

sygn. akt 1212/18

## UZASADNIENIE

### **wyroku z 2 stycznia 2019 roku**

Powódka E. Ł. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej Spółdzielni (...) w W. 12.508,21 zł oraz o zwrot kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powódka podniosła, że przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wchodzącego w zasób mieszkaniowy pozwanej spółdzielni. Spółdzielnia wywierała wobec powódki nacisk, aby ta dokonała izolacji akustycznej pomiędzy jej lokalem, a lokalem położonym niżej. Powódka wykonała przedmiotowe prace, których koszt wyniósł 12.508,21 zł.

W ocenie powódki (zgodnie z brzmieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni i regulaminu) nie jest ona obciążona obowiązkiem wykonania izolacji akustycznej. Obowiązek taki obciąża stronę pozwaną. Jednocześnie łączący strony stosunek prawny nie rozstrzyga kwestii rozliczenia nakładów tego typu, jak poczyniony przez powódkę. Jednocześnie powódka podnosi, że nie przysługuje jej status członka spółdzielni stąd i tak nie jest związana treścią statutu i regulaminu. Stąd też konieczność sięgnięcia do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W odpowiedzi strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu.

W ocenie strony pozwanej powództwo podlega oddalenia z uwagi na brak podstawy prawnej dla niniejszego żądania. Powódkę obowiązuje regulamin spółdzielni, albowiem w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest jej członkiem. Regulamin ten nie nakłada na Spółdzielnię obowiązku wymiany, czy naprawy posadzek w lokalach spółdzielczych.

W toku procesu strony pozostały przy swoich stanowiskach, rozwijając jedynie argumentację prawną.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Powódce przysługuje prawo do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Lokal ten wchodzi w skład zasobów lokalowych Spółdzielni (...).

okoliczności bezsporne

Powódka nabyła ten lokal w drodze darowizny od swoich rodziców 27 kwietnia 2005 roku.

dowód: akt notarialny umowy darowizny, k. 12-13

Spółdzielnia pismem z dnia 30 stycznia 2013 roku zwróciła się do powódki o udostępnienie lokalu celem wykonania prac mających na celu zmniejszenie akustyki, Prace te miały być przeprowadzone na koszt spółdzielni, a polegać miały na założeniu na przewodach CO otuliny wygłuszającej oraz uszczelnienia w otworach przy tych przewodach.

dowód: pismo spółdzielni, k. 14

W dniu 28 stycznia 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru B. dla (...) W. nakazał Spółdzielni doprowadzenia lokalu nr (...) do stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie warstw podłogi i posadzki znajdujących się w tym lokalu i ułożenie nowej warstwy wraz z izolacją akustyczną i przeciwwilgociową. Decyzja ta została uchylona przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru budowlanego decyzją z 2 kwietnia 2014 roku. W ocenie tego organu brak było podstaw do nakładania takiej decyzji, albowiem przedmiotowy lokal został wykończony zgodnie z normami obowiązującymi w czasie jego budowy.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja (...), k.76-78

Powódka w roku 2016 przeprowadziła remont generalny mieszkania, którego przedmiotem była między innymi wymiana podłóg i posadzki wraz z zastosowaniem izolacji akustycznej. Za przeprowadzone prace zapłaciła kwotę 12.508,21 zł. Powódka nie była natenczas członkiem Spółdzielni.

dowód: pismo spółdzielni, k. 15; kosztorys i FV, k. 30-31; opinia techniczna k.35-40

Powódka wzywała pozwaną spółdzielnię do zapłaty przedmiotowej kwoty, jednak Spółdzielnia odmówiła zapłaty.

dowód: korespondencja stron, k. 44

W przedmiotowej sprawie bezsporne pozostawały okoliczności faktyczne, dotyczące stosunku łączącego strony, przeprowadzonego przez powódkę remontu, jak również decyzji wydawanych przez (...) i (...). Fakty te należało uznać za przyznane, a tym samym za udowodnione bez konieczności szczegółowego przeprowadzania dowodu (art. 229 i 230 k.p.c.).

Wskazać należy również, że Sąd ustalił, że powódce na dzień remontu nie przysługiwał status członka pozwanej spółdzielni. Powódka wskazała na to w pozwie, a strona pozwana nie zaprzeczyła temu wprost. Strona pozwana podniosła jednak, że od 9 września 2017 roku art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że członkiem spółdzielni jest m.in. osoba fizyczna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a tym samym powódka jest jej członkiem. W ocenie Sądu okoliczności te wskazują na to, że powódka status członka pozwanej Spółdzielni otrzymała dopiero z dniem wejścia nowelizacji w/w ustawy.

Ponadto Sąd pominął przedstawienie w pisemnym uzasadnieniu oceny dowodów w postaci wyżej wskazanych dokumentów z uwagi na to, że nie odmówił wiarygodności ani mocy dowodowej żadnemu z tych dowodów (art. 328 § 2 k.p.c.).

Jednocześnie Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego oraz przesłuchania stron, ograniczonego do przesłuchania powódki. Przeprowadzenie tych dowodów byłoby czasochłonne i związane z kosztami, a nie miałyby one znaczenia dla przedmiotowej sprawy, z uwagi na to, że brak jest podstawy prawnej dla roszczenia dochodzonego przez powódkę, o czym poniżej.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo podlegało oddaleniu.

Powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W związku z jego wykonywaniem poczyniła – w swojej ocenie – nakłady, które wzbogaciły Spółdzielnię będącą właścicielem budynku, w którym umiejscowione jest mieszkanie.

Podstawą roszczeń pomiędzy stronami w niniejszej sprawie nie są zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statut Spółdzielni ani jej regulamin. Po pierwsze ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje swoistych rozliczeń z tytułu nakładów czynionych z majątku osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz Spółdzielni. Zgodnie z art. 8 pkt 4 tej ustawy w sprawach nieuregulowanych prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu określają postanowienia statutu. Należy jednak mieć na względzie, że powódka na dzień wykonywania prac remontowych nie była członkiem spółdzielni, tym samym – nie można do rozliczeń pomiędzy nią, a Spółdzielnią zastosować przepisów wynikających ze statutu i regulaminu spółdzielni.

Wskazać również należy, że spółdzielnia nie była zobowiązana do przeprowadzenia niniejszych prac co zostało stwierdzone ostateczną decyzją (...).

Dodatkowo trzeba zauważyć, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych odsyła do ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w zakresie rozumienia pojęcia „lokal”. Tym samym ograniczone prawo rzeczowe jakim jest

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ogranicza się do wydzielonej trwałymi ścianami w obrębie budynku izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Tym samym powódka wykonując prace dotyczące podłogi i posadzki w mieszkaniu, działa w ramach swojego władztwa nad rzeczą, jakie jej przysługuje w związku z posiadaniem lokalu w ramach spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu. W ocenie niniejszego Sądu remont poczyniony przez powódkę miał miejsce w lokalu, to jest w jego fizycznych ramach ustalonej ustawą.

Tym samym do kwestii nakładów na rzecz pomiędzy Spółdzielnią (właścicielem), a powódką (uprawnioną rzeczowo w sposób ograniczony) zastosowanie znajdują przepisy dotyczące nakładów pomiędzy właścicielem, a samoistnym posiadaczem. Wprost zostało to przewidziane w treści art. 230 k.c., który stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie przepis art. 226 § 1 k.c. (w związku ze wskazanym wyżej art. 230 k.c.), który stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

W przedmiotowej sprawie należy przyjąć, że powódka – jako osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – jest posiadaczem w dobrej wierze. Poczynione przez nią nakłady (jako nie wymagane przez przepisy prawa i niekonieczne dla zachowania prawa w niezmienionym stanie) są innymi niż nakłady konieczne. Zwrotu tych nakładów powódka może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. W niniejszej sprawie nie dochodzi jednak do wydania rzeczy. Prace przeprowadzone przez powódkę zwiększają wartość rzeczy, to jest lokalu – a ze specyfiki stosunku prawnego w jakim pozostają strony – zwiększają wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale już nie wartość budynku, którego właścicielem jest Spółdzielnia. Wynika to z faktu, że tylko spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest przedmiotem obrotu i nakłady na nie poczynione (w zakresie remontu posadzki, podłogi i położenia izolacji akustycznej) zwiększają jego funkcjonalność, a co za tym idzie jego rynkową wartość.

Z kolei wartość prawa własności całej nieruchomości budynkowej i gruntowej należącej do Spółdzielni (w której znajdują się lokale spółdzielcze) nie zależy od wartości poszczególnych mieszkań. Z uwagi na to, że jej nabywcą takiej nieruchomości (budynku) może być jedynie inna spółdzielnia, należy przyjąć, że jest ona de facto wyłączona z obrotu rynkowego. Przejęcie budynku przez inny podmiot niż spółdzielnia – w myśl art. 17<sup>18</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – powoduje przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu – tym samym przestaje istnieć własność budynku, która byłaby odrębna od praw przypadających właścicielom poszczególnych lokali.

Dlatego jedynym wypadkiem, w którym spółdzielnia mogłaby zostać wzbogacona (doszłoby do wydania rzeczy/lokalu właścicielowi) jest sytuacja, w której doszłoby do wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Taka sytuacja z uwagi na treść art. 17<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest jednak możliwa (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji; jest ono ograniczonym prawem rzeczowym). Prawo to nigdy nie wygasa, a zawsze przechodzi na osobę trzecią (nawet w wypadku sprzedaży przymusowej). Tym samym powódka od osoby trzeciej (w razie zawarcia stosownej umowy np. sprzedaży lub zamiany) może uzyskać kwotę równą zwiększeniu wartości lokalu poprzez poczynione nakłady. Pozwana spółdzielnia natomiast nigdy nie uzyska władztwa nad przedmiotowym lokalem.

Tym samym roszczenie powódki o zwrot nakładów jest bezzasadne i podlega oddaleniu (punkt I. wyroku).

Brak jest podstaw w niniejszej sprawie do zastosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, skoro są one subsydiarne w stosunku do innych przepisów (w tym do powołanych wyżej, dotyczących rozliczenia właściciela i posiadacza zależnego). Nawet gdyby przyjąć inaczej, to powódka nie wykazała podstawowej przesłanki przewidzianej w art. 405 k.c., to jest wzbogacenia pozwanej Spółdzielni. Wykonane prace zwiększyły użyteczność jej lokalu, względnie również lokalu znajdującego się pod jej lokalem i to osoby, którym przysługuje zbywalne prawo do tych lokali pozostają wzbogacone (w tym wypadku powódka jako uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), a nie Spółdzielnia jak właściciel budynku.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Koszty należne powodowi od strony pozwanej wyniosły 3.617 zł i złożyły się na nie wynagrodzenie pełnomocnika – 3.600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie) i opłata za udzielone pełnomocnictwo – 17 zł (punkt II. wyroku).

**Zarządzenie (16.01.2019)**

Sekretariat, proszę doręczyć odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia pełnomocnikom stron.