

Sygn. akt I ACa 176/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SA Piotr Sławomir Niedzielak
Protokolant	:	Sylwia Radek-Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. B.**

przeciwko **(...)w O.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 23 grudnia 2016 r. sygn. akt I C 959/15

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

(...)

UZASADNIENIE

W. B., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa (pismem z dnia 23 grudnia 2015 r.), wniósł o zobowiązanie (...)w O. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz nieodpłatnie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz części nieruchomości oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonych w O. przy ul. (...), wraz z własnością budynku położonego w O. przy ul. (...), a ponadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

(...)w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli następującej treści: (...) w O. przenosi nieodpłatnie na rzecz W. B. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w O., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrołęce prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz prawo własności posadowionego na tej nieruchomości budynku w O. przy ul. (...)", z zastrzeżeniem, że umowa, której powyższe oświadczenia ma być składnikiem, dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda (pkt. 1), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt. 2) i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.750 zł w ramach stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że powód w drodze umowy kupna – sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 2 sierpnia 2007 r., nabył od Banku (...) S.A. z siedzibą w W. (działającego wcześniej pod (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W.) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 867 m⁽²⁾ przy ul. (...) w O., znajdującego się w zasobach (...)w O., który został posadowiony na nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. W ramach tej umowy Bank nabył swoje prawo na podstawie przydziału lokalu użytkowego z dnia 25 kwietnia 1991 r., otrzymanego w następstwie umowy o wybudowanie lokalu z jego środków finansowych. W dacie sprzedaży nie miał jakichkolwiek zadłużeń w stosunku do Spółdzielni z tytułu eksploatacji tego lokalu. Przydział został wydany przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w O., która zgodnie z § 3 ust. 2 uchwały Zebrania Przedstawicieli nr(...)z dnia 20 marca 1991 r., dotyczącej podziału i wydzielenia (...), zobowiązała się przekazać na rzecz nowo powstałej Spółdzielni m.in. pawilon handlowo-usługowy nr (...) (oznaczenie budowy przy ul. (...)) – po rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Budynek w zasadniczym kształcie powstał przed datą wydania przydziału z myślą o jego poprzednim przeznaczeniu na pawilon spółdzielni spożywców. Po uzyskaniu przydziału dla siebie, Bank dobudował do ściany bocznej istniejącego już budynku (na swoje specyficzne potrzeby związane z koniecznością bezpiecznego transportu pieniędzy) rodzaj garażu (służy przeładunkowej) w postaci trwałego parterowego pomieszczenia na fundamentach, mającego 28,12 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, które dotykało z drugiej strony do sąsiedniego budynku mieszkalnego. W dniu 25 maja 1992 r. został sporządzony protokół odbioru i przekazania budynku po przebudowie przez wykonawcę (...) w O.) na rzecz inwestora (Banku (...)). Rozbudowanie budynku o wspomniany łącznik nigdy nie znalazło formalnego wyrazu w przydziale lokalu, który determinował treść spółdzielczego prawa przysługującego Bankowi, ani w żadnym innym wiążącym akcie indywidualnym wydanym na podstawie prawa spółdzielczego. Prawo Banku w dalszym ciągu obejmowało lokal użytkowy o pow. 867 m⁽²⁾, położony w budynku w granicach istniejących w dacie wydawania przydziału z dnia 25 kwietnia 1991 r.

Dalej Sąd ustalił, że dobudowanie łącznika nosiło cechy samowoli budowlanej. Toczące się w późniejszych latach postępowania administracyjne o jego rozebranie bądź zalegalizowanie zakończyło się brakiem merytorycznego rozstrzygnięcia, bowiem postępowanie zostało umorzone w następstwie cofnięcia wniosku. Umorzenie to – według uzasadnienia ostatecznej decyzji (...) w O. z dnia 27 czerwca 2014 r. (podtrzymanej przez organ odwoławczy oraz sąd administracyjny) – było dopuszczalne, z uwagi na dobry stan techniczny łącznika (garażu) i brak jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania na sąsiednie budynki oraz otoczenie, pozostawienie go w aktualnym stanie i zakończenie postępowania w ramach nadzoru budowlanego wobec tej inwestycji - nie naruszało interesu społecznego w rozumieniu art. 105 § 2 k.p.a. Sąd zaznaczył, że organ administracyjny nie przesądził w niczym kwestii własności łącznika ani jego przynależności do prawa powoda, ponieważ badał jedynie legalność wykonania łącznika z punktu widzenia nadzoru budowlanego.

Sąd wskazał, że działka gruntu o nr (...), wymieniona w umowie notarialnej z dnia 2 sierpnia 2007 r., została podzielona podczas przeprowadzonej przez pozwaną akcji podziału gruntów spółdzielczych na nieruchomości jednobudynkowe na cele związane z ustanawianiem odrębnej własności lokali. Ostateczną decyzją Prezydenta Miasta O. z dnia 20 października 2008 r. budynek przy ul. (...), w którym mieści się lokal użytkowy powoda, znalazł się na

działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 657 m², zaś łącznik (garaż) na części innej działki noszącej nr (...) o pow. 9775 m², przy czym każda z tych nowo utworzonych działek ma założoną odrębną księgę wieczystą.

Sąd zaznaczył, że wokół statusu prawnego łącznika (garażu) na gruncie prawa spółdzielczego oraz rozliczeń związanych z lokalem użytkowym powoda, toczyło się między stronami kilka spraw sądowych, a ponadto zapadły uchwały organów pozwanej Spółdzielni. W żadnej z tych spraw nie doszło do potwierdzenia, choćby pośrednio, że w skład należącego do powoda własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego wchodzi prawo do pomieszczenia zwanego łącznikiem (garażem). Pierwsze powództwo powoda o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do przeniesienia na niego własności tego lokalu (wytoczone w dniu 29 lutego 2008 r.), zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 29 czerwca 2009 r. (sygn. I C 302/09), m.in. ze względu na zażalenie – według stanu na dzień orzekania – z opłatami eksploatacyjnymi oraz brak uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokalu. W sprawie toczącej się z powództwa W. B. o ustalenie, Sąd Rejonowy w Ostrołęce w uzasadnieniu prawomocnego wyroku z dnia 20 stycznia 2009 r. (sygn. I C 50/08) oddalającego powództwo, przeprowadził obszerny wywód prawny na płaszczyźnie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zakończony konkluzją, że łącznik nie stanowi części składowej lokalu użytkowego, nie będąc jego pomieszczeniem przynależnym w rozumieniu art. 2 ust. 4, ani nie jest pomieszczeniem pomocniczym, o którym mowa w art. 2 ust. 2 tej ustawy.

Dalej Sąd wskazał, że w dniu 24 listopada 2009 r. Zarząd(...) podjął, na podstawie art. 42 u.s.m., uchwałę nr (...), w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości przy ul. (...)", która ograniczała prawo powoda wyłącznie do działki nr (...) o pow. 657 m⁽²⁾ i stojącego na niej budynku (powierzchnia użytkowa lokalu została określona na 904 m⁽²⁾ w związku z dokonanymi w międzyczasie zmianami budowlanymi wewnątrz budynku).

Powód wystąpił o stwierdzenie nieważności tej uchwały z uwagi na pominięcie w niej łącznika (garażu). Po przeprowadzeniu bardzo obszernego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy w Ostrołęce prawomocnym wyrokiem z dnia 13 września 2011 r. (sygn. I C 14/10) oddalił powództwo. W pisemnym uzasadnieniu wyroku wskazał, że za takim rozstrzygnięciem przemawiało kilka względów. Jednym z nich było ustalenie, że w skład spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nabytego przez powoda w 2007 r. nie wchodził sporny garaż przeładunkowy. Nie był on przedmiotem umowy notarialnej zawartej przez powoda z Bankiem. Wynikało to zarówno z zapisów tej umowy, jak i z przeprowadzonych dowodów osobowych, w tym zeznań dyrektora oddziału Banku (...). C. i notariusza M. S., który sporządzał akt. Do tego samego wniosku doprowadziły Sąd orzekający rozważania prawne podjęte na gruncie art. 2 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali.

Sąd ustalił dalej, że uchwałą nr (...) z dnia 11 czerwca 2015 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum postanowiło zbyć na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w O., przysługujące Spółdzielni prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,0657 ha. Prawo powoda po raz kolejny nie obejmowało łącznika (garażu), znajdującego się na sąsiedniej działce.

Między stronami toczyło się także kilka spraw sądowych odnośnie rozliczeń finansowych. W ostatniej z nich, zakończonej prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Ostrołęce z dnia 19 listopada 2015 r. (sygn. I C 10/15), oddalono powództwo (...) o zapłatę przez W. B. kwoty 11.428,62 zł z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu w okresie od 2011 r. Przesłanką rozstrzygnięcia było ustalenie, że pozwany nie jest nic winien Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, w skład których wchodzi również należności za wieczyste użytkowanie.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy powoda, usytuowany jest na gruncie oddanym pozwanej Spółdzielni w wieczyste użytkowanie. Za ustanowienie tego prawa w 1987 r. poprzedniczka prawna pozwanej – (...) (...) - zapłaciła Skarbowi Państwa bliżej określoną pierwszą opłatę roczną. Część tej opłaty przypadająca na grunt, na którym stoi budynek obejmujący lokal użytkowy powoda, wynosi obecnie, według wyliczeń pozwanej – 26.164,24 zł. Zdaniem Sądu roszczenie kierowane z powyższego tytułu w stosunku do powoda nie zostało należycie udokumentowane. W świetle okoliczności sprawy można było zasadnie utrzymywać, że należna

część pierwszej opłaty rocznej została już uregulowana przez poprzednika prawnego powoda – Bank (...) w ramach wniesionego wkładu budowlanego.

W kwestii postępowania dowodowego Sąd zaznaczył, że wszystkie wnioski dowodowe stron, w ich ostatecznym brzmieniu, zostały uwzględnione, poza wnioskiem powoda o zlecenie biegłemu geodecie sporządzenia mapy obrazującej część działki nr (...), na której znajduje się łącznik (garaż). Wskazał, iż oddalenie tego wniosku było logiczną konsekwencją tego, że powództwo w tej mierze okazało się nieusprawiedliwione co do samej zasady.

W oparciu o wyżej ustalony stan faktyczny sprawy Sąd częściowo uwzględnił żądanie powoda i zaznaczył, że sporne między stronami były w istocie tylko dwie kwestie, a mianowicie: czy łącznik (garaż) jest objęty prawem spółdzielczym przysługującym powodowi oraz czy dochodzone pozwem przekształcenie prawa ma nastąpić nieodpłatnie. Pierwszą kwestię Sąd rozstrzygnął po myśli pozwanej, natomiast drugą – zgodnie ze stanowiskiem powoda.

Wskazał na treść art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zaznaczył, że zgodnie z orzecnictwem przepis ten ma zastosowanie - w drodze analogii- także do lokali użytkowych obejmujących cały budynek, gdy możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu jest wykluczona (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., sygn. III CZP 85/10 i wyroki: Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r., V CSK 403/10; Sądu Apelacyjnego w Szczecinie: z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. I ACa 28/14 i z dnia 20 marca 2013 r., sygn. I ACa 667/12).

Zdaniem Sądu w pierwszej kwestii spornej decydujące znaczenie miała treść (zakres przedmiotowy) prawa spółdzielczego przysługującego poprzednikowi prawnemu powoda, bo mógł on nabyć tylko to, co tamten sam posiadał. Sąd podkreślił, że niniejsza sprawa toczyła się na gruncie regulacji prawa spółdzielczego, dotyczyła specyficznej instytucji tego prawa w postaci przewłaszczenia lokalu użytkowego, a przedmiotem nabycia przez powoda w umowie z dnia 2 sierpnia 2007 r. była nie rzecz w postaci konkretnie oznaczonej działki gruntu i budynku, lecz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego „nabyte na podstawie przydziału lokalu użytkowego z dnia 25 kwietnia 1991 r.” (§ 1 ust. 1 lit. b umowy). Zatem to ten przydział – zdaniem Sądu – definiował zakres prawa spółdzielczego, które później powód odkupił w 2007 r., zaś w świetle dowodów zebranych w sprawie, w szczególności literalnego brzmienia tego przydziału, a także daty jego wydania nie ulegało wątpliwości, że chodziło wówczas o lokal użytkowy o powierzchni 867 m², a więc w granicach budynku stojącego tylko na obecnej działce nr (...). Według Sądu przydział nie mógł obejmować łącznika postawionego na sąsiedniej działce już choćby dlatego, że w dniu 25 kwietnia 1991 r. takowy obiekt jeszcze nie istniał, ponieważ został wybudowany dopiero w czasie późniejszej adaptacji budynku na potrzeby Banku. Poszerzenie przestrzenne budynku w poziomie nie znalazło jednak odzwierciedlenia w zmianie (uzupełnieniu) przydziału na piśmie bądź w innych formalnych czynnościach z dziedziny prawa spółdzielczego, określających treść prawa. W każdym razie powód nie wykazał tej okoliczności, choć na nim spoczywał ciężar dowodu na ogólnej zasadzie z art. 6 k.c. Sąd wskazał, że inne złożone do akt sprawy różnego rodzaju dokumenty z początków lat 90-tych nie posiadały samodzielnie pierwszorzędного znaczenia, na ogół miały bowiem charakter raczej pomocniczy, nie były kompletne, a przez to też nie do końca zrozumiałe i kompatybilne. W ocenie Sądu nie mogły w żadnym razie zrównoważyć czy przekreślić wymowy przydziału lokalu z dnia 25 kwietnia 1991 r., przywołanego jako nadal aktualny i wiążący w umowie notarialnej z dnia 2 sierpnia 2007 r. Ponadto – jak podkreślił Sąd – przydział został podpisany stosownie z wymogiem prawa spółdzielczego przez (co najmniej) 2 członków zarządu i tym samym zawierał ważne oświadczenie woli, w przeciwieństwie np. do podpisanego tylko przez prezesa pisma (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. z dnia 26 marca 1991 r., które w zakresie ustanowienia prawa mogło mieć znaczenie jedynie informacyjne. Sąd zaznaczył też, że sam fakt, iż przydział nastąpił niezgodnie z umową z dnia 12 kwietnia 1991 r., tj. jeszcze przed całkowitym zakończeniem budowy pawilonu nr(...) – nie prowadziło do jego nieważności i był to krok ze strony spółdzielni mieszkaniowej na korzyść członka. Z protokołu odbioru przebudowy pawilonu z dnia 25 kwietnia 1992 r. wynikało, że inwestorem był Bank (...), a nie Spółdzielnia Mieszkaniowa. Przebudowa odbyła się na podstawie umowy z dnia 30 sierpnia 1991 r. między inwestorem (...) i wykonawcą (...) S.A.) i to Bank ją sfinansował z własnych środków, a nie Spółdzielnia Mieszkaniowa, która z kredytu bankowego, na zasadach ówczesnie obowiązujących, sfinansowała jedynie wcześniejszą budowę pawilonu.

Zdaniem Sądu w powyższym stanie rzeczy bliższe rozważania odnośnie relacji między łącznikiem a budynkiem głównym na tle przepisów ustawy o własności lokali traciły rację bytu. Ponieważ jednak powód przywiązywał do tej problematyki dużą wagę Sąd nadmieniał, że podzielił w tym zakresie zapatrywania sądów uprzednio wypowiedzianych się na ten temat w przywołanych wyrokach. W rezultacie Sąd przyjął, że łącznik (garaż) nie stanowił ani pomieszczenia przynależnego, ani pomocniczego w rozumieniu wskazanej ustawy.

W przedmiocie drugiej kwestii spornej Sąd przyznał rację powodowi, że pozwana nie udowodniła swojego roszczenia, a to na niej spoczywał ciężar dowodu. Wskazując na treść art. 226 § 1 w zw. z art. 234 § 4 Prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. (obowiązującego w dacie realizacji inwestycji) zaznaczył, że całość kosztów budowy lokalu użytkowego należącego obecnie do powoda powinna była znaleźć pokrycie we wkładzie budowlanym. Poza tym bezspornym było, że Bank rozliczył się ze Spółdzielnią z kosztów budowy, przez co – zdaniem Sądu – należało domniemywać, że pokrył także przypadającą na niego część pierwszej opłaty rocznej za nabycie prawa wieczystego użytkowania.

W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. Zaznaczył przy tym, że ponieważ zasądzone powództwo tylko częściowo odpowiadało woli powoda, Sąd uzależnił od niego, czy wchodząca w rachubę „okrojona” czynność prawna będzie dla niego satysfakcjonująca i skorzysta z możliwości jej zawarcia. W związku z powyższym do sentencji wyroku wprowadził zastrzeżenie, że umowa przenosząca na powoda określone prawa dojdzie do skutku dopiero po złożeniu przez niego stosownego oświadczenia woli.

Wobec częściowego tylko uwzględnienia żądań pozwu rozdzielił między stronami koszty procesu po połowie (art. 100 k.p.c.).

Powyższy wyrok zaskarżyła strona powodowa. Powód we wniesionej osobiście niesformalizowanej „apelacji” zakwestionował prawidłowość wydanego rozstrzygnięcia i podniósł głównie, że sporny łącznik (garaż) stanowi pomieszczenie przynależne, czego Sąd I instancji niesłusznie nie uwzględnił. Natomiast pełnomocnik powoda w formalnej apelacji zarzucił:

- 1) naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez odmowę przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety, mimo że dowód ten miał istotne znaczenie, a odmowa jego przeprowadzenia przesądziła jeszcze przed zakończeniem postępowania rozstrzygnięcie co do oddalonej części roszczenia;
- 2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego;
- 3) naruszenie art. 52 w zw. z art. 17¹⁴ i art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną ich interpretację;
- 4) naruszenie art. 42 ust. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali.

Mając to na względzie strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie – uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła być uwzględniona.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jako że znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym – wszechstronnie rozważonym i ocenionym w zgodzie ze wskazaniami

art. 233 § 1 k.p.c. Aprobuje także wnioski wyprowadzone z tego materiału, a w rezultacie ocenę prawną powództwa jako uzasadnionego jedynie w części.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zakresu materiału dowodowego wskazać trzeba, że Sąd I instancji słusznie oddalił wniosek powoda o powołanie biegłego geodety w celu określenia i wydzielienia przysługującej mu części działki nr (...) (lub ustalenia wielkości udziału powoda w tej działce), bowiem dowód ten był zbędny. Skoro samo prawo powoda do budynku (garażu – łącznika) posadowionego na wskazanej działce nie zostało potwierdzone, to bezcelowym byłoby określanie jaka część tej działki mogłaby ewentualnie przynależeć powodowi (na wypadek gdyby jego roszczenie okazało się zasadne). Nie sposób czynić Sądowi I instancji zarzutu, że odmawiając powołania biegłego, przesądził – jeszcze przed zakończeniem postępowania – rozstrzygnięcie co do tej części żądania. Nadmienić wypada, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Selekcji tych faktów dokonuje sąd mając na względzie przedmiot postępowania, a ściślej przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w rozpoznawanej sprawie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90 i z dnia 27 stycznia 2011 r., I CSK 237/10; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2000 r., I CKN 975/98; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 683/97; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 czerwca 2011 r., I ACa 153/11). To zatem sąd ocenia jakie fakty mają „zdatność” dowodową, a więc jakie okoliczności winny być przedmiotem dowodzenia w konkretnej sprawie przedstawionej do rozstrzygnięcia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 683/97). Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. może być skutecznie podniesiony tylko wówczas gdy strona wykaże, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie (co mogło mieć wpływ na jej wynik), albo gdy odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, że są one pozbawione takiego charakteru (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08).

W świetle powyższego brak wątpliwości co do tego, że decyzja Sądu Okręgowego w przedmiocie wskazanego wniosku dowodowego była uprawniona i słuszna.

Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd I instancji w sposób prawidłowy ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i zasadnie jako priorytetowe (z uwagi na ich formę, znaczenie i treść) potraktował dowody w postaci aktu notarialnego z dnia 2 sierpnia 2007 r. oraz przydziału lokalu użytkowego z dnia 25 kwietnia 1991 r. Jak słusznie bowiem Sąd ten wskazał – przedmiotem kupna w umowie sprzedaży z dnia 2 sierpnia 2007 r. było konkretne prawo (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego) a nie konkretna nieruchomość. Analizując zapisy tego aktu w pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę na oświadczenie przedstawiciela Banku (...) S.A. w W., że reprezentowanej przez niego osobie prawnej przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 867 m⁽²⁾ przy ulicy (...) w O. znajdującego się w zasobach (...) z siedzibą w O. (§ 1 pkt. 1 lit. a umowy). Prawo to zostało nabyte przez Bank (...) S.A. w W. (poprzednik prawny Banku (...)) od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w O. na podstawie decyzji o przydziale lokalu użytkowego z dnia 25 kwietnia 1991 r. - będącej konsekwencją umowy z dnia 12 kwietnia 1991 r., w której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania ze środków finansowych Banku wskazanego lokalu użytkowego i następnie przydzielenia go sprzedającemu (§ 1 pkt. 1 lit. b umowy z dnia 2 sierpnia 2007 r.). W § 4 aktu notarialnego przedstawiciel Banku oświadczył, że sprzedaje na rzecz powoda spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego opisanego w § 1 ust. 1 umowy.

Powyższe dane zostały potwierdzone okazanym i załączonym do aktu notarialnego zaświadczeniem (...)w O. z dnia 2 sierpnia 2007 r. podpisanym w imieniu Spółdzielni przez Zastępcę P. R. S. i Członka Zarządu – R. K., przy czym – według oświadczenia stawającego przedstawiciela Banku - od chwili wydania tego zaświadczenia stan prawny w nim opisany nie uległ zmianie (§ 1 pkt. 2 umowy). Przedstawiciel Banku oświadczył nadto, że Zarząd Banku na mocy uchwały nr(...) z dnia 17 lipca 2007 r. wyraził zgodę na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego w O. przy ulicy (...), o powierzchni 867 m⁽²⁾ (§ 2 umowy). Także § 3 umowy (dotyczący promesy udzielenia kredytu na rzecz powoda) odnosi się do lokalu użytkowego o powierzchni 867 m⁽²⁾.

Zapisy aktu notarialnego są zatem jednoznaczne i wprost odnoszą się do lokalu użytkowego o powierzchni 867 m², wprost stanowiąc także, że stan prawny od momentu nabycia przez Bank (...) spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu (na podstawie przydziału z dnia 25 kwietnia 1991 r.) – nie uległ zmianie, tj. był aktualny na datę zawierania umowy z powodem. Nie mogło zatem – tak jak twierdził powód w toku procesu – w międzyczasie (między wybudowaniem łącznika/garażu a zawarciem umowy sprzedaży z dnia 2 sierpnia 2007 r.) dojść do ponownego przydziału na rzecz Banku dodatkowej powierzchni 28,12 m² lub jej nabycia w jakikolwiek inny sposób. Jeśli zaś takie przejście praw miało miejsce – to nie zostało to wykazane w toku niniejszego postępowania, a już na pewno nie zostało objęte zakresem umowy z dnia 2 sierpnia 2007 r. Umowa ta wprost odnosi się bowiem do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 867 m², nabytego przez Bank (...) na podstawie przydziału z dnia 25 kwietnia 1991 r. – jednoznacznie wskazującego powierzchnię tego lokalu na 867 m² (zatem znajdującego się w granicach budynku stojącego tylko na obecnej działce nr (...)). Z żadnego innego dowodu nie wynika, by powód nabył prawo do lokalu użytkowego o innej powierzchni niż wskazana w powyższym akcie notarialnym.

Dodatkowo zaznaczyć też trzeba, że powyższy przydział został dokonany na podstawie umowy zawartej między Bankiem (...) a (...) (...) w O. z dnia 12 kwietnia 1991 r., gdzie wprost wskazano, że podlegający przydzieleniu lokal użytkowy to pawilon handlowy nr(...)na osiedlu (...) w O. o powierzchni całkowitej 867 m², przeznaczony na prowadzenie działalności bankowej (§ 1 ust. 2 umowy z 12 kwietnia 1991 r.).

W kontekście podniesionych zarzutów nadmienić też trzeba, że Sąd I instancji – wbrew zapatrywaniom skarżącego – nie stwierdził, że pawilon nr (...) powstał przed wybudowaniem łącznika (garażu), ale zauważył – słusznie zresztą – że przydział lokalu użytkowego z dnia 25 kwietnia 1991 r. nastąpił jeszcze zanim rozpoczęły się jakiegokolwiek prace nad łącznikiem (garażem), przez co – siłą rzeczy – nie mógł on być objęty zakresem przydziału. Z protokołu odbioru i przekazania do użytku obiektu wynika, że łącznik został wybudowany na podstawie umowy z dnia 30 sierpnia 1991 r., a roboty były wykonywane w czasie od 3 września 1991 r. do 23 maja 1992 r. Sam odbiór nastąpił zaś w dniu 25 maja 1992 r.

Dowody w postaci wyżej wymienionych umów oraz przydziału lokalu mają priorytetowe znaczenie w sprawie, są to bowiem dokumenty określające przedmiot obrotu prawnego i jego podstawę. Pozostałe dowody – w tym wskazywane w apelacji (uchwała nr (...)Przedstawicieli Członków (...) (...)w O. z dnia 20 marca 1991 r. i protokół odbioru i przekazania do użytku obiektu) mają znaczenie drugorzędne i uzupełniające. Bynajmniej nie wskazują one, by Bank (a następnie powód) – kiedykolwiek nabył tytuł prawny do spornego łącznika (garażu). Jakkolwiek łącznik ten (garaż) powstał z inicjatywy Banku (...) i na jego potrzeby (za co Spółdzielnia pobierała stosowne opłaty), to w niniejszym procesie nie zostało wykazane, by stał się on przedmiotem prawa spółdzielczego (czy też jakiegokolwiek innego prawa).

W okolicznościach niniejszej sprawy uprawnione jest zatem przyjęcie, że Bank nie posiadał żadnego tytułu prawnego do łącznika (garażu), a jedynie z niego korzystał dla własnych celów. Pomieszczenie to pozostawało w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Powyższe kwestie zostały dostrzeżone także w ramach uprzednio toczącego się postępowania w sprawie o sygn. akt I C 14/10 dotyczącej stwierdzenia nieważności uchwały Zarządu pozwanej (...) nr (...) z dnia 24 listopada 2009 r. (podjętej na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej: u.s.m.) „w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości przy ul. (...)”. Uchwała ta ograniczyła prawo powoda wyłącznie do działki nr (...) o pow. 657 m⁽²⁾ i stojącego na niej budynku, a powód domagał się stwierdzenia jej nieważności z uwagi na pominięcie w niej łącznika (garażu). Wyrokiem z dnia 13 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce oddalił powództwo, a w uzasadnieniu wskazał m.in. że sporny garaż przeładunkowy nie wchodził w skład spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nabytego przez powoda w 2007 r. Nie był on bowiem przedmiotem umowy notarialnej zawartej przez powoda z Bankiem, co wynikało nie tylko z zapisów umowy, ale też z zeznań dyrektora oddziału Banku (...) C. i sporządzającego akt notarialny notariusza M. S.. Apelacja od tego wyroku została oddalona przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 16 marca 2012 r. (I ACa 812/11).

W kontekście podniesionych w „apelacji” powoda argumentów co do prawnego charakteru spornego łącznika (garażu) oraz podniesionego w apelacji pełnomocnika powoda zarzutu naruszenia art. 42 u.s.m. i art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali wskazać trzeba, że kwestie te były już przedmiotem szczegółowej analizy Sądu Rejonowego w Ostrołęce (I C 50/08) w ramach powództwa o ustalenie, że w skład własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w zasobach (...)w O., położonego w O. przy ul. (...), wchodzi prawo do pomieszczenia o powierzchni około 29 m⁽²⁾ (garaż rozładunkowy). Sąd Rejonowy w oparciu o przepisy art. 42 ust 7 u.s.m., art. 2 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego jednoznacznie wówczas stwierdził, że brak podstaw do przyjęcia, by sporne pomieszczenie stanowiło część składową prawa do nabytego przez powoda lokalu. Jakkolwiek główną przyczyną oddalenia powództwa w tamtej sprawie był brak interesu prawnego po stronie powoda, to przedstawiony przez Sąd Rejonowy wywód jurydyczny jest trafny i nadal aktualny. Sąd Apelacyjny w całości podziela w tym względzie stanowisko Sądu Rejonowego i nie widzi potrzeby powielania tych samych kwestii.

Co do twierdzeń powoda odnośnie błędów w akcie notarialnym oraz obejmowaniu swą świadomością (podczas sporządzania aktu notarialnego z dnia 2 sierpnia 2007 r.) lokalu użytkowego o całkowitej powierzchni 896 m⁽²⁾ wskazać wystarczy, że powód nie podjął żadnych działań zmierzających do obalenia aktu notarialnego, a w postępowaniu o sygn. akt I C 50/08 Sąd Rejonowy w Ostrołęce zwrócił uwagę na pismo powoda z dnia 1 października 2007 r., w którym wystąpił on do (...) w O. z wnioskiem o zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości, tj. lokalu użytkowego o powierzchni 867 m⁽²⁾ wraz z gruntem przy ul. (...).

W tych okolicznościach bezzasadne okazały się także zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 52 i art. 17¹⁴ u.s.m. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy – powołując się na dotychczasowy dorobek orzecznicy – w sytuacji, gdy właścicieli lokalu i budynku wykluczają możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu (tak jak w sprawie niniejszej), wówczas osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i która spełnia pozostałe przesłanki z art. 17¹⁴ u.s.m. - ma roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej wraz z własnością budynku lub użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku. Przepis art. 52 u.s.m. stosuje się na zasadzie analogii, bowiem ogólna reguła zakazuje ustanawiania odrębnej własności lokalu w budynku, który obejmuje tylko ten jeden lokal. Skoro powód nabył jedynie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 867 m² (bez łącznika/garażu), to siłą rzeczy nie mógł skutecznie żądać od Spółdzielni nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości oznaczonej nr (...), na której znajduje się sporny łącznik (garaż) oraz własności tego budynku (garażu).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnął na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 tego rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r.

(...)