

Sygn. akt III Ca 633/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński – sprawozdawca

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

przeciwko M. B.

o wydanie części lokalu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 4 września 2014 r., sygn. akt I C 324/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 60 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 633/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił powództwo (...) Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązanie pozwanej M. B. do wydania określonej w pozwie części powierzchni wynoszącej 1,7 m² użytkowanego przez nią pomieszczenia, znajdującego się w VI klatce na parterze w budynku przy ulicy (...)w N., a w wypadku niewykonania tego o upoważnienie powodowej spółdzielni do wejścia do lokalu pozwanej w celu przywrócenia stanu zgodnego z uchwałą zarządu spółdzielni nr (...) z dnia 07.07.2004r., obciążając spółdzielnię kosztami procesu. Przyczyną oddalenia żądania było uznanie braku legitymacji procesowej czynnej po stronie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Od tego wyroku apelację złożyła strona powodowa, która zaskarżając wyrok w całości zarzuciła wyłącznie naruszenie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., a to art. 17⁷, art. 27 ust 2 oraz art.42 i 43. Wskazując na te zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela wniosek Sądu I instancji co do tego, że powodowej spółdzielni nie przysługuje legitymacja czynna do skutecznego wytoczenia niniejszego powództwa. W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzą wskazywane w apelacji naruszenia prawa, ani też innego rodzaju uchybienia brane przez Sąd odwoławczy pod uwagę z urzędu przy rozpoznawaniu apelacji. Oddalenie powództwa, z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej, samo w sobie nie przesądza o przyznaniu pozwanej prawa do objętego żądaniem fragmentu powierzchni lokalowej, a jedynie stwierdza brak uprawnienia po stronie powodowej do skutecznego domagania się jego wydania.

Sąd Okręgowy nie stwierdza w szczególności naruszenia przepisu art. 17⁷ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przywołany przepis odnosi się wyłącznie do rozliczeń finansowych w zakresie kosztów budowy, wskazując kto jest zobowiązany do dokonania takich rozliczeń ze spółdzielnią. Podkreślić również należy, że w zakresie tych rozliczeń strona powodowa przyznaje, że nie poniosła jak do tej pory żadnego uszczerbku, albowiem jak sama wskazuje wszystkie kwestie dotyczące rozliczeń zostały jej wyrównane, chociaż nie przez pozwaną. Z treści art. 17⁷ ustawy nie można natomiast wywodzić żadnych innego rodzaju uprawnień dla spółdzielni.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zachodzą również podstawy do stwierdzenia naruszenia przepisu art. 27 ust 2 powołanej wyżej ustawy, albowiem zarząd do którego odwołuje się apelująca dotyczy tylko i wyłącznie nieruchomości wspólnych, stanowiących współwłasność spółdzielni. Tymczasem według twierdzenia samej strony powodowej, fragment powierzchni, objęty treścią żądania pozwu wchodzi w skład wyodrębnionego jako przedmiot odrębnego prawa własności lokalu nr (...). Niewątpliwie nie stanowi on więc nieruchomości wspólnej, odnośnie której spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd przymusowy. Także w sytuacji, gdy sporny fragment powierzchni nie stanowi części lokalu nr (...), ale część nie będącego przedmiotem odrębnej własności lokalu nr (...), to również spółdzielnia nie jest uprawniona do żądania jej wydania na swoją rzecz, w oparciu o przepis art. 27ust.2 ustawy o spółdzielniach z tej przyczyny, iż lokal nr (...) jest przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Prawo to polega zaś na istotnym ograniczeniu uprawnień właścicielskich na rzecz uprawnionego w okresie jego istnienia, w szczególności dotyczy to dysponowania pomieszczeniami objętymi wskazanym prawem. Ostatecznie musi to prowadzić do wniosku, że również w takim wypadku nie można części takiego lokalu określić mianem nieruchomości wspólnych stanowiących współwłasność spółdzielni.

Na koniec, odnosząc się do naruszeń przepisów art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach zauważyć należy, że w swej treści dotyczą one uregulowania zasad dotyczących wyodrębniania własności lokali przez spółdzielnie. Przepisy te regulują zarówno materię dotyczącą koniecznych treści uchwał podejmowanych przez spółdzielnie, jak i tryb ich podejmowania, w tym również sposób komunikowania spółdzielcom o przyjętych projektach, a także zasady ich zaskarżania. Tak więc omawiane przepisy w całości odnoszą się do takich działań spółdzielni, które zostały już przeprowadzone w całości, a więc nie można mówić o możliwości ich naruszenia przez sąd w chwili obecnej, w toku postępowania sądowego.

Odnosząc się natomiast do samej treści uchwały zarządu spółdzielni nr (...) z dnia 07.07.2004r. i jej interpretacji dokonywanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową w N.podkreślić należy, iż wbrew twierdzeniom strony powodowej nie wynika z niej jednoznacznie to, czy w istocie mamy tu do czynienia z taką sytuacją jak wskazuje spółdzielnia, że z przedmiotową uchwałą sporna powierzchnia winna być zaliczona w skład lokalu nr (...), którego odrębna własność lokalu została już ustanowiona, czy też wręcz odwrotnie powierzchnia ta została do tego lokalu zaliczona omyłkowo i wbrew treści wskazywanej uchwały. Z uchwały, poza określeniem wynikającym z metrażu lokalu nr (...), nie wynika wprost, iż sporny fragment powinien do niego należeć. W tekście powołanej uchwały w przypadku obu lokali (nr (...)) wymieniono wyłącznie jedno pomieszczenie przedpokoju – bez wskazania jego powierzchni. W rzeczywistości zaś sporna powierzchnia, to według planu kolejne pomieszczenie przedpokoju dla każdego z tych lokali. Dodatkowo uchwała według treści znajdującej się w aktach sprawy nie odwołuje się do jakiegoś konkretnego

projektu – inwentaryzacji. Z niekwestionowanego przez żadną ze stron stanu faktycznego wynika natomiast, że objęta żądaniem pozwu powierzchnia nigdy fizycznie nie była częścią lokalu nr (...), a zawsze znajdowała się w ramach wyodrębnionego ścianami lokalu nr (...). W tym miejscu należy za Sądem Rejonowym zauważyć, że zgodnie z treścią przepisów o odrębnej własności lokali, lokal nr (...) nie uzyskałby nigdy potwierdzenia samodzielności w przypadku przypisania mu takiej powierzchni, która w jego obręb wynikający z ograniczenia ścianami nie wchodzi. Zaistnienie takiego stanu rzeczy stawiałoby w wątpliwość nie samą treść uchwały spółdzielni, ale przede wszystkim skuteczność działań związanych z wyodrębnieniem własności lokalu nr (...). Wątpliwości z tym związanych nie zostaną usunięte poprzez późniejszą zmianę stanu faktycznego, jak to zdaje się wywodzić spółdzielnia. Winna ona ocenić czy prawidłowa interpretacja uchwały nie powinna wskazywać, że zachodzi tu stan polegający na błędnym obliczeniu powierzchni obu wymienionych lokali.

Na koniec zauważyć należy, że zakaz zmiany treści uchwały dotyczącej projektu wyodrębnienia własności lokali, w ocenie Sądu Okręgowego, powoduje iż spółdzielnia traci uprawnienie do samodzielnego korygowania wynikających z niej skutków i dlatego właśnie nie jest uprawniona do podejmowania również takich działań, jakie zostały objęte treścią pozwu. Niemniej zauważyć również należy, że orzecznictwo Sądu Najwyższego i praktyka wynikająca także z orzeczeń sądów powszechnych dopuszczają możliwość podejmowania korygujących działań prawnych, w kierunku dostosowania stanu prawnego do zgodności z istniejącą rzeczywistością. Działania te muszą jednak uwzględniać okoliczności wynikające z przysługujących już praw do lokali w zakresie udziału w nich osób uprawnionych i być adekwatne do okoliczności faktycznych`.

Z tych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., z tym, że wysokość należnych pozwanej kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 10 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, mając na uwadze wysokość czynszu tylko od spornej powierzchni lokalu.

(...)