając jej sytuację finansową uznał, że powódka tylko częściowo jest w stanie te koszty ponieść i dlatego też obciążył ją nimi w 1/2 zasądzając na rzecz pozwanego kwotę 1.567 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego..

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji orzeczenia.

SSO Wiesława Majcher-Paluchowska