

Sygn. akt II Ca 504/15

Sygn. akt II Cz 613/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Tomasz Szaj
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 listopada 2015 roku w S.

sprawy z powództwa R. R. (1) i A. R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powoda R. R. (1) od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 9 października 2014 roku, sygn. akt I C 1858/13

oraz zażalenia wniesionego przez pozwaną od postanowienia zawartego w punkcie II. powyższego wyroku

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Szczecin - Centrum w Szczecinie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj

Uzasadnienie wyroku z dnia 5 listopada 2015 r.:

Powodowie R. R. (1) i A. R. pozwem skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. wnieśli o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na ich rzecz w udziałach po 1/2 własności lokalu użytkowego w postaci garażu nr (...) położonego przy ul. (...) w S.. W uzasadnieniu powyższego żądania powodowie wskazali, iż są spadkobiercami B. P. (1), który był członkiem pozwanej Spółdzielni, któremu przysługiwało prawo najmu garażu nr (...) przy ul. (...) w S. i który sfinansował jego budowę w całości.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana wskazała, iż B. P. (1) nie był właścicielem spornego garażu, a prawo najmu tego

garażu wygasło wraz z jego śmiercią. Nadto, powodom nie przysługuje roszczenie o przeniesienie własności garażu, gdyż B. P. (1) nie złożył pisemnego żądania przeniesienia własności tego garażu. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia powodów wskazując, iż w dniu 29 grudnia 1993 r. B. P. (1) wpłacił kwotę 10 000 000 starych złotych tytułem pokrycia kosztów budowy garażu i z tym dniem po jego stronie powstało roszczenie do żądania przeniesienia własności garażu. Jako, że w ciągu 10 lat od dokonania wpłaty powyższej kwoty B. P. (1) nie wystąpił z żądaniem zawarcia umowy ani nie zainicjował żadnego postępowania sądowego, które spowodowałoby przerwanie biegu terminu przedawnienia, jego roszczenie uległo przedawnieniu.

Wyrokiem z dnia 9 października 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu strony przeciwnej.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

B. P. (1) był od 1965 r. mężem B. P. (2) i ojczymem R. R. (1) oraz A. R.. W 1965 r. B. R. (1) (obecnie P.) wpłaciła do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wstępny wkład budowlany na budowę garażu w kwocie 1 600 starych złotych. B. P. (1) został członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.. W dniu 1 kwietnia 1976 r. B. P. (1) zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowę najmu boks garażowego nr (...) przy ul. (...) w S.. W 1986 r. B. P. (1) ponownie zawarł na powyższy garaż umowę najmu ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S.. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony. Zawierając powyższą umowę B. P. (1) pozostawał w związku małżeńskim z B. P. (2).

Pismem z dnia 16 listopada 1993 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa poinformowała B. P. (1), iż na posiedzeniu zarządu w dniu 10 listopada 1993 r. ustalono, że użytkownicy garaży przy ul. (...) i ul. (...), którzy nie posiadają pełnego wkładu budowlanego, mogą po jego uzupełnieniu zostać właścicielami garażu. Wkład dla garaży wybudowanych pod budynkiem mieszkalnym wynosił 15 000 000 starych złotych, a dla garaży wolnostojących w zabudowie szeregowej wynosi 10 000 000 starych złotych. Spółdzielnia wskazała, iż oferty nabycia garaży należy składać do dnia 30 listopada 1993 r. W dniu 29 grudnia 1993 r. B. P. (1) wpłacił uzupełniający wkład na garaż nr (...) przy ul. (...) w S. w kwocie 10 000 000 starych złotych.

B. P. (1) zmarł 7 stycznia 2003 r., pozostając w związku małżeńskim z B. P. (2). Spadek po nim na podstawie testamentu notarialnego z dnia 1 lipca 1999 r. nabyli wprost w udziałach po 1/2 R. R. (1) oraz A. P.. Po śmierci B. P. (1) nie toczyła się sprawa o podział majątku między B. P. (2), a spadkobiercami B. P. (1).

W dniu 26 czerwca 2004 r. Zebranie Przedstawicieli Członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. podjęło uchwałę o podziale spółdzielni, w ten sposób, że z dotychczasowej spółdzielni wydzielono nowopowstającą Spółdzielnię o nazwie (...). Spółdzielnia ta utworzona została poprzez wydzielenie ze (...) Spółdzielni Mieszkaniowej dwóch budynków mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) oraz ul. (...). Datę podziału dotychczasowej spółdzielni stanowił dzień 31 grudnia 2003 r., a lista członków przechodzących do nowej spółdzielni stanowiła załącznik nr 1 do powyższej uchwały. Na liście tej wymieniony został B. P. (1), jako osoba, której przysługuje prawo własności garażu nr (...) przy ul. (...). Wkład wpłacony przez B. P. (1) na garaż nr (...) przy ul. (...) został przekazany do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Pismem z dnia 4 czerwca 2009 r. B. P. (2) zwróciła się do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. w oparciu o art. 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z wnioskiem o przekształcenie spółdzielczego prawa do garażu nr (...) przy ul. (...) w prawo odrębnej własności lokalu. W odpowiedzi na żądania B. P. (2) SM (...) poinformowała ją, iż B. P. (1) był jedynie najemcą garażu nr (...) przy ul. (...) w S. i wszystkie prawa do tej nieruchomości są w gestii SM (...). Pismem z dnia 25 maja 2010 r. B. P. (2) wystąpiła do SM (...) z żądaniem opartym na art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zawarcie umowy przeniesienia na jej rzecz własności garażu nr (...) przy ul. (...). B. P. (2) ponowiła swoje żądanie pismem z dnia 6 września 2010 r. oraz pismem z dnia 8 lutego 2011 r.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2012 r. kierowanym do nieżyjącego B. P. (1) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu B. P. (1) najmu garażu nr (...) (w piśmie wskazano błędny numer garażu – 10) przy ul. (...) w S. z dniem 15 września 2012 r.

B. P. (2) oraz spadkobiercom B. R. (2) R. i A. R. – przysługuje prawo najmu garażu nr (...) przy ul. (...) w S..

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Podstawą prawną powództwa był art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), stanowiący, iż osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego oraz art. 39 ust. 1 ww. ustawy stanowiący, że na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Przede wszystkim Sąd Rejonowy uznał, iż powodowie nie mogą żądać od pozwanej spółdzielni przeniesienia własności garażu nr (...) przy ul. (...) na swoją rzecz w udziałach po 1/2, gdyż nie są osobami wyłącznie uprawnionymi do zgłoszenia takiego żądania - nie są jedynymi najemcami tego garażu. Prawo najmu nabyte przez B. P. (1) w 1986 r. weszło do majątku wspólnego małżonków P.. Po śmierci B. P. (1) jego udział w tym prawie został odziedziczony w udziałach po 1/2 przez powodów (tym samym każdy z powodów posiada udział do 1/4 w prawie najmu garażu), a w 1/2 nadal przysługuje B. P. (2). Dodatkowo Sąd Rejonowy przyjął, że nieuzasadnione jest twierdzenie strony pozwanej, jakoby prawo najmu garażu wygasło wraz ze śmiercią B. P. (1), gdyż prawo najmu lokalu użytkowego jest prawem dziedzicznym, a nadto po śmierci B. P. (1) w udziale do 1/2 przysługiwało nadal B. P. (2). Umowa najmu tego prawa nie została również skutecznie rozwiązana, gdyż oświadczenie pozwanej z dnia 7 sierpnia 2012 r. (k. 33 akt) o wypowiedzeniu umowy najmu, kierowane do nieżyjącego B. P. (1) nie mogło wywrzeć żadnego skutku prawnego.

Niezależnie od braku po stronie powodów legitymacji czynnej, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że ich roszczenie jako roszczenie o charakterze majątkowym jest przedawnione, a strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia. Nie może budzić wątpliwości, iż roszczenie powodów, znajdujące podstawę w art. 39 i 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 64 kc i 1047 kpc, jest roszczeniem o charakterze majątkowym i jako takie podlega przedawnieniu (por. uchwała 7 sędziów SN z dnia 17. 11. 1981 r. III CZP 12/81). Termin przedawnienia tego roszczenia wynosi 10 lat. Dla ustalenia czy roszczenie powodów jest przedawnione koniecznym było ustalenie daty wymagalności roszczenia, bowiem zgodnie z art. 120 § 1 kc bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. W ocenie sądu roszczenia powodów (a dokładniej ich poprzednika prawnego – B. P. (1)) stało się wymagalne w dniu 29 grudnia 1993 r., gdyż tego dnia B. P. (1) dokonał wpłaty uzupełniającego wkładu na garaż, od której to wpłaty (...) spółdzielnia Mieszkaniowa uzależniła przeniesienie własności garażu (pismo z dnia 16. 11. 1993 r. k. 17 akt). (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z chwilą dokonania powyższej wpłaty zobowiązana była do ustanowienia na rzecz B. P. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, gdyż obowiązujące wówczas przepisy ustawy Prawo spółdzielcze przewidywały jedynie takie rozwiązanie prawne. Obowiązujący w grudniu 1993 r. art. 238 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze stanowił bowiem, iż spółdzielnia mieszkaniowa może lokale użytkowe przydzielać członkom (osobom fizycznym i prawnym) lub wynajmować innym osobom, jeśli członkowie lub osoby te posiadają uprawnienia do prowadzenia działalności zgodnej z przeznaczeniem tych lokali. Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu, z zachowaniem przepisów poniższych. Tym samym z dniem 29 grudnia 1993 r. roszczenie B. P. (1) stało się wymagalne i od tego dnia rozpoczął bieg termin przedawnienia roszczenia o jego ustanowienie. Dla biegu tego terminu istotnym był jednak fakt, iż z dniem 24 kwietnia 2001 r. (a więc przed zakończeniem biegu terminu przedawnienia) art. 238 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze został skreślony przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa ta w swojej pierwotnej wersji przewidywała likwidację spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i po jej wejściu w życie nie było możliwości ustanawiania tego prawa. Jako zasadę wprowadziła natomiast ustanawianie odrębnej własności lokali, w tym w odniesieniu do lokali użytkowych i garaży. Sytuacja prawna najemców garaży została uregulowana w artykule 39 powołanej ustawy. Przepis ten stanowił:

Art. 39. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,

2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca, choćby nawet nie był członkiem spółdzielni, lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.

4. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

5. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 4, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami ust. 2.

W ocenie sądu orzekającego wprowadzenie powyższego przepisu spowodowało powstanie po stronie B. P. (1) roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego – garażu nr (...) przy ul. (...) w S.. Z tą też datą (24 kwietnia 2001 r.) rozpoczął się bieg terminu przedawnienia jego roszczenia, a zatem z dniem 24 kwietnia 2011 r. tożsame roszczenie spadkobierców B. P. (1) uległo przedawnieniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt II wyroku znajduje podstawę w art. 102 kpc. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie sądu taki szczególnie uzasadniony wypadek zachodzi, bowiem jeszcze przed upływem terminu przedawnienia roszczenia B. P. (2) występowała do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o przeniesienie na jej rzecz własności garażu, jednak spółdzielnia nie realizowała swojego obowiązku, a wręcz zaprzeczała istnieniu po stronie B. P. (2) prawa najmu garażu. Upływa czasu ostatecznie doprowadził do przedawnienia roszczenia i pozwana podniosła zarzut przedawnienia, więc niejako „skorzystała” z własnej bezczynności.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł R. R. (1) skarżąc je w całości i żądając uwzględnienia pozwu, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wyrokowi zarzucono wadliwą i oczywiście błędną ocenę materiału dowodowego, zaś z uzasadnienia apelacji wynika, iż zachowanie pozwanej polegające na uniemożliwianiu powodowi przekształcenia przysługującego im prawa jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podkreślono, iż nie można w sprawie mówić o przedawnieniu roszczenia opisanego pozwem, gdyż umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony, nie została skutecznie wypowiedziana, zaś B. P. (1) wniósł pełny wkład, aby nabyć prawo własności zajmowanego lokalu. W ocenie powodów termin przedawnienia mógł rozpocząć bieg dopiero w 2004 r., tj. w chwili podziału Spółdzielni, więc złożenie pozwu w dniu przerwało bieg przedawnienia.

Powód wskazał, iż w dniu 17 października 2014 r. B. P. (2) przekazała swój cały majątek synom.

Pozwana zaskarżyła pkt II wyroku z dnia 9 października 2014 r., tj. postanowienie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego zarzucając mu naruszenie art. 102 k.p.c. i wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od powodów solidarnie kosztów procesu.

Pozwana zażądała oddalenia apelacji, obciążenia powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Dodatkowo wywiedziono zażalenie od postanowienia w przedmiocie odstąpienia od obciążania powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną (pkt II wyroku z dnia 9 października 2014 r.).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna i wywołała konieczność wydania w sprawie rozstrzygnięcia kasatoryjnego, również w części dotyczącej powoda A. R., którego apelację Sąd I instancji odrzucił (art. 387 § 2 k.p.c.).

Na wstępie zauważyć należy, co Sąd odwoławczy winien uwzględnić z urzędu jako element stanu faktycznego zaistniałego po dniu orzekania przez Sąd Rejonowy, a jednocześnie wpływający na materialnoprawne relacje między stronami, iż w dniu 17 października 2014 r. powodowie nabyli od swojej matki B. P. (2) m.in. wierzytelność „wynikającą z roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego – garażu nr (...) położonego w S. przy ul. (...)”. Aczkolwiek, trudno nie dostrzec, iż przedmiotem nabycia nie było współuprawnienie w prawie najmu, które przysługiwało w udziałach pozwanym i ich matce, to jednak przedmiotem zbycia były uprawnienia będące esencją roszczenia opisanego w art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Faktycznie zatem przyjąć należało, iż zbycie dotyczyło współuprawnieni w prawie najmu spornego garażu.

Bezpodstawnie Sąd Rejonowy przyjął, iż roszczenia powodów opisane pozwem uległo przedawnieniu. Mimo majątkowego charakteru tego roszczenia ocena bezspornego stanu faktycznego doprowadziła Sąd Rejonowy do niewłaściwych wniosków w tej kwestii.

Analizując sekwencję zdarzeń związanych z relacjami B. i B. P. (1) oraz pozwanej Spółdzielni, a zwłaszcza z jej poprzednikiem prawnym (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S. w zakresie korzystania z „boksu garażowego nr (...) przy ul. (...) w S.” powtórzyć należy, co niespornie zostało ustalone, iż:

W 1965 r. B. R. (1) wpłaciła do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wstępny wkład budowlany na budowę garażu w kwocie 1 600 starych złotych (k. 18). W dniu 1 kwietnia 1976 r. B. P. (1) jako członek Spółdzielni zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowę najmu boksu garażowego nr (...) przy ul. (...) w S. (k. 67-71). W 1986 r. B. P. (1) ponownie zawarł na powyższy garaż umowę najmu ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S. (k. 72-76). Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony.

Pismem z dnia 16 listopada 1993 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa poinformowała B. P. (1), iż na posiedzeniu zarządu w dniu 10 listopada 1993 r. ustalono, że użytkownicy garaży przy ul. (...) i ul. (...), którzy nie posiadają pełnego wkładu budowlanego, mogą po jego uzupełnieniu zostać właścicielami garażu. Wkład dla garaży wybudowanych pod budynkiem mieszkalnym wynosił 15 000 000 starych złotych, a dla garaży wolnostojących w zabudowie szeregowej wynosi 10 000 000 starych złotych. Spółdzielnia wskazała, iż oferty nabycia garaży należy składać do dnia 30 listopada 1993 r. (k. 17). W dniu 29 grudnia 1993 r. B. P. (1) wpłacił kwotę 10 000 000 starych złotych „za garaż przy ul. (...)” (k. 18).

Akceptację Sądu Okręgowego wzbudza również ustalenie, iż pełne koszty budowy garażu zostały pokryte przez najemcę, co wprost wynika z dokumentacji złożonej przez pozwaną (k. 83), oraz to, iż prawo najmu opisywanego tu garażu nie wygasło.

Słusznie również wskazuje Sąd Rejonowy, iż podstawą ewentualnych relacji (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S. i B. P. (1) w zakresie przydziału na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego spornego garażu był w grudniu 1993 r. art. 238 § 1 Prawa spółdzielczego, którego treść przytoczono. Bezsporne jednak jest i to, że taki przydział nie nastąpił i to bez względu na to w jaki sposób należy zinterpretować zachowanie B. P. (1), którego odpowiedzią na pismo 16

listopada 1993 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa było uiszczenie pełnego żądanego w tym piśmie wkładu. Wskazać jednak należy, iż pomiędzy tymi osobami istniał nadal stosunek najmu.

W takim stanie faktycznym, na co również słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, z dniem 24 kwietnia 2001 r. analizowany przepis utracił moc (art. 29 pkt 17 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. z dnia 23 stycznia 2001 r.). Jednocześnie ustawodawca w treści art. 17¹⁵. 1. nowej regulacji postanowił, m.in. iż na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, zaś sytuację najemców m.in. garaży uregulował w przytoczonym przez Sąd Rejonowy art. 39, który skonstruował roszczenia materialnoprawne m.in. członka spółdzielni będącego najemcą garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty jego budowy tego lokalu o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o przeniesienia jego własności. Dodać przy tym należy, iż od dnia 31 lipca 2007 r. na pisemne żądanie najemcy garażu, który poniósł w pełni koszty jego budowy spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu (art. 1 pkt 30 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw Dz. U. z dnia 13 lipca 2007 r.)

Analizując ustalony wyżej stan faktyczny i jego normatywne otoczenie przyjąć należy, iż powodowi przysługuje prawo najmu garażu, że zostały pokryte w całości koszty jego budowy, zaś najemcy spornego garażu po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. mogą dochodzić roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w procesie, na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. w związku z art. 49¹ i art. 49 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W takim wypadku sąd, na żądanie osoby, której zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie (przeniesienie) odrębnej własności lokalu, orzeka, stosując m.in. art. 39-43 przywołanej wyżej ustawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r. w sprawie III CSK 110/09). Nie można jednocześnie zaakceptować tezy o przedawnieniu roszczenia, którego podstawą są relacje ustawowe między najemcą garażu na spółdzielnię mieszkaniową w sytuacji, gdy regulacja ta obowiązuje, zaś uprawniony spełnia kryteria ustawowe umożliwiające mu realizację jego roszczenia. Fakt uiszczenia w roku 1993 r. przez ojca powodów pełnego wkładu spółdzielczego oznacza pokrycie kosztów budowy spornego garażu w całości, a więc wskazuje na zaistnienie jednej z przesłanek ustawowych stanowiących podstawę roszczenia opisanego art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Reasumując, Sąd Rejonowy uznając, iż roszczenie powodów o zobowiązanie pozwanej do ustanowienia prawa własności wynajmowanego garażu uległo przedawnieniu, zaś powodowie nie posiadają legitymacji czynnej uznał istnienie przesłanek niweczających ich roszczenie i w efekcie nie rozpoznał istoty sprawy. Przesłanki, które legły u podstaw oddalenia powództwa albo nie miały miejsca (przedawnienie), albo na skutek zmiany stanu faktycznego powodowie uzyskali legitymację czynną umożliwiającą im skuteczne dochodzenie roszczenia opisanego pozwem. Przywołać tu należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 maja 2015 r. wydanego w sprawie I CZ 43/15, iż do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi między innymi wówczas, gdy sąd nie zbadał materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie, w szczególności np. jeżeli sąd pierwszej instancji przyjął brak legitymacji procesowej którejś ze stron, wygaśnięcie lub przedawnienie samego roszczenia, a sąd odwoławczy tej oceny nie podzielił.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o treść art. 386 § 4 k.p.c. należało zaskarżone orzeczenie uchylić w całości (w tym i w zakresie opisanym zażaleniem pozwanej) do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Wyznaczając kierunek dalszego sposobu procedowania dostrzec należy, iż analiza treści art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje na to, iż pozwana Spółdzielnia musi mieć uprawnienie nie tylko do wynajęcia lokalu użytkowego (garażu), lecz również odpowiednie uprawnienia do nieruchomości oraz lokalu w chwili zaktualizowania się roszczenia uprawnionego najemcy, np. status użytkownika wieczystego, albo właściciela gruntu.

Okoliczności tych, jako drugorzędnych z punktu widzenia przesłanek które legły u podstaw wydana zaskarżonego orzeczenia Sąd I instancji nie analizował.

Co do zasady zatem niezbędne było by w sprawie wykazanie tożsamości przedmiotu objętego umową najmu i przedmiotu objętego roszczeniem wynikającym z treści analizowanego przepisu. Chodzi mianowicie o tożsamość garażu najmowanego przez najemcę (uprawnionego) i lokalu, którego własność ma być przeniesiona przez spółdzielnię mieszkaniową na uprawnionego (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2014 r. w sprawie IV CSK 546/13).

Z treści dokumentów złożonych do akt sprawy wynika jedynie to, iż pozwana Spółdzielnia przejęła w 2004 r. od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej m.in. zespół osiemnastu garaży zlokalizowany przy ul. (...) w S. (k. 14). Z treści umowy najmu z 1976 r. wynika, iż przedmiotem najmu jest boks garażowy o powierzchni 19 m² (k. 67) a i z umowy najmu (...) r., że garaż nr (...) o powierzchni użytkowej 14 m² (k. 72). Natomiast z załączonych do pozwu notatek J. K., Inspektor ds. Garaży wynika jedynie to, iż w analizowanym kompleksie znajdują się również garaże, co do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego (k. 83). Dodatkowo zatem powinnością Sądu Rejonowego będzie ustalenie cech przyszłej nieruchomości lokalowej.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj