

Sygn. akt II Ca 118/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSO Dariusz Mizera
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim  
na rozprawie sprawy z powództwa M. K., W. K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.  
przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej: Z. D., M. M. (1), G. O., M. M. (2), A. P., Z. S.  
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli  
na skutek apelacji pozwanego  
od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.  
z dnia 28 października 2014 roku, sygn. akt I C 632/10

***uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Tryb., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.***

Sygn. akt II Ca 118/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. zobowiązał pozwanego Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. do złożenia oświadczenia woli w którym: ustanowi odrębną własność lokalu użytkowego - garażu nr (...) w budynku nr (...) położonego przy ulicy (...), przeniesie na powodów W. i M. małżonków K. odrębną własność wyżej opisanego lokalu użytkowego - garażu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości składającej się z działek nr (...) położonej przy ulicy (...), wynoszącym (...). Oddalił powództwo w pozostałej części. Zniósł koszty między stronami.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 19 kwietnia 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zawarła z M. K. i W. K. umowę dotyczącą określenia wzajemnych praw i obowiązków Spółdzielni i powodów w związku z budową zespołu garaży w P. przy ulicy (...).

Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania garaży, przyjęcia powodów w poczet członków Spółdzielni i przydzielenie powodom garaż na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego. Powodowie zobowiązali się do złożenia deklaracji członkowskiej, wpłaty wpisowego oraz do wniesienia wkładu budowlanego na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na ich garaż.

Powodowie wypełnili leżące po ich stronie obowiązki.

Spółdzielnia przyjęła powodów w poczet członków i decyzją z dnia 31 października 1995 roku przydzieliła powodom lokal użytkowy - garaż nr (...) w budynku nr (...) o pow. użytkowej 16,99 m<sup>2</sup> położony w P. przy ulicy (...) -na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

W dniu 27 grudnia 2007 roku powodowie złożyli w pozwanej Spółdzielni wniosek o przeniesienie na nich odrębnej własności garażu wraz z prawem współwłasności nieruchomości gruntowej związanej z tym lokalem. Pismem z dnia 23 października 2009 roku powodowie wniesli do Spółdzielni o udzielenie odpowiedzi na powyższy wniosek z 2007 roku.

Garaże zbudowane są z prefabrykatów żelbetonowych, taki samych jak wykorzystuje się w ścianach w mieszkaniu.

Garaż numer (...) w budynku nr (...) położony jest na nieruchomości obejmującej działki o numerze ewidencyjnym (...). Na powyższej nieruchomości poza kompleksem garaży znajduje się także budynek mieszkalny.

Możliwe jest wydzielenie lokalu użytkowego - garażu i ustanowienie jego odrębnej własności. Udział powodów w użytkowaniu wieczystym na nieruchomości obejmującej działki o numerze ewidencyjnym (...) przy ulicy (...) w P. wynosi (...).

W ocenie Sądu powyższy stan faktyczny jest w istocie bezsporny. Sporne zdaniem stron były kwestie nie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotne jest to, że biorąc pod uwagę treść żądań powodów dla rozstrzygnięcia sprawy miały znaczenie okoliczności dotyczące jedynie możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego - garażu. Szereg wniosków dowodowych związanych było z kolejnymi modyfikacjami roszczeń powodów, zgłaszanymi przez ich pełnomocnika, które to roszczenia w większym lub mniejszym stopniu odrywały się od istoty pierwotnego roszczenia, a celem tym biorąc pod uwagę twierdzenia samych powodów był ustanowienie odrębnej własności garażu i przeniesienie na ich rzecz tegoż prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe za istotną dla ustaleń w niniejszej sprawie należało uznać opinię biegłego z zakresu geodezji G. K. w tym zakresie w jaki odpowiada na pytanie związane z możliwością wyodrębnienia garaży powodów. W pozostałym zakresie biegły bądź odpowiadał na pytania związane z roszczeniami zgłaszanymi przez pełnomocnika powodów, a dotyczącymi roszczenia o wydzielenie gruntu wraz z garażem, bądź przy ustaleniu udziału powodów w nieruchomości wspólnej opinia posiadała błędy, uniemożliwiające jej wykorzystanie.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U. 1222 z 2013 r. ) w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.

2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:

1. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może

być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;

2. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;

3. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;

4. oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;

5. przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

4. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.

5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

7. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

W dniu 27 grudnia 2007 roku powodowie złożyli w pozwanej Spółdzielni wniosek o przeniesienie na nich odrębnej własności garażu wraz z prawem współwłasności nieruchomości gruntowej związanej z tym lokalem. Wobec braku jakiegokolwiek reakcji ze strony Spółdzielni pismem z dnia 23 października 2009 roku powodowie wnieśli do Spółdzielni o udzielenie odpowiedzi na powyższy wniosek z 2007 roku.

Pismo to także nie spotkało się z reakcją spółdzielni.

Bezczynność pozwanej Spółdzielni umożliwiła powodów skorzystania z art. 49<sup>1</sup> ww. ustawy zgodnie z którym sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, 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.

Orzekając o ustanowieniu odrębnej własności lokali Sąd brał pod uwagę zasady wynikające z art. 2-11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a w szczególności czy lokal powodów spełnia wymogi techniczne umożliwiające jego wyodrębnienie.

Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, iż konstrukcja garażu powodów umożliwia jego wydzielenie, możliwe jest także jego wyodrębnienie z punktu widzenia norm geodezyjnych. Skutkuje to zasadnością roszczenia powodów. Dlatego też Sąd zobowiązał pozwaną Spółdzielnię do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego - garażu nr (...) i przeniesienia na powodów tego prawa wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, i na której garaż się znajdował.

Biorąc pod uwagę, iż w toku postępowania były zgłaszane modyfikacje roszczeń powodów skutkujące jego rozszerzeniem lub zmianą przedmiotową i w tym zakresie powództwo nie było cofnięte podlegało ono oddaleniu w tej części.

Biorąc pod uwagę wynik procesu należało w ocenie Sądu znieść koszty między stronami. Z roszczeniami powodów które zostały oddalone wiązały się wnioski dowodowe dotyczące opinii biegłego geodety dotyczące wydzielenie nieruchomości w celu przeniesienia jej pełnej własności, roszczenie te nie mieściły się w granicach roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu z trybie art. 491 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dlatego też w ocenie Sądu niezasadnym było by obciążenie kosztami opinii w tym zakresie strony pozwanej.

Od powyższego wyroku, w części uwzględniającej powództwo, apelację złożyła strona pozwana. W apelacji zarzuciła naruszenie:

1. art. 386 § 6 kpc przez nie zastosowanie się do wskazań Sądu II instancji w zakresie okoliczności związanych z brakiem porozumienia pomiędzy pozwaną a innymi podmiotami w sprawie przejęcia drogi osiedlowej na osiedlu (...) i znaczenia tego faktu dla rozstrzygnięcia sprawy,
2. art. 217 § 1 i 2 kpc oraz art. 299 kpc przez zaniechanie przesłuchania w charakterze świadka K. C. oraz Prezesa Zarządu pozwanej na wyżej wymienione (w pkt 3) okoliczności pomimo złożenia przez stronę stosownego wniosku,
3. art. 233 § 1 kpc przez brak ustaleń co do przyczyn, dla których Spółdzielnia przez okres lat nie podjęła uchwały pozwalającej na ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych położonych w P. przy ul. (...), na której zlokalizowane są m.in. garaże powodów i nie rozważenie dowodów zebranych na te okoliczności w toku sprawy z jednoczesnym przyjęciem, że istnieje stan bezczynności Spółdzielni, o którym mowa w art. 49<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
4. art. 49<sup>1</sup> usm przez jego niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w przyznaniu powodom prawa do żądania ustanowienia prawa odrębnej własności lokali (garażu) w sytuacji braku ustaleń dotyczących istnienia przesłanek wskazanych w tym przepisie,
5. art. 42 ust. 3 pkt 1 usm w zw. z art. 49 ust. 1 usm przez jego nie zastosowanie i ustanowienie odrębnej własności garażu na rzecz powodów na nieruchomości wielobudynkowej bez dokonania niezbędnych wyjaśnień i ocen pomimo tego, iż zasadą jest ustanawianie w takich przypadkach nieruchomości jednobudynkowej.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w kwestionowanej części i oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej Spółdzielni kosztów procesu wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Tryb.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Wniesiona apelacja wywołuje skutek w postaci uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania

Na wstępie należy zaznaczyć, że jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 8 czerwca 2014 roku, ostatnia popierana przez powodów wersja żądania dotyczyła ustanowienia odrębnej własności garażu i przeniesienia jego własności na rzecz powodów wraz z udziałem we własności nieruchomości położonej przy ulicy (...), obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...). Przesłanki dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali zostały określone w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Konstrukcja prawna wyodrębniania własności lokalu w budynku zakłada powstanie tzw. nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz

części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - art. 3 ust. 2. Co do zasady udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - art. 3 ust. 3. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi - art. 3 ust. 5.

Sąd pierwszej instancji w uwzględnieniu żądania powodów zobowiązał stronę pozwaną do złożenia oświadczenia woli ustanawiającego odrębną własność lokalu, następnie przeniesienia własności tego lokalu na powodów wraz z odpowiednim udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, na którym posadowiony jest lokal.

Z treści orzeczenia sądowego wynika, że daje ono powodom udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej, a nie udział we współwłasności nieruchomości, o który wnosili. Takie rozstrzygnięcie (dotyczące użytkowania wieczystego) w przedmiotowej sprawie nie było zasadne, zaś jego wydanie nastąpiło z ewidentnym naruszeniem przepisów prawa materialnego (art. 233 k.c. i art. 3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali). Naruszenie prawa materialnego sąd odwoławczy obowiązany jest brać pod rozwagę z urzędu niezależnie od tego, czy skarżący w apelacji na nie się powołuje.

Użytkowanie wieczyste to ograniczone prawo rzeczowe. Stosownie do przepisu art. 233 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym (§ 1). W przypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych przedmiotem użytkowania mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Nieruchomość położona w P. przy ulicy (...), składająca się z działek (...), posiadająca księgę wieczystą (...) niewątpliwie znajduje się w granicach administracyjnych miasta P., ale nie stanowi ona własności Skarbu Państwa, ani jednostki samorządu terytorialnego. Stanowi natomiast własność pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej. Stąd też nie może być ono przedmiotem użytkowania wieczystego.

W przypadku ustanowienia na niej odrębnej własności lokalu prawem związanym z tym lokalem jest udział we własności nieruchomości gruntowej, nie zaś udział w prawie użytkowania wieczystego (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Opisany powyżej błąd sądu powoduje, że zaskarżone orzeczenie nie może podlegać akceptacji.

Z apelującym zgodzić się należy co do tego, że sąd pierwszej instancji ponownie rozpoznając sprawę nie zastosował się do wskazań, co do dalszego postępowania zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego z dnia 4 listopada 2010 roku. Chodzi tu o wyjaśnienie kwestii bezczynności, o której traktuje przepis art. 49<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2006 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że zawarte w art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określenie „w razie bezczynności spółdzielni” jest na tyle pojemne, że obejmuje każdą postać bezczynności, czyli niepodjęcia przez organ wykonawczy spółdzielni, czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na uprawnionego. Dotyczy to także czynności, o których mowa w art. 41 i 42 ustawy (por. wyrok SN z 20 maja 2009 roku, I CSK 379/08, wyrok SA w Łodzi z 13 lutego 2013 roku, I ACa 1096/12 Lex).

Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczył treść przepisu art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uznał, że po stronie pozwanej wystąpił brak jakichkolwiek reakcji na wniosek powodów złożony w dniu 27 grudnia 2007 roku. Nie odniósł się natomiast co do twierdzeń strony pozwanej o przeszkodach

uniemożliwiających realizację roszczenia zgłoszonego przez powodów, w tym kwestii związanych z zabudową nieruchomości i brakiem dostępu do drogi tej części nieruchomości na której znajduje się blok mieszkalny,. Bez ustosunkowania się do tych twierdzeń nie sposób jest dokonać oceny, czy po stronie pozwanej wystąpiła bezczynność.

Fakt, czy w działaniach spółdzielni nastąpiła bezczynność każdorazowo należy rozpatrywać i oceniać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy, w tym realnej możliwości podjęcia przez spółdzielnię działań zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokalu, stanu prawnego gruntów i budynków oraz zakresu niezbędnych czynności, jakie należy podjąć, aby spełnić żądanie członka o ustanowienie odrębnej własności lokalu. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2011 r., sygn. VI ACa 791/10, LEX nr 795201 . W tym zakresie sprawa w toku ponownego jej rozpoznawania przez sąd pierwszej instancji w ogóle nie została wyjaśniona.

Sąd pierwszej instancji nie zbadał także, czy zostały spełnione pozostałe przesłanki roszczenia powodów przewidziane w pkt 1 i 2 ust1 art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.