

Sygn. akt II Ca 441/13 Sygn. akt II Ca 441/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w K.**

przeciwko **M. S.**

o wydanie nieruchomości

i z powództwa **M. S.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w K.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji M. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 4 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 13/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od M. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w K. 60 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 441/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Kłodzku nakazał pozwanemu M. S. wydać stronie powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w K. pomieszczenie suszarni, położone w piwnicy budynku mieszkalnego przy ul. (...) w P. oraz by usunął wszelkie rzeczy, które składuje w tym pomieszczeniu.

Ponadto Sąd ten oddalił powództwo wzajemne M. S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w K. o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przydziału mu piwnicy spełniającej kryteria techniczne przewidziane dla tych pomieszczeń.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że nieruchomości, położona przy ul. (...) w P., objęta księgą wieczystą (...), stanowi współwłasność powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. W skład części wspólnych tej nieruchomości wchodzi pomieszczenie suszarni, położone w piwnicy budynku.

Pozwanemu przysługiwało, do chwili sprzedaży w dniu 31 marca 2011r., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku, położonym przy ul. (...)w P.. Pomimo sprzedaży lokalu, pozwany nadal zajmował pomieszczenie suszarni, znajdujące się w budynku nr 5 na terenie przedmiotowej nieruchomości, składując tam swoje rzeczy. Pomieszczenie to było zamykane, dostęp do niego miał tylko pozwany.

Powodowa Spółdzielnia wzywała pozwanego do opuszczenia zajmowanego pomieszczenia suszarni – bezskutecznie.

Pozwany – powód wzajemny nabył w dniu 7 kwietnia 2011r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 1, położonego w P.przy ul. (...), wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych powodowej Spółdzielni, od spadkobierców J. Ś..

W chwili zakupu obowiązywała uchwała Zarządu powodowej Spółdzielni nr (...)/2006 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości (...) obejmującej budynki, położone w P.przy Al. (...)i ul. (...), w brzmieniu nadanym jej aneksem nr 1 z dnia 10 czerwca 2008r. Zgodnie z uchwałą, do lokalu mieszkalnego nr 1, położonego w P.przy ul. (...)przynależne było pomieszczenie piwniczne o powierzchni 2,68 m².

Pozwany – powód wzajemny zwracał się do powodowej Spółdzielni o oddanie mu do używania dotychczas zajmowanego pomieszczenia piwnicznego, położonego w budynku przy ul. (...), wskazując, że w budynku przy ul. (...) nie ma piwnicy, nadającej się do użytkowania, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Powodowa Spółdzielnia poinformowała pozwanego – powoda wzajemnego o wyrażeniu zgody na zagospodarowanie przez niego części korytarza piwnicznego w budynku przy ul. (...), które to dodatkowe pomieszczenie powinien zabezpieczyć we własnym zakresie i na własny koszt oraz opłacać w kwocie 5,04 zł miesięcznie.

W odpowiedzi, pozwany – powód wzajemny złożył skargę do Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni na działalność Zarządu, wskazując, że nie składał wniosku o przydzielenie mu pomieszczenia dodatkowego, a wnosił o przydzielenie mu pomieszczenia, należnego każdemu lokatorowi, które spełniałoby wymogi techniczne i mogłoby być użytkowane zgodnie z jego przeznaczeniem.

Poczyniwszy takie ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo główne na podstawie przepisu art. 222 § 1 kc uznając, że pozwany zajmuje pomieszczenie suszarni w budynku nr 5 przy ul. (...)w P.bez tytułu prawnego.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że po zbyciu, w dniu 31 marca 2011r., spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 1 w budynku, położonym przy ul. (...)w P., znajdującym się w zasobach mieszkaniowych powodowej Spółdzielni, będącej współwłaścicielem nieruchomości, pozwany M. S.nadal zajmował pomieszczenie suszarni, znajdujące się w piwnicy budynku nr 5 na terenie w/w nieruchomości, stanowiące część wspólną, składując tam swoje rzeczy i zamykając to pomieszczenie w taki sposób, że tylko on miał dostęp do tego pomieszczenia. Pozwany nie wykazał zarazem, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 kc w zw. z art. 6 kc).

Uzależnianie przez pozwanego wydania przedmiotowego pomieszczenia suszarni, znajduącego się w budynku położonym przy ul. (...), od przydzielenia mu innego pomieszczenia piwnicznego w innym budynku (przy ul. (...)), w związku z przysługującym mu spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego w tym budynku, Sąd uznał za bezzasadne. Jak słusznie podniosła powodowa Spółdzielnia, fakt, że pozwanemu nie odpowiada standard

pomieszczenia piwnicznego, które zajmuje w budynku przy ul. (...), nie uprawnia go do bezprawnego zajmowania innego pomieszczenia, położonego w budynku przy ul. (...).

Pozwanemu, który faktycznie władał spornym pomieszczeniem suszarni, nie przysługiwało żadne prawo skuteczne względem właścicieli. Poza sporem pozostaje wszak, że stron nie łączyła jakakolwiek umowa, która dawałaby pozwanemu uprawnienie do posiadania tegoż pomieszczenia i które wyprzedzałoby roszczenie windykacyjne powoda.

Natomiast powództwo wzajemne Sąd Rejonowy oddalił. Pozwany – powód wzajemny nie wykazał, że do jego lokalu (położonego w budynku przy ul. (...)), przyporządkowane jest inne pomieszczenie piwniczne, niż to, oznaczone na szkicu kondygnacji budynku, dołączonym do akt sprawy jak na k.135. O przyporządkowaniu piwnicy do lokalu mieszkalnego można mówić w sytuacji, w której w przydziale lokalu mieszkalnego wskazano, że do tego lokalu przynależna jest określona piwnica, jak i wtedy, gdy został sporządzony protokół przekazania piwnicy określonej osobie, ale także, jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez czynności faktyczne: oznaczenie konkretnej piwnicy numerem konkretnego lokalu mieszkalnego i wydanie jej osobie, która otrzymała przydział tego lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009r., III CZP 14/09, OSNC 2010/1/5). Powód wzajemny domagał się przydzielenia mu „innego” pomieszczenia piwnicznego, „spełniającego kryteria techniczne, przewidziane dla takich pomieszczeń“, nie wymieniając zarazem konkretnego pomieszczenia w tym budynku, które mógłby zająć. Tymczasem, jak twierdziła powodowa Spółdzielnia, pozwany nabył lokal przy ul. (...)w P.wraz z pomieszczeniem przynależnym w piwnicy budynku przy ul. (...), wskazanym na szkicu kondygnacji budynku, o powierzchni 2,68 m², z którego to pomieszczenia korzystał poprzedni właściciel lokalu nr 1. Odnośnie różnic w powierzchni tego pomieszczenia, oznaczonej w załączniku nr 3 do projektu uchwały nr 10/2006 oraz w załączniku nr 3 do tej uchwały w brzmieniu, wynikającym z aneksu nr 1 z dnia 10.06.2008 r., jak wskazała powodowa Spółdzielnia, wynikają one z różnic w pomiarach tych pomieszczeń, wcześniejszym i aktualnym, dokonanych w wyniku inwentaryzacji. Istotnym jest tu jednak, że w chwili nabycia przez pozwanego – powoda wzajemnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...), obowiązywała już uchwała Zarządu Spółdzielni nr 10/2006 w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 10 czerwca 2008r., wymieniającym piwnicę o powierzchni 2,68 m², jako przynależną do tego lokalu. Ponadto Sąd Rejonowy uznał za słusznie zarzuty Spółdzielni, że w obecnej sytuacji, kiedy część lokatorów tego budynku uwłaszczyła się, Spółdzielnia nie może samodzielnie podejmować decyzji, odnośnie przyznania pozwanemu innego pomieszczenia piwnicznego, przy czym wszystkie pomieszczenia, poza suszarnią, zostały zajęte przez innych lokatorów tego budynku. Pomieszczenia piwniczne, zajmowane przez lokatorów, są częściami wspólnymi budynku, będącego przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych w nim lokali.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu pozwanego – powoda wzajemnego, Sąd wskazał, że akt prawny, na który powołał się pozwany, tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2004r., Nr 109, poz.1156), nie ma w tej sprawie zastosowania, skoro zaczął obowiązywać w 2002r., budynek zaś został wybudowany przed jego wejściem w życie.

Po stronie pozwanej wzajemnie Spółdzielni Mieszkaniowej w K. wystąpił, zdaniem Sądu, brak biernej legitymacji procesowej. Uprawnienie konkretnego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu konkretnemu podmiotowi płynie ze stosunku, określonego przez prawo materialne. W sprawie nie zostało wykazane, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe. Po stronie pozwanej wzajemnie Spółdzielni nie istnieje żaden prawnie skuteczny obowiązek - ani na podstawie ustawy, ani też umowy – do wydania powodowi wzajemnemu innemu, niż dotychczas używane, pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. (...) (art. 64 kc w zw. z art. 1047 § 1 kpc).

Sąd nie przeprowadził dowodu z zeznań świadka K. S., zawnioskodawanego przez pozwanego – powoda wzajemnego, ponieważ okoliczności, które miały być wykazane za pomocą tego dowodu, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Orzeczenie o kosztach oparł na przepisach art. 98 § 1 i 3 kpc, uwzględniając, że powodowa Spółdzielnia, jako wygrywająca sprawę, poniosła koszty procesu w postaci opłaty od pozwu (200 zł), wynagrodzenia pełnomocnika (60 zł) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).

Powyższy wyrok zaskarżył w pkt III i IV pozwany i powód wzajemny M. S., zarzucając mu:

- 1) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności czy przypisane formalnie, do lokalu mieszkalnego nr 1 pomieszczenie piwniczne o powierzchni 2,86 m², spełnia warunki techniczne umożliwiające jego normalne użytkowanie i czy pierwotnie przypisane było pomieszczenie o powierzchni 3,24 m²;
- 2) błędne uznanie, że skoro budynek był wybudowany przed 2002r, to nie obowiązują Spółdzielni standardy dotyczące piwnic;
- 3) nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. S. i z płyty CD z zawartością zdjęć spornego pomieszczenia piwnicznego;
- 4) nieuwzględnienie wewnętrznych przepisów Spółdzielni dotyczących przydziałów piwnic, w tym regulaminu spółdzielni dotyczącego przyjmowania i załatwiania skarg;
- 5) niezastosowanie w sprawie art. 5 k.c. - nadużycie prawa przez powódkę -pozwaną wzajemnie, co Sąd ma obowiązek uwzględnić z urzędu.

Wskazując na te zarzuty wniósł w istocie o zmianę wyroku w zaskarżonej części – uwzględnienie powództwa wzajemnego oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, a jej zarzuty i wnioski w niczym nie podważają trafności zaskarżonego wyroku.

Sąd rozpoznając sprawę jest związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 kpc). M. S. w powództwie wzajemnym domagał się nakazania Spółdzielni Mieszkaniowej w K. złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przydziału mu pomieszczenia przynależnego – piwnicy spełniającego kryteria techniczne dla tego typu pomieszczeń.

Żądanie to oparte jest na treści przepisu art. 64 kc, który stanowi, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oświadczenia woli, oznaczonej treści, zastępuje to oświadczenie. Przepis ten nie jest samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli, stanowi jedynie podstawę prawną do wymuszenia realizacji obowiązku wynikającego z innego źródła – z ustawy, czynności prawnej lub aktu administracyjnego. Ma zastosowanie wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli).

Z obowiązkiem tym musi być skorelowane uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego.

Skarżący niesłusznie upatruje istnienia takiego obowiązku Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w treści przepisu rozdziału 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 109 poz. 1156 z 2004r.), gdyż jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, przepisy tego rozporządzenia nie mają zastosowania do piwnic w budynku przy ul. (...) w P. z racji wybudowania go przed wejściem w życie tego aktu prawnego.

Skarżący nie wskazał innej materialnoprawnej podstawy wymuszenia na Spółdzielni złożenia oczekiwanego przez niego oświadczenia woli, wobec czego Sąd Rejonowy słusznie powództwo wzajemne oddalił.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji wyjaśnił dostatecznie do prawidłowego rozstrzygnięcia powództwa wzajemnego okoliczności faktyczne sprawy a dowody, które pominał (zeznania świadka K. S. i płytę CD ze zdjęciami piwnicy zajmowanej przez powoda wzajemnego) nie miały dla sprawy żadnego znaczenia, biorąc pod uwagę zgłoszone przez powoda wzajemnego żądanie.

Rzeczą Sądu w tej sprawie nie było badanie czy piwnica przypisana do lokalu mieszkalnego skarżącego spełnia warunki techniczne opisane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., czy wcześniej do tego lokalu przynależała inna piwnica o powierzchni 3,24 m².

Skarżący nie zauważa, że mieszkanie przy ul. (...) nabył na rynku wtórnym, nie od Spółdzielni Mieszkaniowej w K. lecz od spadkobierców J. Ś., której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu wraz z piwnicą przynależną do tego lokalu, pozostającą w użytkowaniu poprzedniej właścicielki lokalu.

Zgodnie z art. 42 ust 7 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003r. nr. 119 poz. 1116 ze zm.) decyzję o przynależności do lokalu pomieszczeń przynależnych (w tym piwnic), jako jego części składowych podejmuje zarząd spółdzielni. W dacie nabycia przez M. S. mieszkania przy ul. (...) obowiązywała uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej nr 10/2006 w brzmieniu nadanym jej aneksem z 10 czerwca 2008r. w której wymieniono piwnicę o powierzchni 2,68 m² jako przynależną do tego lokalu.

Powyższej uchwały w tej części nie zaskarżyła ówczesna właścicielka lokalu J. Ś. a powód wzajemny kupując od niej lokal nabył go wraz z piwnicą, którą ona wcześniej użytkowała, nawet jeśli nie została ona wymieniona w notarialnej umowie sprzedaży z 7 kwietnia 2011r.

Ponadto nie leży w gestii władz spółdzielni samodzielne podejmowanie decyzji o przyznaniu skarżącemu innego pomieszczenia piwnicznego w budynku, bo albo przynależy ono już do konkretnego mieszkania, albo jeśli można by go wygospodarować na ten cel z części wspólnych budynku, zgodę na takie wyodrębnienie musieliby wyrazić wszyscy współwłaściciele nieruchomości ponieważ część lokali mieszkalnych stanowi przedmiot odrębnej własności. Właściciele tych lokali są współwłaścicielami wraz ze Spółdzielnią części wspólnych budynku.

W sprawie nie było również podstaw do zastosowania przepisu art. 5 kc, bowiem nie kreuje on możliwości nabycia uprawnień lecz służy jedynie dla obrony przed nadużyciem prawa przez uprawniony podmiot.

Tym samym Sąd Rejonowy nie mógł uwzględnić powództwa wzajemnego na podstawie art. 5 kc.

Niezasadnie też skarżący kwestionuje obciążenie go kosztami procesu na rzecz strony powodowej z powództwa głównego, skoro przegrał sprawę w tej części.

Powództwo główne nie było powództwem przedwczesnym, bowiem żaden przepis prawa nie zobowiązywał Spółdzielni do wstrzymania się z wytoczeniem powództwa o wydanie piwnicy do czasu rozstrzygnięcia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym skargi M. S. na działalność Zarządu Spółdzielni.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację z mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.