

Sygn. akt III Ca 44/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Urszula Kapustka (sprawozdawca)

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko M. M. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. akt I C 110/10

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 300 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt III Ca 44/14**

## UZASADNIENIE

Powódka A. N. domagała się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej w G. ul. (...) reprezentowaną przez Prezesa Zarządu do złożenia oświadczenia woli stwierdzającego, że A. N. zamieszkałej w G. ul. (...) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) wraz z udziałem w działce (...) położonej przy ul. (...) w G. i stwierdzenia, że w przypadku nie złożenia oświadczenia w terminie 7 dni prawomocne orzeczenie sądu zastępuje to oświadczenie.

Sąd Rejonowy w Gorlicach wyrokiem z dnia 27.11.2013 r. oddalił powództwo i zasądził od powódki A. N. na rzecz pozwanej M. M. kwotę 349,10 zł oraz solidarnie na rzecz pozwanych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. i M. M. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 5.04.2001 r. powódka A. N. na podstawie § 64 pkt. 1 ust. 1 i § 70 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w G. otrzymała przydział garażu (...) zlokalizowanego przy ul. (...) na działce (...) o pow. użytkowej 18

m<sup>2</sup> na zasadzie spółdzielczego prawa do garażu, które stanowiło ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosowało się przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z zasadami wynikającymi ze statutu i regulaminu budowy, finansowania i używania garaży będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej, przydzielony garaż stanowił własność spółdzielni, spółdzielcze prawo do garażu było zbywalne i podlegało dziedziczeniu, za utrzymywanie garażu członek zobowiązany był do uiszczania regularnie opłaty eksploatacyjnej.

Umową z dnia 20.02.1998 r. Gmina Miejska G. wydzierżawiła Spółdzielni Mieszkaniowej w G. działkę (...)z przeznaczeniem pod zabudowę boksami garażowymi typu „blaszak” o charakterze zabudowy tymczasowej na okres 3 lat, licząc od dnia 1.03.1998 r., przy czym po zakończeniu inwestycji wspólnej pod nazwą „Budowa budynku wielorodzinnego z adaptacją parteru na funkcję przedszkola” dokonana być miała zamiana działki (...)na działkę wydzieloną pod funkcję przedszkola.

W dniu 20.11.1997 r. na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w G. została wydana przez Burmistrza Miasta G. decyzja nr (...) ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z tą decyzją inwestor miał zaprojektować garaże typu „blaszak” ze ścianą ogniową bez otworów wentylacyjnych od strony działek (...) oraz zaprojektować i zrealizować wzdłuż tych działek pas zieleni izolacyjnej. Miało to związek z uwagami wniesionymi w toku postępowania administracyjnego przez C. i H. B. oraz E. M., którzy w razie nieuchronności inwestycji, wyrazili zgodę jedynie na budowę garaży nietrwałych (nie mogły być to garaże murowane) ze ścianą ogniową i pasem zieleni izolacyjnej, co zostało zaakceptowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Projekt budowlany zespołu garaży na działce (...) został opracowany w marcu 1998 r. przez J. F.. Zostały one zaprojektowane jako konstrukcja lekka, szkieletowa, stalowa, poszyta blachą trapezową, posadowiona na płycie betonowej grubości około 8 cm, bez fundamentów, na utwardzonym żwirze podłożu. Garaże miały posiadać posadzkę grubości 4 cm.

Decyzją Kierownika Urzędu (...) z dnia 31.08.1998 r., nr (...), projekt ten został zatwierdzony i udzielono Spółdzielni Mieszkaniowej w G. ul. (...)pozwolenia na budowę zespołu 43 garaży w trzech segmentach o pow. zabudowy 753 m<sup>2</sup>.

Przed przystąpieniem do budowy garaży zostały wykonane prace ziemne, które polegały na usunięciu warstwy humusu. Następnie wysypano żwir, na który została wylana warstwa chudego betonu o grubości 8 cm. Konstrukcja garaży wykonana ze stalowych profilów została przytwierdzona do podłoża kotwami. Ściany oraz dach wykonane zostały z blachy trapezowej ocynkowanej. Z tej samej blachy wykonana została ściana ogniowa, która nie zawiera otworów wentylacyjnych.

Udział finansowy w budowie garaży mieli członkowie spółdzielni – w tym powódka A. N..

W dniu 16.05.2000 r. w wyniku umowy zamiany Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. uzyskała prawo użytkowania wieczystego działki (...) z przeznaczeniem pod budowę garaży, w zamian za co zrzekła się na rzecz Gminy Miejskiej G. prawa użytkowania wieczystego działek (...).

Końcowy odbiór garaży nastąpił w dniu 27.11.2000 r. Z dniem 31.12.2001 r. zostały one przyjęte na stan środków trwałych do grupy 1 – budynki i lokale.

Garaż przydzielony powódce A. N. jest tymczasowym obiektem budowlanym w znaczeniu użytym w art. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane. Nie posiada on fundamentów. Płyty betonowej, na której stoi ciąg garaży, nie można utożsamiać z fundamentem płytowym, bowiem znajduje się na wierzchniej warstwie ziemi, podsypanej żwirem, nie jest zbrojona, wykonana jest z betonu o niskiej jakości (tzw. „chudy” beton). Fundament płytowy musi być natomiast posadowiony na gruncie rodzimym i w zależności od tego, na jakim on znajduje się poziomie, ma odpowiednią grubość, jest zbrojony i wykonany z betonu o podwyższonej jakości (minimum B15). Garaż nie jest też trwale związany z gruntem, bowiem jego konstrukcja przytwierdzona jest do podłoża za pomocą kotew, które pełnią rolę stabilizującą, zapobiegając przesuwności się.

Sporny garaż nie może być uznany za samodzielny lokal użytkowy. Rozbierając jeden z garaży, drugi pozostaje bez ściany tylnej i bez ścian bocznych (garaż narożny - bez jednej ściany bocznej). Poszczególne garaże nie mają odrębnego pokrycia dachowego, bowiem blachy, które tworzą poszycie dachowe zachodzą na siebie.

Podczas prowadzonej pełnej lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej w G. za lata 2006-2008 lustratorzy zakwestionowali dokonywanie przydziałów garaży blaszanych przy ul. (...), stwierdzając iż „są one zgodnie z Prawem budowlanym traktowane jako przenośnie, nie związane z gruntem.... Od garaży blaszanych, które nie są trwale związane z gruntem nie można pobierać wkładu budowlanego lub przenosić poniesione przez budującego środki finansowe i rzeczowe na wkład budowlany. W takich wypadkach Spółdzielnia powinna zawrzeć umowę tylko na dzierżawę terenu związanego z tym garażem, bowiem środki na jego budowę poniósł sam członek, a nie wpłynęły one na konto Spółdzielni jako wkład budowlany i równocześnie wyksięguować z ewidencji środków trwałych Spółdzielni”. W związku z tym w zaleceniach polustracyjnych zalecono Spółdzielni Mieszkaniowej uporządkować pod względem prawnym i ewidencyjnym sprawę garaży blaszanych i zawrzeć umowy dzierżawy terenu z ich użytkownikami.

Wobec powyższego Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. zwróciła się do swoich członków o zawarcie umów dzierżawy, w których wysokość czynszu została określona przy uwzględnieniu kosztów ponoszonych przez spółdzielnię dotyczących terenu, gdzie zlokalizowane są garaże. Jednocześnie zostali oni poinformowani, że w przypadku nie zwrócenia podpisanych umów dzierżawy w terminie do 23.02.2010 r. osoby użytkujące garaże zobowiązane będą do zapłaty na rzecz Spółdzielni wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości 200 % ustalonej stawki czynszu dzierżawnego (w przypadku powódki A. N. była to kwota 27 zł netto miesięcznie).

Powódka A. N. zwracała się do Spółdzielni Mieszkaniowej w G. o przekształcenie prawa do garażu nr (...) w prawo odrębnej własności lokalu. W piśmie z dnia 26.02.2010 r. prezes spółdzielni M. M. poinformowała ją, że przydział dokonany na jej rzecz jest nieważny z mocy samego prawa, bowiem dotyczy garażu blaszanego, nie związanego w sposób trwały z gruntem i w związku z tym nie rodzi dla członków, którym został wydany, żadnych praw do garażu, czy gruntu, na którym został posadowiony.

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu blaszanego położonego przy ul. (...) było przedmiotem obrotu: w dniu 8.12.2001 r. zostało sprzedane przez małżonków B. B. i A. B. W. U. (garaż nr (...)), zaś w dniu 21.01.2002 r. zostało sprzedane przez małżonków D. L. i R. L. W. L. (garaż nr (...)).

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest niezasadne.

Po pierwsze zauważył, że powódka domagała się „zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej w G. ul. (...) reprezentowanej przez Prezesa Zarządu do złożenia oświadczenia woli stwierdzającego, że A. N. zamieszkałej w G. ul. (...) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) wraz z udziałem w działce (...) położonej przy ul. (...) w G.”, a tymczasem zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 ze zm.) prawo własności gruntu wiąże się z odrębną własnością lokalu, nie ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, zaś powódka nie występowała z roszczeniem o ustanowienie na jej rzecz prawa własności garażu.

Po drugie Sąd wskazał, iż spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) powódka otrzymała na mocy decyzji Zarządu Spółdzielni z dnia 5.04.2001 r. i jakkolwiek decyzja ta jest obecnie kwestionowana przez Spółdzielnię Mieszkaniową, tym niemniej nie została ona w żaden sposób wyeliminowana z obrotu. W związku z tym powódka nie może występować z roszczeniem o świadczenie tj. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, a jedynie domagać się ustalenia w trybie art. 189 k.p.c., że przysługuje jej własnościowe spółdzielcze prawo do garażu nr (...).

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, iż powódce nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...), bowiem przydział dokonany na jej rzecz w dniu 5.04.2001 r. - jako czynność prawna sprzeczna z ustawą - jest w świetle art. 58 k.c. nieważny. Jest to przy tym nieważność bezwzględna, co oznacza, że czynność nie wywołała i nie może wywołać żadnych skutków prawnych objętych wolą stron.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 239 w zw. z art. 238 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w dniu dokonania przydziału, tj. 5.04.2001 r., spółdzielnia uprawniona była przydzielać członkom garaże stanowiące samodzielne lokale użytkowe oraz miejsca postojowe w wielostanowiskowych lokalach garażowych, przy czym z chwilą przydziału powstawało spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

Sąd podał, że z powołanego przepisu wynika, iż przedmiotem przydziału mógł być jedynie garaż stanowiący samodzielny lokal użytkowy. Pojęcie „lokal użytkowy” zostało zdefiniowane w § 3 pkt. 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. – Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) jako pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo pomieszczeniem gospodarczym. Obowiązujący w dniu 5.04.2001 r. art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) nie posługiwał się pojęciem lokalu użytkowego, ale przewidywał możliwość wyodrębnienia lokali „o innym przeznaczeniu” niż lokale mieszkalne. Do tych innych lokali niewątpliwie należą garaże, jeśli stanowią budynek trwale związany z gruntem lub część takiego budynku (art. 46 § 1 k.c.).

Sąd wskazał, iż z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że garaż przydzielony powódce jest tymczasowym obiektem budowlanym w znaczeniu użytym w art. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane, a zatem nie stanowi budynku trwale związanego z gruntem, ani też części takiego budynku. Z tego też względu oraz z uwagi na fakt, iż nie jest wydzielony trwałymi ścianami, nie posiada odrębnego pokrycia dachowego, nie może być uznany za samodzielny lokal użytkowy.

Sąd Rejonowy uznał, że skoro przydział mógł dotyczyć jedynie garaży stanowiących samodzielnych lokale użytkowe, a takim nie jest garaż nr (...) zlokalizowany na działce (...), ustanowienie na rzecz powódki własnościowego spółdzielczego prawa do tego garażu było czynnością prawną w świetle obowiązujących przepisów sprzeczną z ustawą, a tym samym nieważną.

Sąd podniósł także, iż powódka nie może skutecznie jako podstawę swoich roszczeń wskazywać art. 5 k.c., bowiem przepis ten nie może prowadzić do nabycia ani też utraty prawa podmiotowego.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu wskazał Sąd Rejonowy przepis art. 98 § 1 k.p.c. i podał, że na zasądzone koszty złożyły się: na rzecz pozwanej M. M. - opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł i wynagrodzenie biegłego Z. Z. wypłacone z uiszczonej przez nią zaliczki 332,10 zł, solidarnie na rzecz obu pozwanych – koszty zastępstwa prawnego w wysokości 600 zł, ponieważ oboje pozwani byli reprezentowani przez jednego pełnomocnika.

Wyrok powyższy zaskarżyła powódka apelacją, w której zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 189 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. przez ich niezasadne zastosowanie i niedopuszczalne, niezgodne z żądaniem pozwu i wychodzące poza jego ramy ustalenie prawne, że decyzja wydana przez Spółdzielnię jest nieważna z mocy prawa w sytuacji, gdy:

a) nieważność decyzji Spółdzielni może być stwierdzona tylko w procesie o ustalenie toczącym się w trybie art. 189 k.p.c., a nie w niniejszym procesie;

b) w dacie orzekania nie istniało żadne uprzednie orzeczenie stwierdzające w sposób deklaratoryjny nieważność tej konkretnej decyzji Spółdzielni, a więc Sąd był zobowiązany uznać, że jest to decyzja ważna;

c) Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie miał kognicji do ustalenia nieważności decyzji Spółdzielni, a wobec braku orzeczenia potwierdzającego tę nieważność Sąd miał obowiązek uznać, że jest to decyzja ważna;

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 233 w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez:

- a) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego Z. Z. w sytuacji gdy opinia biegłego T. P. była spójna, logiczna, fachowa, wyjaśniająca wszystkie istotne sporne okoliczności i była niekorzystna dla Spółdzielni;
- b) oparcie rozstrzygnięcia wyłącznie na opinii biegłego Z. Z. z całkowitym pominięciem odmiennych ustaleń poczynionych przez biegłego T. P., pomimo iż opinia ta jest pobieżna, ogólnikowa, nie zawiera żadnej argumentacji faktycznej i prawnej;
- c) dokonanie wyboru jednej opinii spośród dwóch fundamentalnie sprzecznych i uczynienie z jednej z nich podstawy rozstrzygnięcia pomimo braku po stronie Sądu wiadomości specjalnych uprawniających do dokonania takiego merytorycznego wyboru;
- d) oddalenie wniosku dowodowego o skonfrontowanie stanowisk biegłych przed Sądem, co przybliżyłoby Sąd do prawdy obiektywnej;
- e) dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, sprzecznie z wiedzą i doświadczeniem życiowym oraz zgromadzonymi dowodami przez przyjęcie, że przedmiotowy garaż nie jest trwale z gruntem związany i nie jest samodzielnym lokalem użytkowym;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 48 § 1 Prawa spółdzielczego poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że M. M. występowała w niniejszym procesie jako osoba fizyczna działająca we własnym imieniu, gdy w rzeczywistości – zgodnie z wolą powódki i rolą wynikającą z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa – mogła i występowała w niniejszym procesie wyłącznie jako organ osoby prawnej – członek Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G., a z treści pozwu wynikało, że powódka nie wносиła sprawy przeciwko osobie fizycznej M. M., a przeciwko „Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej w G.(...) M. M.”;

4. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 99 i 102 k.p.c. (omyłkowo wskazano przepisy art. 99 k.p.k. i art. 102 k.p.k.), przez obciążenie powódki kosztami procesu na rzecz M. M., pomimo iż z treści pozwu wynikało jednoznacznie, że pozwana nie jest osobą fizyczną M. M. tylko Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. Prezes M. M., dlatego udzielenie dwóch pełnomocnictw procesowych było zbędne, a obciążenie powódki kosztami na rzecz pozwanej M. M. jest niezasadne.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, uchylenie orzeczenia o kosztach na rzecz M. M. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. i zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz powódki A. N. kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa adwokackiego za I i II instancję.

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

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za swoje. Podziela także przedstawioną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego sprawy.

Rację ma Sąd Rejonowy, że roszczenie powódki sprecyzowane ostatecznie jako żądanie „zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej w G. ul. (...) reprezentowanej przez Prezesa Zarządu do złożenia oświadczenia woli stwierdzającego, że A. N. zamieszkałej w G. ul. (...) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) wraz z udziałem w działce (...) położonej przy ul. (...) w G.” nie nadawało się do uwzględnienia. Domagając się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej do złożenia oświadczenia woli stwierdzającego, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...), nie mogła powódka jednocześnie domagać się zobowiązania Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli stwierdzającego, że prawo to połączone jest z udziałem w działce nr (...). Trafnie wskazał Sąd Rejonowy, iż zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 ze zm.) prawo własności gruntu wiąże się z odrębną własnością lokalu, nie ze spółdzielczym

własnościowym prawem do lokalu, zaś powódka nie występowała z roszczeniem o ustanowienie na jej rzecz prawa własności garażu.

Zasadnie także uznał Sąd Rejonowy, iż nie może powódka skutecznie występować z roszczeniem o świadczenie, tj. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, w sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) powódka otrzymała na mocy decyzji Zarządu Spółdzielni z dnia 5.04.2001 r., która formalnie nie została z obrotu prawnego wyeliminowana.

Przydział lokalu jest oświadczeniem woli złożonym przez spółdzielnię prowadzącym do wywołania skutku prawnego w postaci powstania spółdzielczego prawa do lokalu. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego uchwała odpowiedniego organu spółdzielni mieszkaniowej o przydzieleniu członkowi lokalu spółdzielczego jest czynnością prawa cywilnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1.10.1993 r., I CRN 140/93, z dnia 16.04.1985 r., IV CR 103/85, z dnia 3.09.1981 r., III CRN 175/81).

Spółdzielnia nie może odwołać wydanego przydziału według swego uznania, czyli inaczej mówiąc – przydziału tego cofnąć. Może natomiast przydział zakwestionować w drodze wynikającej z ogólnych zasad odnoszących się do ogółu czynności prawnych. Do daty wystąpienia z niniejszym powództwem Spółdzielnia formalnie nie wyeliminowała z obrotu tego przydziału. Innymi słowy, dysponując powyższym przydziałem, powódka nie może domagać się złożenia przez Spółdzielnię ponownego oświadczenia woli w przedmiocie przydziału garażu, niejako potwierdzającego treść już istniejącego.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy uznał za prawidłową ocenę Sądu I Instancji, który wskazał, że powódce nie przysługuje spółdzielcze prawo do garażu nr (...).

Obowiązujący w dacie wydania przydziału na rzecz powódki przepis art. 238 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze stanowił, że spółdzielnia mieszkaniowa może przydzielać członkom lokale użytkowe, a z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Natomiast zgodnie z art. 239 w/w ustawy postanowienia art. 238 stosuje się odpowiednio do garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

Nie ulega wątpliwości, że przydzielony powódce garaż nie stanowi miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych. W efekcie w sprawie należało ustalić, czy garaż objęty przydziałem na rzecz powódki jest samodzielnym lokalem użytkowym.

Przepisy ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze nie zawierały definicji samodzielnego lokalu użytkowego, a zatem należało wykorzystać definicje zawarte w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. – Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.). W art. 1 tej ustawy wyróżniono samodzielne lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. W art. 2 ust. 2 ustawy wskazano, że samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Podano, że przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Nie powinno budzić wątpliwości, że samodzielne lokale użytkowe, o których mowa w art. 238 § 1 i art. 239 ustawy Prawo spółdzielcze to samodzielne lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali.

W świetle przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali za podstawowy atrybut samodzielności lokalu użytkowego należy uznać wydzielenie pomieszczenia trwałymi ścianami w obrębie budynku.

Z kolei za budynek można uznać tylko taki obiekt budowlany, który odpowiada określeniu „budynek” w ustawie z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2013.1409, ze zm.). Przepis art. 3 pkt 2 w/w ustawy definiuje budynek jako obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Należy podzielić ocenę, że garaż, którego dotyczy powództwo, nie stanowi samodzielnego lokalu użytkowego, bowiem nie jest on położony w obrębie budynku. Budynkiem nie jest ani sam przedmiotowy garaż, ani też cały kompleks garaży, ponieważ nie posiadają one fundamentu, a ponadto nie są trwale z gruntem związane.

Dokonując powyższej oceny Sąd Rejonowy był uprawniony oprzeć się na opinii biegłego Z. Z.. Biegły ten w sposób logiczny i przekonywujący wyjaśnił, dlaczego płyty, na której stoją garaże nie można uznać za fundament płytowy i dlaczego garaże nie można uznać za trwale związane z gruntem. Wbrew zarzutom apelacji opinia biegłego Z. Z. jest spójna, logiczna, pozostająca w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Nie można zgodzić się z apelującą, która uważa, że podstawę ustaleń Sądu powinna stanowić opinia biegłego T. P.. Trafnie uznał Sąd Rejonowy, iż opinia biegłego T. P. była niejasna i nieprzekonująca. W opinii pisemnej biegły ten wskazał, że garaż użytkowany przez powódkę nie jest trwale związany z gruntem i istnieje możliwość jego demontażu z przeniesieniem na inne miejsce, jak też że został on wykonany jako konstrukcja szkieletowa posadowiona na płycie betonowej. Składając ustną opinię uzupełniającą na rozprawie w dniu 23.10.2012 r. biegły kilkakrotnie zmieniał swoje stanowisko. Na wstępie podtrzymał opinię pisemną. Potem stwierdził, że garaże są trwale związane z gruntem i faktycznie wykonano płytę fundamentową, mimo że w projekcie posłużono się pojęciem „płyta”. Na koniec wskazał, że nie jest w stanie udzielić jednoznacznej odpowiedzi, czy garaż jest trwale związany z gruntem, czy nie, bowiem zależy to od oceny, czy stoi na fundamencie płytowym czy nie, uchylając się jednocześnie od dokonania tej oceny. Nie podał też jaka jest różnica między płytą a fundamentem płytowym.

Wobec takiej treści opinii biegłego T. P. Sąd Rejonowy zasadnie dopuścił dowód z opinii biegłego Z. Z..

Nie ma racji apelująca zarzucając iż Sąd Rejonowy powinien był dopuścić z urzędu dowód z opinii kolejnego biegłego, który ustosunkowałby się do opinii swoich poprzedników i wydał opinię rozstrzygającą. Trafnie pozwani w odpowiedzi na apelację powołali wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.03.2013 r., III CSK 183/12, w którym wskazano, że stwierdzenie różnic pomiędzy opiniami nie musi oznaczać potrzeby sięgania do pomocy innych biegłych, ponieważ wątpliwości może udać się wyjaśnić, wykorzystując przewidziane dla sądu w art. 286 k.p.c. uprawnienie do zażądania ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie. W niniejszej sprawie Sąd zażądał od obu biegłych ustnego wyjaśnienia opinii złożonych na piśmie, ponadto biegły Z. Z. – jako biegły później powołany – ustosunkował się do opinii biegłego T. P. dzieląc jego wniosek z opinii pisemnej co do braku trwałego związania garażu z gruntem. Brak było też podstaw do przeprowadzenia konfrontacji obu biegłych. Ta miałaby sens, gdyby biegły T. P. sformułował swoje stanowisko w materii będącej przedmiotem opiniowania, a tymczasem biegły ten w ustnej opinii najpierw podtrzymał swoje stanowisko zawarte w opinii pisemnej, następnie zajął stanowisko odmienne, a na koniec uchylił się od sformułowania jednoznacznych wniosków opinii. Zatem w sytuacji, gdy opinia biegłego Z. Z. była kategoryczna i przekonywująca, Sąd Rejonowy mógł na jej podstawie uznać kwestie będące przedmiotem opinii za wyjaśnione i miał obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. W konsekwencji podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. należało ocenić jako niezasadny.

Konsekwencją ustalenia przez Sąd Rejonowy, iż objęty pozwem garaż nr (...) nie stanowi samodzielnego lokalu użytkowego, jest uznanie, że ustanowienie na rzecz powódki własnościowego spółdzielczego prawa do tego garażu było czynnością prawną w świetle obowiązujących przepisów sprzeczną z ustawą, a tym samym nieważną.

Uchwała zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 5.04.2001 r. rodząca skutki cywilnoprawne – podlega jako czynność prawna – przepisom zawartym w kodeksie cywilnym, w szczególności jej skuteczność podlega dyspozycji art. 58 k.c. przewidującego wypadki nieważności czynności prawnych ze względu na ich niedopuszczalną treść.

Wykładnia art. 238 § 1 i art. 239 ustawy Prawo spółdzielcze prowadzi do wniosku, że wydany na rzecz powódki przydział garażu byłby ważny, gdyby dotyczył garażu stanowiącego samodzielny lokal użytkowy znajdującego się w zasobach tej Spółdzielni. Skoro przedmiotowy garaż nie stanowi samodzielnego lokalu użytkowego to czynność prawna w postaci jego przydziału na rzecz powódki jest nieważna jako sprzeczna z prawem, tj. wskazanymi wyżej art. 238 § 1 i art. 239 w/w ustawy.

Nieważność bezwzględna uchwały istnieje z mocy prawa, dlatego Sąd musi ją uwzględnić z urzędu. Wbrew twierdzeniom apelującej stwierdzenie nieważności można uzyskać nie tylko w drodze powództwa o ustalenie tej nieważności, lecz także – jak to miało miejsce w niniejszej sprawie – w drodze powództwa o świadczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały. W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c. jest nietrafny.

Nie jest prawdziwe twierdzenie apelującej, iż stroną pozwaną w niniejszej sprawie od początku była wyłącznie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G.. Przeczy temu w szczególności stanowisko pełnomocnika powódki, który na rozprawie w dniu 9.04.2011 r. wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. i w wyniku tego wniosku doszło do wezwania do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wobec powyższego zauważyć należy, że podmiotowe granice powództwa wyznacza oraz określa strona powodowa i element ten zostaje ukształtowany w chwili doręczenia pozwu. Gdyby zatem było tak jak twierdzi powódka, że już w pozwie jako stroną pozwaną wskazała nie M. M. jako osobę fizyczną, lecz Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G., to brak jest logicznego wytłumaczenia dla zgłoszenia przez pełnomocnika powódki wniosku o dopozwanie.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 48 § 1 prawa spółdzielczego nie jest zasadny, bowiem przepis ten nie reguluje kwestii oznaczania strony pozwanej, o której decyduje powód, lecz dotyczy uprawnień zarządu w zakresie kierowania działalnością spółdzielni i reprezentowania jej na zewnątrz.

W sytuacji zatem gdy powództwo wytoczone zostało zarówno przeciwko M. M. jak i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. rozstrzygnięcie o kosztach procesu przez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej M. M. zwrotu poniesionej przez nią zaliczki na opinię biegłego, jak również zwrotu kosztów zastępstwa na rzecz obu pozwanych zastąpionych przez tego samego pełnomocnika w wysokości jednej, minimalnej stawki należnej według obowiązujących przepisów o wynagrodzeniu radców prawnych było prawidłowe i znajdowało oparcie w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Z przytoczonych względów uznając apelację za niezasadną Sąd Okręgowy oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Zasądzona na rzecz pozwanych od powódki kwota 300 zł obejmuje koszty zastępstwa prawnego – stosownie do § 6 pkt 3, § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. - Dz. U. 2013.490).

(...)