

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 16 marca 2008 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi nakazał pozwanemu P. G. opróżnienie lokalu użytkowego w postaci garażu, położonego w Ł. przy ul. (...) i wydanie go powodowi, to jest Gminie Ł. z zasądzeniem na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w kwocie 317 zł.

Wyrok ten zapadł na podstawie ustalenia, że pozwany najmował przedmiotowy garaż od roku 2008 do sierpnia roku 2016, kiedy wypowiedział umowę najmu. W konsekwencji pozwany utracił uprawnienie do władania garażem, którego nie nabył wraz z samodzielnym lokalem mieszkalnym, i powinien wydać przedmiot najmu wynajmującemu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany P. G., który zaskarżył orzeczenie w całości, zarzucając naruszenie:

A. przepisów prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 212 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c., art. 292 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c.;

B. prawa materialnego, to jest art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 6 ustawy o własności lokali, art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 195 k.c. i art. 19 ustawy o własności lokali, a także art. 659 § 1 k.c.

Na powyższych podstawach sformułowano wnioski o uchylenie zaskarżonego z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania

w I instancji, a także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Nadto, na podstawie art. 381 k.p.c., skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z treści ksiąg wieczystych i oświadczenia administratora nieruchomości o nieprawidłowości inwentaryzacji przedmiotowej nieruchomości.

Na dalszym etapie postępowania odwoławczego skarżący wniósł także o dopuszczenie dowodów z opinii o samodzielności lokalu i pisma z wnioskiem o przeliczenie powierzchni użytkowej i udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne i rozważania prawne, które poczynił Sąd Rejonowy są nader skromne, choć prawidłowe i Sąd odwoławczy przyjmuje je za własne. Trzeba podkreślić, że stan faktyczny, który należało zbudować w ramach podstawy faktycznej żądania pozwu, rzeczywiście nie powinien być bardzo rozbudowany. Powód żądał zwrotu przedmiotu najmu po wypowiedzeniu umowy. Nie miał przy tym obowiązku wykazywania prawa własności garażu, bo wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Jednocześnie żadna ze stron nie kwestionowała okoliczności, że umowa najmu już nie obowiązuje. Skarżący podniósł tylko, że spodziewał się nabyć garaż jako przynależność lokalu mieszkalnego. Przyznał jednak, że umowa nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego spornego garażu nie obejmuje. Trudno więc uznać, że pozwany powołał się na jakąkolwiek okoliczność wskazującą na istnienie po jego stronie uprawnienia do władania garażem, będącego – wobec niezaprzeczonych twierdzeń powoda zaprezentowanych na rozprawie – samodzielnym lokalem użytkowym.

W apelacji podniesiono szereg nowych okoliczności, które w większości są jednak bezsporne i nie podważają uprawnienia powoda do żądania wydania garażu. Skoro powód rozpoczął wyodrębnianie i zbywanie nieruchomości lokalowych, to niewątpliwie – z mocy samego prawa – na terenie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa. Skarżący zaprzecza, że sporny garaż jest lokalem samodzielnym. Potwierdza jednak, że garaż ten był traktowany,

choć jego zdaniem błędnie, jako lokal samodzielny w chwili wyodrębniania nieruchomości lokalowej nabytej przez pozwanego.

W kontekście powyższych uwag całkowicie bezpodstawne były zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., które świadczą o pomieszaniu zagadnień proceduralnych i z zakresu stosowania prawa materialnego. Kwestia własności garażu nie była przedmiotem ustaleń faktycznych, bo powód wskazał inną podstawę faktyczną żądania. Podobnie istnienie ewentualnych długów pozwanego związanych z nieuiszczaniem opłat za korzystanie z garażu jest obojętne z punktu widzenia podstawy faktycznej powództwa (umowa została wypowiedziana przez najemcę, a nie przez wynajmującego w związku z występowaniem zaległości czynszowych). Zagadnienia legitymacji procesowej powoda i zakresu współwłasności przymusowej, to nie są ustalenia faktyczne. Zostaną omówione w części dotyczącej zagadnień prawa materialnego.

Dla oczyszczenia przedpola dla dalszych rozważań, trzeba odnieść się do pozostałych zarzutów formalnych. Nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 212

§ 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c., gdyż – jak już napisano – pozwany nie podniósł żadnego zarzutu, który w świetle podstawy faktycznej żądania mógł podważyć uprawnienie powoda. Nie ujawniły się również żadne sporne okoliczności faktyczne. Można mówić co najwyżej o różnej ocenie prawnej bezspornych faktów związanych ze sposobem uregulowania własności lokalu pozwanego

i przedmiotowego garażu. Wbrew zarzutom apelacji nie doszło do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. i art. 292 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c., gdyż całkowicie zbędne było prowadzenie z urzędu dowodu z oględzin nieruchomości i opinii biegłego dla ustalenia czy sporny garaż słusznie uznano za lokal samodzielny. Nie były to okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.), co będzie wykazane w dalszej części rozważań.

Istota apelacji sprowadza się do zakwestionowania legitymacji czynnej powoda. Skarżący kwestionuje kompetencję powoda do dochodzenia roszczeń wynikających z uprawnień umownych i – co pojawiło się na etapie postępowania apelacyjnego – właścicielskich do spornego garażu, gdyż na terenie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa. Zostawiając na boku umowę najmu, zarzuty koncentrujące się na uprawnieniach właścicielskich trzeba było uznać za całkowicie bezzasadne. Ustalając status prawny garażu, zacząć trzeba od okoliczności bezspornych. Garaż ten nie jest przynależnością ani lokalu skarżącego, ani innej wyodrębnionej nieruchomości lokalowej. Przedmiotowy garaż nie jest także odrębną nieruchomością lokalową. Zdaniem skarżącego, sporny garaż jest częścią wspólną nieruchomości. Pogląd ten nie jest jednak uprawniony, co wynika już z twierdzeń skarżącego. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 716, zwana dalej „ustawą o własności lokali”) nieruchomość wspólną, objętą współwłasnością przymusową właścicieli poszczególnych lokali, stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Innymi słowy, współwłasność przymusowa obejmuje części składowe nieruchomości, które służą do korzystania wszystkim właścicielom lokali. Garaż, z którego od lat korzysta wyłącznie pozwany, nie ma takiego charakteru. Oczywiście sam fakt wyłącznego korzystania z garażu przez pozwanego nie ma znaczenia przesądzającego. Istotniejsze jest to, że w chwili wyodrębniania lokalu pozwanego, sporny garaż został uznany za lokal samodzielny, co przełożyło się nie tylko na sposób określenia części składowych lokalu pozwanego, ale także na określenie udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej – art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali.

W konsekwencji powyższych rozważań były podstawy do przyjęcia, że przedmiot sporu stanowi lokal niewyodrębniony w rozumieniu art. 4 ustawy

o własności lokali. Ma więc charakter odrębnego przedmiotu własności dotychczasowego właściciela nieruchomości (art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali). Stwierdzony w niniejszej sprawie układ stosunków pozwala odwołać się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2.12.1998 r., I CKN 903/97 (OSNC 1999, nr 6, poz. 113), zgodnie z którym współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli

wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale.

Nie ma racji skarżący uzależniając status prawny spornego garażu od tego czy rzeczywiście stanowi on samodzielny lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy

o własności lokali. Lokal lub lokale niewyodrębnione muszą spełniać przesłanki samodzielności dopiero w chwili ich wyodrębnienia. Wystarczy więc, że dany lokal ma możliwość uzyskania samodzielności (szerzej patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 listopada 2010 r., V ACa 324/10, OSAKat 2011 nr 1, poz. 10 i podane tam poglądy doktryny i orzecznictwo). Poza tym status prawny garażu został określony w chwilę wyodrębnienia pierwszej nieruchomości lokalowej. Nawet jeśli inwentaryzacja przygotowana na użytek tego wyodrębnienia była wadliwa, co w apelacji podnosi skarżący, to i tak zmiany statusu prawnego garażu nie można ustalić w niniejszej sprawie przesłankowo. Zagadnienia poprawności przyjęcia, że garaż spełnia warunki samodzielności były obojętne dla niniejszego procesu, który nie służy regulowaniu stosunków własnościowych nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Zgłoszone przez pozwanego dowody, zmierzające do wykazania wadliwości inwentaryzacji nieruchomości, nie mogły być uwzględnione, jako dotyczące okoliczności obojętnych dla rozstrzygnięcia.

Stwierdzony w niniejszej sprawie status garażu, jako lokalu niewyodrębnionego, który nie jest częścią nieruchomości wspólnej, przesądza

o legitymacji procesowej powoda także na gruncie stosunków właścicielskich. Nie ma więc mowy o zarzucanym naruszeniu art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 195 k.c.

w zw. z art. 19 ustawy o własności lokali. Powód jako dotychczasowy właściciel nieruchomości w rozumieniu art. 4 ustawy o własności lokali nie jest ograniczony

w rozporządzaniu lokalem niewyodrębnionym, stosownie do brzmienia art. 140 k.c. Lokal taki może być przedmiotem stosunków obligacyjnych. Dotychczasowy właściciel nieruchomości (właściciel lokalu niewyodrębnionego lub złożonej nieruchomości lokalowej, jeśli takich lokali jest więcej) może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego korzystać z lokalu zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z lokalu, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art. 659 § 1 k.c.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Stawkę wynagrodzenia pełnomocnika określono na podstawie § 2 pkt 2 w zw. z § 7 pkt 3 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).