

Sygn. akt. I A Ca 1024/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Lilla Mateuszczyk [spr.]
Sędziowie:	SA Alicja Myszkowska SO Joanna Walentkiewicz-Witkowska [del.]
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa: T. S.

przeciwko Spółdzielni (...) w Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 12 lipca 2012 r., sygn. akt II C 931/09

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwo,

2. nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.”

II. nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 1024/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w Ł. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki T. S., w trybie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116], własności lokalu nr (...) w budynku położonym w Ł. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 59,76 m², stanowiącego pracownię plastyczną, wraz z udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, nie służącej do wyłącznego użytku właścicieli pozostałych lokali oraz z udziałem w tej samej wysokości w prawie własności działek gruntu objętych księgami wieczystymi o numerach: (...) i (...), prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi oraz obciążył stronę pozwaną kosztami procesu.

Podstawę faktyczną tego rozstrzygnięcia stanowiły poczynione przez Sąd ustalenia, szczegółowo opisane w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Sąd Okręgowy przyjął, że spełnione zostały w objętym sporem przypadku, wszystkie przesłanki art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj.: powódka jest najemcą pracowni plastycznej wykorzystywanej przez nią do prowadzenia działalności artystycznej, poniosła w pełni ona i jej poprzednik prawny [A. S.] koszty budowy tego lokalu, dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej i nie posiada zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Na realizację roszczenia z powołanego przepisu, w trybie sądowym, pozwała powódce, która nie jest członkiem Spółdzielni, art. 64 kc w zw. z art. 1047 § 1 kpc wobec odmowy realizacji wniosku powódki przez stronę pozwaną.

Spłata kredytu zaciągniętego na wzniesienie budynku w części przypadającej na sporny lokal nastąpiła poprzez uiszczanie przez powódkę i jej poprzednika prawnego, w okresie od września 1975 r. do lutego 1991 r., comiesięcznych rat tego kredytu w opłatach za użytkowanie lokalu oraz poprzez jednorazową wpłatę kwoty 120.868 zł. [przed denominacją] w lutym 1991 r., wskazanej przez (...) [poprzednika prawnego pozwanej Spółdzielni] jako kwota kredytu pozostająca do spłaty. Wprawdzie rata spłaty kredytu – 196 zł. i odsetki od kredytu w wysokości 13.788 zł. pojawiły się jako osobna pozycja kalkulacji czynszu najmu dopiero po podpisaniu przez strony w dniu 30 czerwca 1990 r. aneksu do umowy najmu, ale o obowiązku objęcia czynszem najmu także spłaty kredytów inwestycyjnych spółdzielni przypadających na zajmowany lokal, stanowił art. 11 ust. 1, a po dniu 28 lutego 1983 r. – art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe [Dz. U. nr 30 z 1987 r., poz. 165]. Inicjatywa jednorazowej spłaty reszty kredytu wyszła od (...), ponieważ ze względu na znaczny wzrost oprocentowania kredytów, Spółdzielnia dążyła do spłaty całego, pozostałego do uregulowania kredytu, zaciągniętego na przedmiotowe zadanie inwestycyjne. Aneks do umowy zawarty po dokonaniu przez powódkę jednorazowej spłaty nie zawierał już, jako składnika czynszu, raty spłaty kredytu. Spłata kredytu wraz z odsetkami dokonana przez powódkę i jej poprzednika prawnego osiągnęła łączną kwotę 260.64,30 zł., stanowiącą pokrycie pełnych kosztów budowy przedmiotowego lokalu, co potwierdziło również wycieszenie bieglego sądowego R. P..

Powódka dokonała także, w toku procesu, wpłaty na rzecz strony pozwanej kwoty 12.434,30 zł. z tytułu pokrycia kosztów inwestycji w budynku, w części przypadającej na objęty sporem lokal, tj. kosztów termomodernizacji, wymiany dźwigów, prac związanych z założeniem telewizji kablowej i Internetu oraz kosztów nabycia gruntu przypadających na pracownię plastyczną, z uwzględnieniem udzielonej Spółdzielni bonifikaty, czyli w wysokości rzeczywiście przez Spółdzielnię poniesionej.

W chwili wyrokowania powódka nie miała żadnych zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu.

Wobec spełnienia wszystkich przesłanek art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, żądanie pozwu Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione, zatem podlegające uwzględnieniu.

Za nieuzasadniony uznał Sąd zarzut strony pozwanej o braku możliwości wyodrębnienia lokalu w budynku przy ul. (...) wobec nieuregulowania praw Spółdzielni do wszystkich działek składających się na jednobudynkową nieruchomość wspólną, oznaczoną symbolem I-4.

Uwzględnieniu powództwa nie stała na przeszkodzie, zdaniem Sądu, okoliczność braku tytułu prawnego strony pozwanej do działek o numerach ewidencyjnych (...)i (...), składających się, wraz z działkami o numerach: (...), (...), (...)i (...), na nieruchomość wspólną oznaczoną symbolem(...). Wprawdzie proponowana przez stronę pozwaną koncepcja podziału jej zasobów na odrębne nieruchomości, w tym nieruchomość (...), [uchwała nr (...)Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. J. w Ł. z dnia 29 maja 2002 r. – k. 489] została zaopiniowana jako zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postanowieniem z dnia 3 października 2002 r. przez Prezydenta Miasta, ale na dzień wyrokowania nieruchomość wspólna(...) nie istniała właśnie ze względu na nieuregulowany stan prawny wszystkich działek składających się, zgodnie z planem podziału, na jedną nieruchomość i – co do reszty działek – uregulowanych obecnie w różnych księgach wieczystych. Okolicznością

istotną, umożliwiającą wyodrębnienie lokalu w budynku przy ul. (...) w trybie art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest – zdaniem Sądu – to, że budynek wielomieszkaniowy, w którym usytuowany jest sporny lokal, posadowiony jest w całości na działkach oznaczonych numerami: (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 kc, gdyż pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem wydzielonego obszaru. Obecnie, wobec braku możliwości utworzenia jednej nieruchomości wspólnej, oznaczonej symbolem (...) skoro działki (...) należą do innych osób, nie było możliwości wyodrębnienia lokalu z tej nieruchomości. Istnieje natomiast możliwość wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz powódki własności lokalu – pracowni plastycznej wraz z udziałem o niespornej wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli pozostałych lokali oraz udziałem w tej samej wysokości w prawie własności działek gruntu objętych księgami wieczystymi nr (...).

Zważywszy powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Od wyroku Sądu Okręgowego strona pozwana złożyła apelację.

Wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa, bądź o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie:

- art. 39 ust. 1 oraz art. 41 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne przyjęcie przez Sąd, że dopuszczalna jest w ogóle realizacja prawa do wyodrębnienia w danej nieruchomości własności lokalu, jeśli nieruchomość ta jeszcze nie powstała wobec nie uregulowania stanu prawnego wszystkich wchodzących w jej skład działek i czynności zmierzające do nabycia tytułu prawnego do ostatnich dwóch działek są kontynuowane, a uwzględnienie powództwa nastąpiło co do działek gruntowych będących nieruchomością, która nie ma dostępu do drogi publicznej naruszając w ten sposób generalną zasadę o niedopuszczalności podziału nieruchomości na działki gruntu nie mające dostępu do drogi publicznej i z pominięciem zatwierdzonej przez Prezydenta nieruchomości(...), gwarantującej dostęp do drogi publicznej,

- art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy o własności lokali przez przeniesienie własności lokalu – pracowni plastycznej, mimo nie stwierdzenia dotąd przez Prezydenta, w formie zaświadczenia, spełniania przez ten lokal wymogu samodzielności, niezbędnego do podjęcia czynności prawnej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności,

- art. 49¹ w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędne ich zastosowanie w sytuacji, gdy nie została spełniona przesłanka bezczynności Spółdzielni, zasadnicza dla uwzględnienia powództwa,

- art. 6 kc w zw. z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędne przyjęcie, że powódka wykazała, iż pokryła w pełni koszty budowy lokalu i dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, choć nie partycypowała w kosztach nabycia działek, co do których nadal prowadzone jest postępowanie zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego, a składających się na nieruchomość wspólną, oznaczoną symbolem(...) oraz nie partycypowała w całości w nabyciu przez Spółdzielnię pozostałych gruntów, ponieważ kwota, którą wpłaciła z tego tytułu na rzecz Spółdzielni, uwzględniała bonifikatę, do której powódka nie miała uprawnienia, jako że nie jest członkiem Spółdzielni,

- art. 42 ust. 2 i 3 pkt 3 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali przez przyjęcie przez Sąd dopuszczalności wyodrębnienia lokalu, choć uchwała dotycząca przedmiotu wyodrębnienia nie została przez Zarząd Spółdzielni podjęta, a nie istnienie jeszcze nieruchomości (...) sprawia, że niemożliwe jest określenie nieruchomości, której dotyczy określenie wielkości udziału powódki w jej współwłasności,

- art. 328 § 2 kpc przez nie odniesienie się przez Sąd do zarzutu braku spełnienia przesłanki bezczynności pozwanej Spółdzielni,

- art. 233 kpc przez przyjęcie, mimo braku ku temu podstaw, że powódka uiściła pełne koszty budowy lokalu.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelację strony pozwanej uznać należało za uzasadnioną.

Decydującą o bezzasadności powództwa była, podnoszona przez stronę pozwaną, niedopuszczalność przeniesienia własności lokalu wobec nie uregulowania stanu prawnego dwóch działek, między innymi składających się na jednobudynkową nieruchomości wspólnej.

Przed podjęciem rozważań przywołać trzeba jedną z naczelnych zasad spółdzielczości stanowiącą, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków [art. 3 ustawy Prawo spółdzielcze, t. jedn. Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848]. Tylko zatem członkowie spółdzielni, w drodze uchwał podejmowanych przez walne zgromadzenie, mogą podejmować decyzje dotyczące jej majątku, zatem także decyzje co do podziału jej zasobów na dane nieruchomości, na co strona pozwana zasadnie zwracała uwagę.

Wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności łączy się z określeniem wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, rozumianej jako podstawowa nieruchomość ewidencyjna [a nie w nieruchomości, na której budynek jest posadowiony], określającego zakres własności lokatora. Stanowi o tym art. 42 ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odrębna własność lokalu [części budynku w rozumieniu art. 46 § 1 kc] nie może więc istnieć bez związanego z tą własnością udziału w nieruchomości wspólnej. Przed jej utworzeniem niemożliwe jest wydzielenie lokalu jako odrębnego przedmiotu własności, ponieważ udział właściciela, określony ułamkiem, odnosiłby się do nieruchomości jeszcze nie istniejącej.

Nieruchomość wspólna spełniać musi warunek niezbędnej możliwości korzystania z budynku i warunek zapewnienia dostępu do drogi publicznej [art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami – Dz. U. nr 261 z 2004 r., poz. 2603]. Obszar nieruchomości wspólnej określany jest wolą członków spółdzielni w uchwale podejmowanej przez zgromadzenie członków [art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych] i wymaga pozytywnego zaopiniowania przez właściwy organ. Tryb wydzielenia nieruchomości wspólnej określony jest w art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oczywistym więc warunkiem dopuszczalności ustanowienia przez Spółdzielnię odrębnej własności lokalu, związanej z określeniem udziału w nieruchomości wspólnej, jest posiadanie przez spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości, z której wyodrębnienie nieruchomości lokalowych ma nastąpić.

Jeśli zatem – jak w sprawie niniejszej – uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej Spółdzielni zaakceptowany został podział zasobów Spółdzielni na odrębne nieruchomości i określony w tej uchwale został obszar nieruchomości wspólnej dla budynku przy ul. (...), oznaczonej symbolem (...), następnie proponowany tą uchwałą podział został zaopiniowany jako zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Prezydenta Miasta Ł. i Spółdzielnia podjęła czynności związane z rozgraniczeniem i połączeniem nieruchomości, w tym także z nabyciem własności nieruchomości uzupełniających nieruchomość wspólną, bez tych czynności bowiem działka wydzielona pod budynkiem nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych [nie zapewniałaby niezbędnej możliwości korzystania z budynku oraz nie miałyby dostępu do drogi publicznej – art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami], to do czasu zakończenia tych czynności, co umożliwi oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek, wraz z gruntem do niego przynależnym, jako podstawowej nieruchomości ewidencyjnej, niemożliwe jest określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu.

W toku postępowania przed Sądem I instancji strona pozwana nie miała jeszcze tytułu prawnego do wchodzących w skład nieruchomości wspólnej działek nr (...). W toku postępowania apelacyjnego, w dniu 22 listopada 2012 r., zapadło prawomocne już postanowienie Sądu Rejonowego o nabyciu na własność, w drodze zasiedzenia, przez stronę pozwaną działki nr (...) [sygn. II Ns 3051/07]. Nadal jednak trwają negocjacje z Gminą Ł. dotyczące przeniesienia na rzecz strony pozwanej własności działki nr (...). Dopiero po nabyciu tej działki strona pozwana będzie mogła podjąć

czynności zmierzające do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości wspólnej [art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych].

W świetle powyższych wyjaśnień, za nieistotny dla możliwości wyodrębnienia lokalu uznać należy podniesiony przez Sąd Okręgowy fakt, że działki gruntu, na których posadowiony jest budynek, są własnością Spółdzielni i są objęte jedną księgą wieczystą, nie to bowiem decyduje o możliwości wyodrębnienia lokalu.

W tym stanie rzeczy objęte pozwem żądanie nie mogło być uwzględnione – wobec nie istnienia nieruchomości wspólnej, niemożliwe było w ogóle poprawne sformułowanie roszczenia.

Z tej przyczyny apelację strony pozwanej uznając za uzasadnioną, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

Na podstawie art. 102 kpc Sąd postanowił nie obciążać powódki kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w I i II instancji nie tylko ze względu na jej trudną sytuację finansową [powódka utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.103,37 zł./mies.], ale też ze względu na to, że nie można pozytywnie ocenić postawy pozwanej Spółdzielni, która przez 12 lat, zatem działając co najmniej opieszale, nie sfinalizowała zamiaru podziału zasobów Spółdzielni na odrębne nieruchomości. Jednocześnie [od 1991 r.] Spółdzielnia dysponowała wpłatami wielu najemców, którzy zdecydowali się na pełną, jednorazową spłatę kredytu, bez ekwiwalentu ze strony Spółdzielni. Żądanie objęte pozwem, choć nieuzasadnione po względem prawnym, miało więc swe uzasadnienie w sferze słusznym oczekiwań powódki. Uznać zatem należało, że wypełniona została przesłanka „wypadku szczególnie uzasadnionego”, pozwalająca Sądowi skorzystać z art. 102 kpc.

Za nieuzasadniony, choć pozostający bez wpływu na kierunek rozstrzygnięcia w obecnej chwili, uznał Sąd Apelacyjny zgłoszony w apelacji zarzut nie pokrycia przez powódkę pełnych kosztów budowy lokalu – pracowni plastycznej.

Wbrew zarzutowi strony pozwanej – powódka, uiszczając w lutym 1991 r. wskazaną do spłaty przez (...) [poprzednika prawnego strony pozwanej] kwotę 120.868 zł., jako resztę kredytu zaciągniętego na budowę pracowni plastycznej, poniosła w pełni koszty budowy tej pracowni. Uiszczona przez powódkę jednorazowo kwota 120.868 zł. wraz z ratalnymi spłatami kredytu w czynszu, ponoszonymi przez powódkę i jej poprzednika prawnego w okresie od września 1975 r. do lutego 1991 r., dała łączną sumę spłaty 260.684,30 zł., pokrywającą pełne koszty budowy przedmiotowego lokalu, co Sąd Okręgowy należycie uzasadnił, opierając się przy tym na opinii biegłego. Sąd Apelacyjny podziela przy tym pogląd Sądu Okręgowego co do tego, że skoro – w świetle art. 11 ust. 1 ustawy Prawo lokalowe – stawki czynszu najmu lokali użytkowych w domach spółdzielni mieszkaniowych nie mogły być niższe od kosztów eksploatacji, remontów i spłaty kredytów inwestycyjnych, to przyjąć trzeba, że obowiązek ten obejmował również powódkę i jej poprzednika prawnego. Nie ma więc istotnego znaczenia fakt, że w kalkulacji stawek czynszu ta wielkość nie była wymieniana aż do 1990 r.

Podnieść też trzeba, w odpowiedzi na zarzut strony pozwanej, że niesporną w sprawie okolicznością było, iż budynek przy ul. (...) wzniesiony został ze środków w całości pochodzących z kredytu, stąd zbędne było porównywanie wpłaconej kwoty z wysokością wkładu budowlanego, spłata kredytu bowiem oznaczala pokrycie kosztów rzeczywiście na budowę poniesionych.

Niezasadnie również strona pozwana obliczała wysokość spłaty powódki z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, bez uwzględnienia udzielonej jej bonifikaty przy nabywaniu od Gminy pozostałych działek w drodze sprzedaży lub ich zamiany. Dokonując spłaty z tego tytułu w części przypadającej na zajmowany przez nią lokal, powódka zobowiązana była do zwrotu faktycznie poniesionych przez stronę pozwaną kosztów, zatem – w odniesieniu do kosztów nabycia działek gruntu – w wysokości obliczonej z uwzględnieniem udzielonej stronie pozwanej bonifikaty.

Uzasadniony był natomiast zarzut apelacji nie dokonania przez powódkę pełnej spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, co wynikało z faktu nie poniesienia kosztów nabycia działek nr (...), na dzień wyrokowania nie mogła być bowiem znana wysokość tych kosztów.