

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 768/13 oddalił powództwo S. D. ostatecznie sprecyzowane przez jego fachowego pełnomocnika jako zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. do wydania zaświadczenia, że przenosi na rzecz powoda część zabudowaną korytarza o powierzchni około 23,60 m jako własność spółdzielczą powoda za ustanowieniem odpłatności w kwocie 300zł. Powyższe rozstrzygnięcie oparto na następujących ustaleniach:

Powód otrzymał decyzją Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 25 maja 1981r. przydział lokalu mieszkalnego na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ulicy (...) nr 51/II, składającego się z 3 izb o powierzchni użytkowej 49,10 m<sup>2</sup> i 32,10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. W dniu 26 maja 1981r. wystąpił do pozwanej o wyrażenie zgody na zabudowę korytarza przylegającego do jego mieszkania. Po uzyskaniu takowej zgody, powód dokonał na własny koszt zabudowy tego korytarza o pow. ok. 26 m<sup>2</sup>, z którego korzysta do chwili obecnej i opłaca regularnie naliczany przez pozwaną Spółdzielnię czynsz. Powód wielokrotnie występował do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o przekazanie na jego własność zabudowy części korytarza, tj. ujednoczenie statusu prawnego mieszkania. Nie otrzymał odpowiedzi w jaki sposób ma dopełnić formalności i zmienić stan prawny przedmiotowego korytarza, aby stanowił on integralną część jego mieszkania. W piśmie z dnia 2 kwietnia 2001r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. poinformowała M. L., iż w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należy uzupełnić wkład budowlany dotyczący zabudowy korytarza po preferencyjnej cenie 300zł za 1 m<sup>2</sup> wskazując jednocześnie, że uregulowanie stosunku prawnego winno być sfinalizowane do dnia 23 kwietnia 2001r., a po tym terminie nabycie tego pomieszczenia będzie mogło być realizowane po spełnieniu szeregu dalszych uwarunkowań, już jako odrębnej własności i po cenach wolnorynkowych lub będzie skutkować kontynuacją umowy najmu na korzystanie z przyłączonego do lokalu mieszkalnego korytarza. W dniu 14 maja 2001r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wydała M. L. zaświadczenie w przedmiocie dokonania w 2001r. wpłaty kwoty 300zł tytułem wykupu zabudowanej części korytarza na prawach własnościowych, która została przystosowana na cele mieszkalne. W dniu 17 kwietnia 2001r. doszło do przekazania na rzecz M. L. korytarza przyłączonego do mieszkania nr (...) przy ulicy (...) w Ł..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powoda prowadzące się do żądania wydania przez pozwaną zaświadczenia określonej treści, zmierza do osiągnięcia szerszego celu, jakim jest przejście spółdzielczego własnościowego prawa do zabudowanej części korytarza za jednoczesną zapłatą, jest pozbawione jakichkolwiek podstaw. Sąd Rejonowy stwierdził, że podstawę dochodzonego przez powoda roszczenia wywieść należy z art. 64 k.c., bo rzeczywistą intencją żądania było pozyskanie przez powoda oświadczenia spółdzielni o przeniesieniu prawa, nie zaś wydania „zaświadczenia”, gdyż tak sformułowane żądanie byłoby z góry pozbawione podstaw, skoro nie doszło między stronami ani do przeniesienia prawa własności, ani żadnego innego ograniczonego prawa rzeczowego do przedmiotowej części korytarza. Sąd Rejonowy przyjął, że po stronie powoda nie zaistniało odpowiednie uprawnienie o charakterze roszczenia cywilnoprawnego, które stanowiłoby podstawę do wykreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Z żadnych czynności prawnych czy z przepisów prawa nie wynikło roszczenie powoda. Powód nie zdołał wykazać w procesie, że pozwana zobowiązała się wobec niego do złożenia wskazanego oświadczenia woli. Wskazał nadto, że wbrew przekonaniu strony powodowej, brak jest także przepisu ustawy, czy zapisu statutu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, który taki obowiązek by na pozwaną nakładał.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód S. D., który zaskarżył wyrok w całości. Zarzucił mu błąd w ustaleniach faktycznych, lecz nie wskazał jakiego konkretnie błędu Sąd Rejonowy się dopuścił. Powód podniósł, że ustalenia Sądu I instancji oparte zostały na niepełnym materiale dowodowym. W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i zobowiązanie pozwanej do ujednolicenie statusu prawnego mieszkania poprzez uregulowanie tytułu prawnego do adaptowanego za zgodą Spółdzielni korytarza przylegającego do tego mieszkania (w oparciu o przepisy ustawy obowiązujące do dnia 23 kwietnia 2001r.) i po uzupełnieniu przez powoda wkładu budowlanego dotyczącego zabudowanego korytarza po preferencyjnej cenie 300zł/m<sup>2</sup> i wydanie powodowi zaświadczenia na tę okoliczność,

- przeniesienia prawa lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu powód zarzucił Sądowi Rejonowemu, iż oddalił wnioski dowodowe powoda jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sporu, a wnioskami tymi powód chciał udowodnić, że Spółdzielnia dokonywała przekształceń zabudowanych korytarzy także po 23 kwietnia 2001r. Powód wskazał, że Sąd I instancji pozbawił go możliwości wykazania trybu, zwyczaju przekształcenia powierzchni korytarzowych do mieszkań i tym samym bezprawnego pominięcia osoby powoda w tej procedurze.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja S. D. jest bezzasadna.

Na wstępie należy stwierdzić, iż stan faktyczny – w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy - był bezsporny, zatem Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Sąd I instancji oddalając powództwo S. D. trafnie przyjął, że rzeczywistą intencją żądania powoda nie było wydanie zaświadczenia a pozyskanie oświadczenia spółdzielni o przeniesieniu prawa wywiedzione z art. 64 k.c. Nadto w ocenie Sądu Okręgowego wbrew stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy słusznie oddalił zgłaszane wnioski dowodowe powoda jako nie mające znaczenia dla oceny podstaw prawnych wysuwanych żądań. W rozpatrywanej sprawie powód nie wykazał materialnej podstawy do uwzględnienia sprecyzowanego ostatecznie przed zamknięciem rozprawy przez jego fachowego pełnomocnika żądania jako „wydania zaświadczenia przenoszącego na rzecz powoda części zabudowanej korytarza o powierzchni 23,60 metra jako własność spółdzielczą powoda za ustanowieniem odpłatności w kwocie 300zł”.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że dochodzone przez powoda roszczenie sformułowane jako żądania wydania przez pozwaną zaświadczenia o określonej treści, zmierzało do osiągnięcia szerszego celu, jakim jest przejście na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do zabudowanej części korytarza za jednoczesną zapłatą. Jak słusznie podkreślał Sąd Rejonowy, obecnie brak jest podstawy prawnej ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynikającej z art. 17<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013.1222 j.t.), który został uchylony ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007.125.873), która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007r. Możliwość zobowiązania do złożenia oświadczenia o ustanowieniu takiego prawa i przeniesienia go na własność powoda nie przewiduje też żaden z zapisów statutu Spółdzielni. Tym samym słusznie uznano, że powód nie wykazał źródła dla istnienia obowiązku złożenia zobowiązania do złożenia żądanego oświadczenia woli. Wobec powyższego nie było podstaw do uwzględnienia żądania powoda.

Odnosząc się ogólnikowego zarzutu powoda dotyczącego błędu w ustaleniach faktycznych, to wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Rejonowy na podstawie zebranego materiału dowodowego ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. Wnioskowanie o dopuszczenie nawet szczegółowo wskazanych dowodów nie obliuguje sądu rozpoznającego sprawę do ich przeprowadzenia, a wręcz przeciwnie, zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są tylko fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie W przedmiotowej sprawie zgłaszane przez powoda dowody miały potwierdzić fakt już wykazany, a uwzględnienie wniosku powoda skutkowałoby jedynie przedłużeniem postępowania, co nie jest uzasadnione w świetle art. 6 § 1 k.p.c.

Podkreślić należy także, że przeprowadzanie postępowania dowodowego w zakresie żądanym przez powoda nie tylko spowodowałyby przedłużenie postępowania, ale i nie doprowadziłyby do uwzględnienia powództwa wobec niewykazania przez powoda, iż pozwana jest zobowiązana wobec niego do złożenia żadanego oświadczenia woli, bo nie ma do tego podstawy prawnej. Zgłoszone przez powoda w piśmie procesowym z dnia 16 października 2013r. (k.37) wnioski dowodowe nie mogą jej zastąpić. Z faktu, że wobec dziewięciu zabudowanych korytarzy doszło do zmiany ich statusu prawnego przez ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa i przeniesienia tego ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz innych członków pozwanej Spółdzielni, nie wynika jeszcze, że powód także nabył takie uprawnienie, bo obecny stan prawny nie przewiduje możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ewentualnie teoretycznie w grę wchodziłoby ustanowienie odrębnej własności lokalowej, ale żądania takiego powód nie zgłosił do zamknięcia rozprawy, a przed Sądem I instancji był jeszcze fachowo reprezentowany. Poza tym powód nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu rozprawy z dnia 30 kwietnia 2014r. w trybie art. 162 k.p.c., kiedy to Sąd Rejonowy oddalił wszystkie te wnioski dowodowe, co już samo przez się nie pozwala powodowi skutecznie powoływać się w apelacji na takie rzekome uchybienie procesowe. Oddalone wnioski dowodowe powoda zmierzały jedynie do wykazania, iż pozwana zawierała z innymi członkami spółdzielni umowy o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa co do zabudowanego korytarza, co nie miało znaczenia dla oceny podstaw prawnych wysuwanych przez powoda żądań, gdyż o źródle zobowiązania nie może stanowić fakt, że spółdzielnia zawarła określoną umowę z osobą trzecią. Ponadto, jeśli istniałoby „źródło” wysuwanego żądania (co w niniejszej sprawie nie miało miejsca), to dodatkowo konieczne było określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. Temu ostatniemu warunkowi powód nie sprostał. Wobec tego Sąd Okręgowy nie znalazł żadnych podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku ani do jego zmiany zgodnie z żądaniem powoda zawartym w apelacji, które to żądanie swą treścią nie odpowiada już nawet żądaniu zgłoszonemu w toku postępowania przed Sądem I instancji. Powód w złożonym środku odwoławczym wnosi bowiem o zmianę wyroku i zobowiązanie pozwanej do ujednoczenia statusu prawnego mieszkania należącego do niego poprzez uregulowanie tytułu prawnego do adaptowanego za zgodą pozwanej Spółdzielni korytarza przylegającego do tego mieszkania (w oparciu o przepisy ustawy obowiązujące do dnia 23 kwietnia 2001r. ) i po uzupełnieniu przez powoda wkładu budowlanego dotyczącego zabudowanego korytarza po preferencyjnej cenie 300zł za 1 m<sup>2</sup> wydania zaświadczenia na tę okoliczność – przeniesienia prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie powoda sprowadza się do potwierdzenia wyrokiem, iż pozwana zobowiązała się do złożenia oświadczenia o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa i do przeniesienia go na rzecz powoda, gdyż tylko w taki sposób powód „uregulowałby status prawny mieszkania”. Jest to jednak niemożliwe, bo obecnie obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości ustanowienia takiego prawa, a co najwyżej ustanowienie odrębnej własności, a o to powód nie wnosil ani w postępowaniu przed Sądem I instancji, ani w postępowaniu apelacyjnym.

Przedstawione powyżej rozważania prowadzą do wniosku, że rozpoznawany środek zaskarżenia stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.