

*Sygn. akt II Ca 49/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Mariola Wojtkiewicz                                    |
| Sędziowie:      | SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)<br>SSO Sławomir Krajewski |
| Protokolant:    | sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska          |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **W. G.**

przeciwko **A. W.**

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie

z dnia 7 października 2013 r., sygn. akt I C 319/12

**oddala apelację.**

**Uzasadnienie wyroku z dnia 2 października 2014 r.:**

**Powódka W. G.** domagała się od pozwanego A. W. wydania części pomieszczenia stanowiącego przedmiot własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 4,29 m<sup>2</sup> położonego w G. przy ul. (...) w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., którego łączna powierzchnia powinna wynosić 97,65 m<sup>2</sup> i którego jest współwłaścicielem.

**Pozwany A. W.** wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc że wynikający z przydziału rozmiar lokalu powódki wynika najprawdopodobniej z obłożenia jego ścian okładzinami, zaś rozmiar lokalu użytkowego pozwanego nie jest większy niż wynika to z jego przydziału. Pozwany dalej wskazał, że z lokalem powódki sąsiadują jedynie pomieszczenia oznaczone numerami 1.3 na planie lokali, które zostały wydzielone z lokalu zajmowanego obecnie przez powódkę i na podstawie przydziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. przyznane pozwanemu przed nabyciem przez powódkę prawa do lokalu użytkowego.

Wyrokiem z dnia 7 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie oddalił powództwo W. G..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 lutego 1991 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. przydzieliła na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu W. W., małżonce pozwanego, lokal użytkowy położony w G. w budynku przy ul. (...) o powierzchni 43,4 m<sup>2</sup>.

W dniu 7 czerwca 1991 r. W. W. nabyła od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. część lokalu użytkowego o powierzchni 4,35 m<sup>2</sup> znajdującego się w sąsiednim budynku i przylegającego przez ścianę nośną do lokalu, którego przydziału dokonano 26 lutego 1991 r. Od reszty lokalu spółki (...) część ta została oddzielona kratą. Część lokalu nabyta od spółki (...) została połączona z lokalem uprzednio przyznanym W. W. poprzez wybite przejście w ścianie nośnej. Po dokonanych pracach Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. w dniu 4 września 1991 r. wydała ponowną decyzję przydziału W. W. własnościowego prawa do lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) określając powierzchnię lokalu na 47,75 m<sup>2</sup>.

W wyniku podziału majątku wspólnego małżeńskiego W. i A. W. lokal użytkowy przy ul. (...) w G. przypadł A. W. na wyłączną własność.

W dniu 25 czerwca 1993 r. W. G. nabyła udział do 1/3 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu użytkowego położonego w G. w budynku przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 97,65 m<sup>2</sup>.

Współwłaściciele lokalu użytkowego przy ul. (...) podzielili lokal wewnętrznymi ścianami działowymi, a nadto W. G. zabudowała kratę oddzielającą jej lokal do lokalu pozwanego ścianką regipsową.

Sąd Rejonowy uznał, iż w chwili sprzedaży lokal nabyty przez W. G. nie był wyodrębniony z budynku. Nie było ściany oddzielającej lokale stron. Opierając się na opinii biegłego sądowego powołanego w sprawie Sąd Rejonowy stwierdził, że mniejsza niż wskazana we wniosku powierzchnia lokalu W. G. wynikać może z postawienia w nim ścian działowych i ich zabudowy. Powierzchnia lokalu W. G. to 90,56 m<sup>2</sup>, a lokalu A. W. - 48,87 m<sup>2</sup>. Zwiększenie powierzchni mogło wynikać z likwidacji przez A. W. ścianek działowych w lokalu, które to ścianki istniały w dniu przydziału. Jednocześnie z uwagi na niedokładność dokumentacji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nie jest możliwe ustalenie pierwotnej powierzchni lokali.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo W. G. uznał za bezzasadne i je oddalił.

W pierwszej kolejności uznano, że powódka domagała się wydania przez pozwanego fragmentu jego lokalu o określonej powierzchni, bez sprecyzowania, która część lokalu ma być wydana.

Następnie stwierdzono, że powódka nie wykazała, ani tego, że jest uprawnioną do władania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu użytkowego, a więc nie dysponowała przedmiotem chronionym w oparciu o treść art. 222 k.c. ani też tego, że pozwany włada częścią jej rzeczy. Wychodząc z założenia, iż spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego określone w art. 238 Prawa spółdzielczego, obowiązującego w dacie wydania przydziałów, mogło być ustanowione jedynie na wyodrębnionym lokalu spółdzielni (w rozumieniu art. 5 Prawa lokalowego), Sąd I instancji uznał, że z zeznań stron i stanowczej opinii biegłego w chwili zawarcia przez powódkę umowy kupna udziału w lokalu przy ul. (...) lokal ten nie posiadał cechy wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku. Sytuacja ta była następstwem zbycia części lokalu przez spółkę (...) na rzecz W. G., po którym to zbyciu, strony zaniechały odgradzenia zbytej części trwałą ścianą od reszty lokalu przy ul. (...). Poprzestano jedynie na zamontowaniu kraty, która za ścianę uznana być nie może. Konsekwencją nieistnienia lokalu w dacie jego nabycia jest nieważność czynności prawnej nabycia rzeczy, albowiem sprzedawca zobowiązał się do świadczenia niemożliwego, to jest do przeniesienia własności rzeczy która w chwili zawarcia umowy nie istniała, a zawarta umowa nie była umową dotyczącą zbycia rzeczy przyszłej.

Również późniejsze, to jest dokonane po dacie „nabycia” spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, wyodrębnienie części budynku trwałymi ścianami, nie powodowało, w ocenie Sądu Rejonowego, powstania na mocy tej czynności

faktycznej tego prawa. Dopiero bowiem przydział wydany po takim wyodrębnieniu lokalu powodowałby powstanie ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd Rejonowy wyraził opinię, że nawet gdyby uznać, że powódce przysługuje prawo do lokalu użytkowego przy ul. (...), to powódka nie wykazała, by pozwany dysponował częścią jej rzeczy. Z opinii biegłego wynikało, że nie można na podstawie dokumentacji spółdzielni jednoznacznie określić zakresu nabytego przez powódkę prawa, a zarazem lokal pozwanego jest co prawda nieznacznie większy niż wynika to z przydziału, jednakże różnica ta nie odpowiada powierzchni wskazanej w pozwie i może być następstwem likwidacji przez pozwanego ścianek działowych w nabytym lokalu. Jednocześnie biegły wskazał, że współposiadacze tzw. lokalu przy ul. (...) wybudowali szereg ścianek działowych, które to czynności wraz z ich obłożeniem okładzinami mogły spowodować ubytek powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni pierwotnej.

Wyrok Sądu Rejonowego w całości zaskarżyła powódka żądając jego zmiany i orzeczenia zgodnie z treścią pozwu, ewentualnie uchylenia go do ponownego rozpoznania. Orzeczeniu powódka zarzuciła:

1. naruszenie art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i stwierdzenie, że lokal zajmowany przez powódkę nie posiada cech lokalu samodzielnego, a tym samym powódka nie mogła nabyć do niego skutecznie prawa spółdzielczego,
2. naruszenie art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że w skład lokalu zajmowanego przez powódkę nie wchodzi pomieszczenia przynależne, w szczególności w tej części która została przez powódkę w toku składania wyjaśnień określona jako sporna, pomimo nie przeprowadzenie jakichkolwiek dowodów na tę okoliczność,
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, że na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym dowodu z opinii biegłego, można przyjąć, że lokal zajmowany przez powódkę nie ma cech lokalu samodzielnego, pomimo tego, że sporządzona przez biegłego opinia nie pozwala odpowiedzieć na to pytanie, nie było to objęte tezą dowodową, a tym samym powódka nie nabyła prawa od zajmowanego lokalu, pomimo treści dokumentów posiadanych przez spółdzielnię oraz znajdujących się w aktach sprawy, oraz nie ustalenie charakteru lokalu powódki, oraz ustaleniu czy są z nim związane pomieszczenia przynależne, tym samym Sąd I instancji wyciągnął wnioski nie wynikające z zebranego w sprawie materiału dowodowego,
4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozstrzygnięcie przez Sąd Rejonowy rozbieżności pomiędzy sporządzoną na zlecenie Sądu opinią biegłego, a złożoną przez stronę opinią prywatną mgr. inż. R. C. (1), pomimo tego, że obie osoby posiadają podobne uprawnienia, wiedze i doświadczenie, Sąd I instancji nie wskazał dlaczego i na jakiej podstawie odmówił wiarygodności temu dowodowi,
5. naruszenie art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i pominięcie wskazanego już w treści pozwu dowodu z dokumentów znajdujących się w księgach prowadzonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. oraz wniosku strony powodowej o sporządzenie w formie pisemnej uzupełniającej opinii biegłego, co miało bezpośredni wpływ na wynik postępowania, gdyż dokumenty znajdujące się w aktach prowadzonych przez Spółdzielnię określają podstawę nabycia lokalu, jego powierzchnię, okoliczności związane z jego nabyciem, ewentualne prowadzone przez Spółdzielnię inwentaryzacje, natomiast uzupełniająca opinia biegłego pozwoliłaby na porównanie opracowania biegłego z opracowaniem sporządzonym przez mgr. inż. R. C. (1),
6. błędu w ustaleniach faktycznych, poprzez ustalenie, że nie ma możliwości określenia pierwotnej powierzchni obu lokali, pomimo tego że z treści dokumentów znajdujących się w aktach prowadzonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. oraz złożonych do akt niniejszej sprawy jasno wynika jaką powierzchnię miały oba lokale, tym samym poprzez porównanie z opinią biegłego- w przypadku gdyby była sporządzona prawidłowo- można byłoby określić powstałą różnicę,

7. błędu w ustaleniach faktycznych poprzez ustalenie, że powódka nie określiła jakiej części lokalu domaga się wydania, pomimo tego, że w toku jej przesłuchania wyraźnie określiła, że chodzi o część pomieszczenia przynależnego, które było przedzielone kratą, co zresztą potwierdził sam pozwany, co znalazło częściowe odzwierciedlenie w treści uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego (str. 3)

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki była niezasadna, pomimo tego, iż część jej zarzutów była słuszna.

I tak, powódka w sposób wystarczająco precyzyjny opisała przedmiot żądania. Jak wynika w treści pozwu wydana miała być część jej lokalu użytkowego o powierzchni 4,29m<sup>2</sup> zajętego przez pozwanego, który traktuje go jako część swojego lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...). Wątpliwości co do przedmiotu żądania nie ma pozwany, który w odpowiedzi na pozew z dnia 5 listopada 2012 r. w sposób precyzyjny lokalizuje część pomieszczenia opisanego przez pozwaną jako przylegającego do pomieszczenia 1.3 na szkicu R. C. (2) (k. 47). W taki sam sposób przedmiot sporu lokalizuje biegły sądowy F. Z. (k. 132). Również z treści ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy jasno wynika czego konkretnie żądanie pozwu dotyczy (k. 164-165).

Słusznie również powódka zarzuca Sądowi I instancji dokonanie ustaleń prowadzących do wniosku, iż lokal przy ul. (...) w G. przez nią zajmowany nie był w chwili przydziału, jak i orzekania w niniejszej sprawie samodzielnym lokalem użytkowym „w rozumieniu art. 5 Prawa lokalowego”. Zwrócić tu należy uwagę na to, iż zgodnie z treścią art. 5 ust. 3 zd. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1979 r. prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84 z późn. zm.) w brzmieniu z dnia 25 czerwca 1993 r. za lokal użytkowy uważało się samodzielny lokal lub jego część, wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne. W tym kontekście, dla właściwego zinterpretowania zaistniałego w sprawie niniejszej stanu faktycznego wystarczy pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1980 r. w sprawie II CR 258/80, który co prawda dotyczy interpretacji art. 5 ust. 2 Prawa lokalowego, lecz zawiera analizę pojęcia „samodzielny charakter” związany z takim układem pomieszczeń, który tworzy lokal umożliwiający normalne wykorzystywanie go zgodnie z przeznaczeniem. Sąd I instancji nie przeprowadził rozumowania wskazującego, aby było inaczej i że krata między pomieszczeniami lokali stron pozbawiała przymiotu samodzielności lokal powódki. Taka okoliczność nie wynika również z wyjaśnień stron, opinii biegłego i jak słusznie zauważyła powódka, nie była również przedmiotem sprawy.

Tym niemniej apelacja powódki nie była zasadna, gdyż jak słusznie wywiódł Sąd I instancji, nie wykazała ona by pozwany dysponował częścią lokalu, z którą związane było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego przysługujące w udziale powódce. Sąd odwoławczy w pełni podziela zapatrywanie Sądu Rejonowego, u którego podstaw legły wnioski biegłego powołanego w sprawie, iż nie można na podstawie dokumentacji Spółdzielni jednoznacznie określić zakresu nabytego przez powódkę prawa, zaś z faktu, iż lokal pozwanego jest nieznacznie większy niż wynika to z przydziału, nie można wyprowadzić wniosku, że nastąpiło to kosztem powierzchni lokalu powódki. Zwrócić uwagę należy na to, iż biegły sądowy wskazał, że współposiadacze lokalu przy ul. (...), w tym i powódka, wzniesli w swoim lokalu szereg ścianek działowych, które to czynności wraz z ich obłożeniem okładzinami mogły spowodować ubytek powierzchni lokalu w stosunku do powierzchni pierwotnej.

Dodatkowo, zwrócić uwagę należy, iż sporne pomieszczenie oznaczone jako 1.3 zostało pozyskane w dniu 7 czerwca 1991 r. przez byłą małżonkę pozwanego W. W., która nabyła ja od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.. Pomieszczenie to miało powierzchnię 4,35 m<sup>2</sup>, zaś sama transakcja została odzwierciedlona decyzją przydziału z dnia 4 września 1991 r., która określiła łączną powierzchnię tak powstałego lokalu użytkowego na 47,75 m<sup>2</sup>.

Powódka nie zaproponowała dowodów, które by jej żądania czyniły prawdopodobnymi.

Nie może zostać uznany za trafny zarzut powódki pominięcia wskazanego w treści pozwu dowodu z bliżej niesprecyzowanych dokumentów znajdujących się w księgach prowadzonych przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w

G.. Sąd Rejonowy zwrócił się do Spółdzielni o przedłożenie dokumentacji lokali stron, otrzymał ich odpisy i dopuścił z nich dowody (k. 40-50).

Powódka nie przedłożyła do akt sprawy dokumentu, który nazwała „opinią prywatną mgr. inż. R. C. (1)” i który to dokument byłby związany wprost z przedmiotem sprawy. Analiza akt sądowych wskazuje na przedłożenie Sądowi I Instancji przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. wyniku prac związanych z inwentaryzacją lokali zajmowanych przez strony w postaci rzutów lokali użytkowych stron wykonanych w dniu 17 grudnia 2011 r. i 14 września 2009 r. (k. 47 i 50) przez R. C. (1). Dokumenty te były znane biegłemu F. Z., w treści swojej opinii przyjął oznaczenie poszczególnych pomieszczeń według nomenklatury opisanej w rzutach autorstwa R. C. (1).

Dodatkowo podkreślić należy, że Biegły sądowy dokonał samodzielnego pomiaru lokali stron, opisując metodologię, sposób pomiaru i rodzaj użytego przyrządu mierniczego, ustalając powierzchnię lokalu pozwanego na 48,87 m<sup>2</sup>, zaś powódki na 90,56 m<sup>2</sup>. Wyniki pomiarów dokonanych przez R. C. (1), to odpowiednio 47,38 m<sup>2</sup> i 93,36m<sup>2</sup>, a więc i w tym przypadku zaistniała różnica w porównaniu z powierzchnią obu lokali opisaną przydziałami (47,75 m<sup>2</sup> i 97,65 m<sup>2</sup>). Danie wiary wynikowi pomiarowemu R. C. (1), co postulowała w apelacji W. G., nie mogło by więc zapewnić sukcesu procesowego powódce, tym bardziej, że nie jest znana metodyka tego pomiaru.

Nie sposób zatem nie zgodzić się z opinią biegłego, iż na podstawie dokumentów Spółdzielni nie da się ustalić pierwotnych wymiarów lokali stron - dokumenty Spółdzielni były wewnętrznie sprzeczne (k. 157). Powódka w treści apelacji, co prawda twierdzi, iż z „dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy jasno wynika jaką powierzchnię miały oba lokale”, lecz nie podaje wprost z jakich konkretnie dokumentów taki wniosek można wywieść. Jeżeli miały być to dokumenty „Przydziałów lokali”, to można było by je traktować jedynie jako dowód przydzielenia stronom lokali użytkowych o powierzchni opisanej w ich treści, a nie dowód tego, że lokale te miały faktycznie powierzchnię opisaną w treści (...).

W takich okolicznościach Sąd Rejonowy nie był w stanie ustalić przyczyn rozbieżności między opinią biegłego sądowego a wynikami pomiarów lokalu stron zawartych np. w rzutach autorstwa R. C. (1).

Istotnie dla niniejszego postępowania jest jednak to, iż powódka nie zdołała podważyć wyników pomiarowych biegłego sądowego. Za niesłuszny przy tym uznać należy zarzut powódki związanych z nieuwzględnieniem jej wniosku o pisemne uzupełnienie przez biegłego jego opinii, gdyż od biegłego na rozprawie w dniu 7 października 2013 r. odebrano opinię uzupełniającą, przy czym strony korzystały z uprawnienia zadawania biegłemu pytań, zaś biegłemu podczas sporządzania opinii pisemnej z dnia 14 czerwca 2013 r. znane były dokumenty lokali stron złożone przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G. do akt sprawy.

Orzekając o oddaleniu apelacji Sąd Okręgowy uczynił to w oparciu o treść art. 385 k.p.c.

SSO Sławomir Krajewski SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Zbigniew Ciechanowicz