

Sygn. akt II C 948/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Katarzyna Jakubowska – Pogorzelska

Protokolant: Martyna Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S., E. S. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o zobowiązanie

1. oddała powództwo
2. znosi koszty procesu między stronami

Sygn. akt II C 948/10

UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i E. S. (1) wnieśli o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. ustanawia odrębną własność lokalu nr (...) położonego na parterze – pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) z obrębem (...) łącznej powierzchni 4.238 m⁽²⁾, położonej w W. dzielnicy P. przy ul. (...) opisaney w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, składającego się z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. o powierzchni użytkowej 34 m⁽²⁾. Spółdzielnia oświadcza, że z własnością opisanego powyżej lokalu związany będzie udział (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółdzielnia przenosi nieodpłatnie na rzecz swojego członka Z. S. córki J. i W. oraz jej męża –E. S. (1) syna T. i H. własność opisanego wyżej lokalu wraz z przynależnością i udziałem we współwłasności zaś Z. i E. S. (1) oświadczają, że powyższy lokal użytkowy wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku pozostałych właścicieli oraz takim samym udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu przyjmują”.

W toku procesu, w związku z koniecznością dokonania prac dostosowawczych w lokalu, powodowie rozszerzyli powództwo, wnosząc dodatkowo o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do wykonania w całości prac określonych w opinii uzupełniającej biegłego B. E. z dnia 16 maja 2014r. celem trwałego rozdzielenia lokali użytkowych (...) i (...) w budynku przy ul. (...) w W. (pозew k 3, pismo procesowe k 422, stanowisko popierane na rozprawach).

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości (odpowiedź na pozew k 18, stanowisko popierane na rozprawach).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy uchwały nr 12 z dnia 27 marca 1990 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. określił zasady przydziału lokali na rzecz swoich członków. Wśród nowych członków była powódka Z. S., na rzecz której Spółdzielnia w dniu 28 marca 1990 roku przydzieliła lokal użytkowy znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 34 m², składający się z dwóch pomieszczeń i przeznaczony na prowadzenie działalności – zakładu fryzjerskiego. W dacie przydziału Z. S. pozostawał w związku małżeńskim z E. S. (1) a przydzielone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego weszło w skład majątku dorobkowego powodów. Poprzednio lokal ten był wynajmowany powódce na podstawie umowy najmu z dnia 9 września 1986 roku (protokół k 222-223, przydział k 4, kopia umowy najmu, kopia przydziału w aktach lokalu, zaświadczenie z 24.09.2008r.). Powyższy lokal był oznaczony numerem (...) i powstał w wyniku wydzielenia z większego lokalu o powierzchni 58 m² dwóch lokali o numerach (...), każdy składający się z dwóch pomieszczeń połączonych wspólnym wejściem z klatki schodowej, korytarzem i ubikacją oraz węzłem sanitarnym. Do przydziału nie został dołączony szkic lokalu (okoliczność bezsporna – uzasadnienie pozwu k 3v, odpowiedź na pozew k 19, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. P. k 89 -90, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. B. k 135). Po nabyciu prawa do lokalu powodowie korzystali zarówno z dwóch przydzielonych im pomieszczeń usługowych o powierzchni 29 m² (sala obsługi klientów o pow. 25,3 m² oraz zaplecze o pow. 3,7m²) jak i korytarza i w.c. o powierzchni 7 m² (umywalnia o pow. 1m², korytarza o pow. 4,4 m², w.c. o powierzchni 1,6 m²). Z kolei lokal numer (...) był użytkowany przez najemców Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i miał powierzchnię 22 m² (pomieszczenie o pow. 12,7 m², pomieszczenie o pow. 9,3 m²) a jedyne wejście do niego wiodło przez korytarz użytkowany wspólnie z lokalem (...) (opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. P. k 89 -90, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. B. k 135, szkice stanowiące załącznik do opinii k 140, k 147, opinia ustna uzupełniająca biegłego M. B. k 203-205, kopia projektu budowlanego z zaznaczoną powierzchnią lokali i powierzchnią wspólną k 147). Powodowie w okresie przysługiwania im prawa do lokalu nr (...) za zgodą Spółdzielni wykonali na własny koszt drugie wejście prowadzące do lokalu bezpośrednio od ulicy (okoliczność bezsporna, zdjęcia k 45, opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa M. B. k 136).

W dniu 25 kwietnia 1990 roku Zarząd Spółdzielni złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o przyjęciu na członków i przydzieleniu lokali użytkowych w odniesieniu do wszystkich osób wymienionych w Uchwale Zarządu nr 12 z dnia 27 marca 1990 roku z uwagi na nieprawidłowości w określeniu powierzchni lokali (protokół nr (...) k 224-226).

W związku z zaskarżeniem w/w uchwały przez członków spółdzielni (...) wyrokiem z dnia 17 grudnia 1991 roku Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł, iż oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie zrodziło skutków prawnych (wyrok k 237).

Na mocy uchwały nr 17 z dnia 2 lipca 2008 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) określił przedmiot odrębnej własności lokali znajdujących się w budynkach położonych przy ul. (...). W odniesieniu do lokalu użytkowego (...) określono, iż ma on powierzchnię 34 m⁽²⁾ i składa się z pomieszczenia usługowego, magazynu, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...). Z prawem do lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Analogicznie co do lokalu użytkowego (...) określono, iż ma on powierzchnię 24,40m⁽²⁾ i składa się z 2 pomieszczeń, korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...) zaś z prawem własności lokalu będzie wiązał się udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) (uchwała nr 17 k 216-220). Zarówno lokal (...) jak i (...) uzyskały zaświadczenie o samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, wydane z upoważnienia Prezydenta m.st. W. (okoliczność bezsporna).

Powodowie wystąpili z wnioskiem o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, jednak notariusz odmówił sporządzenia aktu stwierdzając, iż lokal nie spełnia wymagań przewidzianych dla samodzielnego lokalu użytkowego (wniosek z 15.07.2008r. w aktach lokalu, projekt aktu notarialnego k 6-12, pismo spółdzielni z 20.08.2009r k 32, pismo spółdzielni z 24.11.2009r. i 11.12.2009r. k 33, 34,

pismo powodów z 2.02.2010r. k 35). Spółdzielnia zaproponowała powodom wykupienie lokali (...) jednak odmówili oni z uwagi na brak środków i wnieśli o dostosowanie lokalu (...) celem ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia jej na rzecz powodów (pismo z 26.03.2010r. k 13, 38). Powodowie zaproponowali jednocześnie wykonane prac adaptacyjnych w taki sposób ażeby powierzchnia ich lokalu wynosiła 34 m² zgodnie z treścią przydziału (projekt mgr. inż. D. B. k 47-50).

W celu oddzielenia lokalu (...) od lokalu (...) i uzyskania samodzielnego lokalu nr (...) o powierzchni 34 m² oraz samodzielnego lokalu (...) o powierzchni 24 m² należy wykonać oddzielne wejście do lokalu (...) od zewnętrznej strony budynku, schody biegnące wzdłuż ściany, wymurować ściany działowe zamykające dostęp do lokalu (...) oraz wydzielające umywalnię. Koszt tych prac wynosi 10.926 zł netto (uzupełniająca opinia pisemna biegłego B. E. wraz z kosztorysem k 330-344 i szkicem lokalu z zaznaczonym zakresem zmian k 345).

Powodowie w całości uregulowali wymagany wkład budowlany, nie mają zadłużenia w uiszczaniu opłat za lokal (okoliczność bezsporna k 60, zaświadczenie spółdzielni z 15.07.1992r w aktach lokalu).

Powyższy stan faktyczny nie był sporny między stronami. Wynikał z przedłożonych do akt dokumentów prywatnych, niekwestionowanych kserokopii dokumentów. Twierdzenia stron były spójne a rozbieżności dotyczyły jedynie merytorycznej oceny roszczenia powodów. Bezsporne okoliczności faktyczne potwierdziły i uszczegółowiły opinie biegłych sądowych z zakresu budownictwa A. P. i M. B., aczkolwiek biegły P. ograniczył się jedynie do przywołania tła sporu i okoliczności wydzielenia lokali (...). Opinia była ogólnikowa i nie zawierała wyliczeń ani szkiców. Opinia biegłego M. B. miała merytoryczny charakter w zakresie w jakim odnosiła się do powierzchni poszczególnych pomieszczeń i szkiców lokali (...) i w tym zakresie zasługuje na uwzględnienie. Biegły dokonał oględzin lokali oraz pomiaru poszczególnych pomieszczeń (szkic k 140 opinii), jednakże uchylił się od odpowiedzi na pytanie o zakres prac koniecznych do wyodrębnienia lokalu powodów, wdając się zarazem w polemikę z pełnomocnikiem powodów czym doprowadził do naruszenia jego dóbr osobistych za co ostatecznie przeprosił, dobrowolnie wpłacając zadośćuczynienie na cel społeczny. Dlatego też Sąd uznał za niewiarygodną jego uzupełniającą opinię pisemną z września 2013 roku (k 251-258). Jeśli chodzi o możliwość wyodrębnienia lokalu nr (...) i zakres prac adaptacyjnych koniecznych do tego wyodrębnienia to powyższe okoliczności zostały wyjaśnione w opinii pisemnej i ustnej biegłego sądowego B. E. (k 294-300), w której biegły szczegółowo wymienił zakres i rodzaj prac wraz z określeniem kosztów ich przeprowadzenia, przedstawił plan lokalu po przebudowie (k 345). Opinię należało uznać za przekonującą i rzeczową, sporządzoną zgodnie z zakreśloną tezą dowodową jednak ostatecznie okazała się ona nieprzydatna do wydania orzeczenia w niniejszej sprawie.

Sąd oparł się również na zeznaniach złożonych przez powoda E. S. (1), które korespondowały z treścią dokumentów.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków E. M., M. M. i I. S. zgłoszony przez stronę pozwaną na okoliczność w jakim czasie i z jakiego powodu doszło do rozwiązania umowy z najemcą lokalu nr (...) oraz kiedy i w jakim zakresie doszło do zajęcia korytarza przez powodów a nadto na okoliczność braku możliwości korzystania przez pozwaną z lokalu (...) jako zgłoszony na okoliczności nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie budziła bowiem wątpliwości okoliczność, że powodowie samodzielnie korzystają zarówno z korytarza, jak i w.c. oraz że lokal (...) nie jest wynajmowany przez pozwaną z uwagi na brak swobodnego wejścia do lokalu. Powodowie nie kwestionowali tych okoliczności, a w toku procesu dowodzili jedynie, że istnieją techniczne możliwości wykonania przez pozwaną osobnego wejścia do lokalu (...) z ulicy w sposób analogiczny do rozwiązania jakie w tym zakresie zastosowali powodowie.

Sąd pominął dowód z opinii prywatnej sporządzonej przez rzeczoznawcę budowlanego dr. inż. A. M. na zlecenie powodów gdyż nie miała ona charakteru opinii biegłego sądowego. Niezależnie od tego wskazać należy, że także z tego dokumentu, mającego charakter dokumentu prywatnego wynika bezsporna okoliczność, iż lokal (...) posiadają wspólne pomieszczenia obejmujące korytarz i w.c. (szkic k 197), co nie było sporne, wynikało z opinii biegłych sądowych M. B. i B. E..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i nie mogło być uwzględnione.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania zobowiązania pozwanej Spółdzielni (...) do wykonania prac określonych w opinii biegłego B. E. tj. wykonania oddzielnego wejścia do lokalu nr (...), schodów biegnących wzdłuż ściany, wymurowania ścian działowych oddzielających lokale (...) o wartości 10.926 zł netto, zgodnie z opinią pisemną uzupełniającą biegłego B. E. z 16 maja 2014 roku (k 333- 345) wskazać należy, że nie znajduje ono podstawy prawnej. Pozwana Spółdzielnia jest bowiem właścicielem lokali a powodowi, uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) nie służy roszczenie o zobowiązanie właściciela do poczynienia nakładów finansowych w celu przeprowadzenia zmian w strukturze lokali. O roszczeniu w znaczeniu cywilnoprawnym możemy mówić wówczas, gdy jednej stronie przysługuje uprawnienie do domagania się od drugiej strony określonego zachowania, sankcjonowane przymusem państwowym w celu doprowadzenia realizacji tego uprawnienia. Z taką sytuacją nie jednak mamy do czynienia w niniejszej sprawie, brak jest bowiem przepisu prawa materialnego, który pozwalałby na zobowiązanie właściciela lokalu do wykonania prac prowadzących do zmiany jego powierzchni i układu pomieszczeń. Pełnomocnik powodów nie wskazał zresztą podstawy prawnej żądania, a powództwo podlega oddaleniu jako niezasadne.

Istota problemu sprowadzała się natomiast do tego, że w dacie przydziału powodowi lokalu użytkowego, składającego się z dwóch pomieszczeń, wskazano błędnie powierzchnię tego lokalu bowiem wymienione pomieszczenia miały powierzchnię 29 m² podczas gdy w przydziale mowa była o lokalu o powierzchni 34 m². Przydział jednoznacznie wskazywał, że lokal składa się z dwóch pomieszczeń i jest przeznaczony na zakład fryzjerski jednak nie dołączono do niego rzutu lokalu, który określałby o jakie pomieszczenia chodzi. Należy uznać, że mowa tu była o sali obsługi klientów i zapleczu bowiem korytarz, węzeł sanitarny z w.c. w założeniu miały służyć zarówno lokalowi (...) jak i lokalowi (...), co zresztą potwierdza układ pomieszczeń (lok. 103 nie miał innego wejścia ani oddzielnego w.c.) jak również podjęta w dniu 2 lipca 2008 roku Uchwała Zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali (uchwała nr 17). W samym przydziale na rzecz powodów brak było informacji o jakichkolwiek powierzchniach wspólnych z lokalem (...), które jak wynika ze szkiców i opinii biegłego M. B. miały w sumie powierzchnię 7 m². Biorąc pod uwagę, że dwa przydzielone pomieszczenia miały faktycznie powierzchnię 29 m² nie zaś 34 m² należy uznać, że przydział był w tym zakresie wydany wadliwie i chociaż spółdzielnia złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych, to było ono nieskuteczne co prawomocnie rozstrzygnął wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1991 roku.

W niniejszej sprawie żądanie strony powodowej od początku obejmowało zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...) i przeniesieniu odrębnej własności tego lokalu na rzecz powodów w oparciu o art. 17 (14) Ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222 j.t), zgodnie z którym na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

11. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Tytuł prawny Spółdzielni do gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul. (...) oraz spełnienie przez powodów warunków, o których mowa w ustępie 1 i 2 powołanego przepisu nie budziły wątpliwości. Niemożliwe było jednak

zadośćuczynienie żądaniu, obejmującemu ustanowienie odrębnej własności lokalu, składającego się z pomieszczenia usługowego, magazynu oraz korytarza i w.c. bowiem w skład tak opisanego lokalu oprócz pomieszczeń przydzielonych powodom w dniu 28 marca 1990 roku (dwóch pomieszczeń), wchodzi także pomieszczenia dodatkowe w postaci korytarza i w.c. (z węzłem sanitarnym), które chociaż pozostawały we wspólnym korzystaniu zarówno przez powodów jak i właściciela lokalu (...) to jednak nie były objęte przydziałem na rzecz powodów. Tytuł prawny powodów do spornych pomieszczeń (korytarza i w.c. z węzłem sanitarnym) budzi więc wątpliwości. Brak możliwości zaliczenia tych pomieszczeń jako części składowych wyłącznie lokalu numer (...) potwierdza zresztą treść uchwały nr (...) podjętej przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 2 lipca 2008 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, zgodnie z którą lokal (...) miał się składać z pomieszczenia usługowego, magazynu, **korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...)** i miał mieć powierzchnię 34 m², z kolei lokal (...) miał się składać z 2 pomieszczeń, **korytarza i w.c. wspólnie z lokalem (...)** i miał on mieć powierzchnię 24 m². Uchwała ta zakładała zatem pozostawienie wspólnych pomieszczeń dla lokali (...), obejmujących korytarz i w.c. (a zarazem węzeł sanitarny) co jest sprzeczne z treścią art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t.), zgodnie z którym samodzielny lokal mieszkalny, 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Okoliczność ta była powodem słusznej odmowy przez notariusza zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu (...). Należy też zauważyć, że powodowie w istocie domagają się ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu (...) o powierzchni 34 m² i przeniesienia jego własności w obrębie ścian powstałych w wyniku przebudowy, określonej przez biegłego B. E. w jego opinii pisemnej z 16 maja 2014 roku, który w załącznikach zobrazował nowy układ pomieszczeń i usytuowanie ścian istniejących oraz koniecznych do wykonania (k 333-345). Tak określony lokal, nie pokrywa się jednak ani z opisem znajdującym się w przydziale lokalu użytkowego z dnia 28 marca 1990 roku ani też z przyjętym w uchwale Zarządu Spółdzielni nr (...) z dnia 2 lipca 2008 roku, ani nawet z faktycznym zakresem dotychczasowego korzystania z pomieszczeń przez powodów (oznaczonym na szkicu k 140). Co więcej, lokal o którego ustanowienie odrębnej własności powodowie wnoszą nie istnieje, nie zostały bowiem przeprowadzone prace adaptacyjne, które mogłyby doprowadzić do wydzielenia lokalu o kształcie zgodnym z żądaniem powodów. W istocie powodowie egzekwując roszczenie w zakresie przysługującej im powierzchni 34 m² zdają się nie zauważać, że powierzchnia ta nie pokrywa się z faktycznie istniejącym przestrzennym układem pomieszczeń w przydzielonym w roku 1990 lokalu.

Nadmienić także należy, że żądanie powodów nie realizuje Uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia odrębnej własności lokali bowiem zakłada włączenie powierzchni korytarza, w.c. z węzłem sanitarnym do lokalu powodów pomijając postanowienia uchwały w zakresie lokalu nr (...).

W tych okolicznościach Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania powodów także w zakresie nakazania pozwanej spółdzielni złożenia oświadczenia woli o określonej przez powodów treści.

Widząc jednak szansę ugodowego rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie Sąd przychylił się do wniosku pełnomocnika powodów i dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa zgłoszony na okoliczność ustalenia jakie roboty należy wykonać w lokalach (...) aby przy jak najmniejszych uciążliwościach dostosować je do potrzeb spełnienia warunków samodzielności oraz wyliczenia kosztów wykonania takich prac. Jak się jednak okazało strony nie doszły do porozumienia, gdyż powodowie oczekiwali od pozwanej sfinansowania wszystkich prac na co pozwana nie wyrażała zgody. Należy na marginesie nadmienić, że powodowie zarówno w uzasadnieniu pozwu jak i w złożonym wniosku dowodowym potwierdzili, że lokal, co do którego chcą uzyskać tytuł własności na chwilę obecną nie istnieje i nie ma charakteru lokalu samodzielnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy o własności lokali.

W tych okolicznościach powództwo podlegało oddaleniu w całości.