

Sygn. akt IX C 417/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Monika Skibińska**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) we W.**

przeciwko **F. S.**

o ustalenie

oddala powództwo w całości.

Sygn. akt IX C 417 / 12

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) we W. wniosła o ustalenie, że pozwanemu F. S. przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do garażu położonego we W. przy ulicy (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu podała, że w zasobach mieszkaniowych powodowej spółdzielni mieszkaniowej znajdują się m.in. garaże samochodowe położone we W. przy ul. (...), które wcześniej znajdowały się w zasobach jej poprzednika prawnego – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Jeden z garaży wybudowany został ze środków własnych pozwanego. Pozwany zajmował ów garaż od 1974 r., początkowo na podstawie umowy użytkowania z dnia 15 października 1974 r. W 1993 r. pozwany z własnej inicjatywy rozpoczął procedurę ubiegania się o ustanowienie do przedmiotowego garażu własnościowego spółdzielczego prawa. Pismem z dnia 9 września 1993 r. pozwany wystąpił do Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej o ustalenie wartości wybudowanego przez niego garażu i wprowadzenie jej do ewidencji finansowo księgowej spółdzielni. Po przeprowadzeniu czynności wewnątrzspółdzielczych Zarząd (...) pismem z dnia 23 czerwca 1994 r. poinformował pozwanego, że koszty budowy na wkład garażowy zaliczone zostaną po przedłożeniu określonych dokumentów. Pismem z dnia 27 czerwca 1994 r. pozwany poinformował spółdzielnię o złożeniu wymaganych dokumentów i wniósł o ostateczne załatwienie sprawy. W związku z powyższym sporządzono wniosek nr 506 z 1 lipca 1994 r. wskazujący na wystąpienie przez pozwanego z wnioskiem o ustalenie wartości garażu w związku z rozliczeniem kosztów budowy na wkład garażowy. Strona powodowa wskazała, że

w przekazanych jej przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową aktach członkowskich nie ma dalszych dokumentów dot. niniejszej sprawy, w tym dokumentu wskazującego na finalne przyznanie pozwanemu spółdzielczego prawa do lokalu. W jej przekonaniu jednakże już same wymienione czynności doprowadziły do przyznania pozwanemu, zgodnie z

jego wolą, własnościowego spółdzielczego prawa do garażu, które przysługuje mu do chwili obecnej. Brak ponadto dowodów, by postępowanie związane z przyznaniem owego prawa, zakończyło się w inny sposób niż wydaniem przydziału. Pozwany bezpodstawnie zatem zaprzecza, aby mu takie prawo przysługiwało, odmawiając zapłaty kosztów eksploatacyjnych z nim związanych.

Na rozprawie 26 września 2012 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie kosztami postępowania przeciwnika strony powodowej. Oświadczył, że nie wyraża zgody na ustalenie, iż przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do garażu położonego we W. przy ul. (...) ponieważ nigdy z takim wniosku do spółdzielni nie występował, a pisma, jakie składał w spółdzielni, dotyczyły jedynie ustalenia wartości wybudowanego przez niego garażu. Podał, że od 1974 r. do marca 2011 r. był użytkownikiem wybudowanego przez siebie garażu. Umowę użytkowania, z uwagi na wzrost opłat czynszowych, wypowiedział w marcu 2011 r.

Na tejże rozprawie strona powodowa podniosła, że decyzja o rozwiązaniu umowy użytkowania pomiędzy stronami była anulowana w trakcie postępowania wyjaśniającego wewnątrzspółdzielczego, zaś z treści pisma składanego przez pozwanego w 1994 r. oraz pism wewnątrz-spółdzielczych wyraźnie wynika, iż chodziło o ustanowienie na rzecz pozwanego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, gdyż koszty wybudowania garażu miały być zaliczone na wkład garażowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany F. S. był członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej we W., a obecnie jej następcy prawnego – powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) we W. (nr członkowski: (...)).

(bezsporne)

W zasobach strony powodowej (a wcześniej – w zasobach jej poprzednika prawnego, tj. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej we W.) znajduje się garaż jednostanowiskowy, położony we W. przy ulicy (...), na działce nr (...), obręb Plac (...), będący samodzielnym lokalem przeznaczonym na cele inne niż mieszkalne.

Dowód:

- ***zaświadczenie nr (...) z dnia 11 sierpnia 2008 r. – w aktach członkowskich;***
- ***pismo z dnia 20 września 1974 r. – w aktach członkowskich;***
- ***protokół z dnia 29 listopada 1974 r. – w aktach członkowskich.***

Garaż ten został wybudowany przez pozwanego. Odbiór garażu miał miejsca w 1974 r. Wtedy też pozwany złożył w spółdzielni wszystkie dokumenty związane z jego budową.

(bezsporne, a nadto):

Dowód:

- ***przesłuchanie pozwanego, k. 33.***

W dniu 15 października 1974 r. pozwany zawarł z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową we W. umowę użytkowania przedmiotowego garażu. W umowie tej postanowiono m.in., że:

- pozwany ureguluje ze środków własnych koszt budowy garażu;
- po wybudowaniu nastąpi przejęcie garażu przez spółdzielnię;
- z chwilą przejęcia, garaż stanie się własnością spółdzielni;

- wartość garażu zapisana zostanie na osobnym koncie członka użytkownika; z wartości tej dokonywane będą odpisy amortyzacyjne po 1,2 % rocznie;

- w przypadku wcześniejszego opuszczenia garażu, niezamortyzowana część wkładu zostanie użytkownikowi zwrócona (par. 2).

Dowód:

- ***umowa użytkowania z dnia 15 października 1974 r., k. 7-9 oraz akta lokalowe.***

Wnioskiem z dnia 9 września 1993 r. oraz ponownie 11 lipca 1994 r. pozwany wystąpił o ustalenie wartości w/w garażu przez analogie do pozostałych wybudowanych w 1974 r. garaży oraz wprowadzanie tej wartości do ewidencji finansowo-księgowej. Zamierzeniem pozwanego było ustalenie wartości niezamortyzowanej części wkładu z uwzględnieniem okresu amortyzacji, która, zgodnie z umową, miała być mu zwrócona w przypadku oddania garażu w 1994 r.

Dowód:

- ***wniosek z dnia 9 września 1993 r. – w aktach członkowskich;***
- ***wniosek nr 506 z dnia 11 lipca 1994 r., k. 13 oraz w aktach członkowskich;***
- ***przesłuchanie pozwanego, k. 34.***

13 czerwca 1994 r. pozwany potwierdził otrzymanie odręcznej notatki przedstawiciela spółdzielni z informacją, że jej dział finansowy zaliczy koszty budowy garażu na wkład garażowy po przedłożeniu określonych dokumentów.

Dowód:

- ***notatka – w aktach członkowskich.***

Pismami z dnia 23 czerwca 1994 r. i 27 lipca 1994 r. spółdzielnia poinformowała pozwanego, że koszty budowy zaliczone mu zostaną na wkład garażowy po przedłożeniu określonych dokumentów.

Dowód:

- ***pismo z dnia 23 czerwca 1994 r., k. 11 oraz w aktach członkowskich;***
- ***pismo z dnia 27 lipca 1994 r. – w aktach członkowskich.***

Pismem z dnia 27 czerwca 1994 r. pozwany oświadczył, że w/w dokumenty zostały przez niego złożone w spółdzielni przy odbiorze garażu.

Dowód:

- ***pismo z dnia 27 czerwca 1994 r., k. 12 oraz w aktach członkowskich.***

Wniosek pozwanego o ustalenie wartości garażu nie został ostatecznie rozpatrzony.

Dowód:

- ***przesłuchanie pozwanego, k. 34.***

W 2011 r. czynsz za użytkowanie garażu podniesiony został z ok. 80 zł na 320 zł.

Dowód:

- ***przesłuchanie pozwanego, k. 33.***

Pismem z dnia 1 marca 2011 r., złożonym 2 marca 2011 r., pozwany zrzekł się użytkowania w/w garażu, co uzasadnił podwyższeniem opłaty za jego użytkowanie.

Dowód:

- ***pismo z dnia 1 marca 2011 r. – w aktach członkowskich.***

Z dniem 1 marca 2011 r. pozwany zaprzestał użytkowania przedmiotowego garażu. Samochód postawił na ulicy.

Dowód:

- ***przesłuchanie pozwanego, k. 33.***

Pismem z dnia 16 marca 2011 r. zarząd powodowej spółdzielni poinformował pozwanego, że na posiedzeniu 15 marca 2011 r. podjął decyzję o przyjęciu jego rezygnacji z korzystania z garażu przy ul. (...). Jednocześnie wskazał, że należne opłaty za użytkowanie garażu będą obowiązywały do dnia wydania protokołem zdawczo-odbiorczym.

Dowód:

- ***pismo z dnia 16 marca 2011 r. – w aktach członkowskich.***

W dniu 23 marca 2011 r. pozwany zdał przedstawicielom strony powodowej klucze przedmiotowego garażu, co zostało potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

Dowód:

- ***protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 23 marca 2011 r. – w aktach członkowskich.***

Pismem z dnia 23 marca 2011 r. pozwany, powołując się na par. 2 umowy użytkowania z dnia 15 października 1974 r., wniósł o rozliczenie finansowe jego wkładu, tj. wybudowania garażu na własny koszt. Wskazał też, że rezygnacja z użytkowania garażu spowodowana była podwyższeniem przez stronę powodową czynszu i wobec tej rezygnacji żadnych opłat nie będzie już ponosił.

Dowód:

- ***pismo z dnia 23 marca 2011 r. – w aktach członkowskich.***

Pismem z dnia 29 marca 2011 r., którego kserokopię otrzymał pozwany w dniu 9 listopada 2011 r., Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej poinformował, że na posiedzeniu 29 marca 2011 r. podjął uchwałę o zwrocie pozwanemu kluczy do przedmiotowego garażu i anulowaniu protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 23 marca 2011 r. Wskazał, że wobec oświadczenia o wpłaceniu całości wkładu budowlanego, przysługuje mu do w/w garażu spółdzielcze prawo własnościowe, co jest związane z koniecznością ponoszenia opłat. Podał, że w związku z jego wcześniejszą rezygnacją z jego użytkowania oraz pismem z dnia 23 marca 2011 r., przejęcie garażu przez spółdzielnię w ówczesnym stanie prawnym nie było możliwe. Ponadto Zarząd Spółdzielni zwracał się do pozwanego o wskazanie, czy ma przygotować uchwałę w sprawie wyrażenia zgody przez członków spółdzielni na przyjęcie w/w garażu do mienia spółdzielni.

Dowód:

- ***pismo z dnia 29 marca 2011 r. – w aktach członkowskich.***

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany wskazał, że zarząd spółdzielni przyjął jego zrzeczenie się dalszego użytkowania garażu oraz że w dniu 23 marca 2011 r. podpisano protokół zdawczo-odbiorczy tegoż garażu, a spółdzielnia przejęła od niego klucze, w związku z czym sprawę uważa za zakończoną.

Dowód:

- ***pismo z dnia 27 października 2011 r. – w aktach członkowskich.***

Pismem z dnia 3 listopada 2011 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej poinformował pozwanego, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do w/w garażu, w związku z czym nie może go ona przejąć do mienia bez zgody Walnego Zgromadzenia Członków.

Dowód:

- ***pismo z dnia 3 listopada 2011 r. – w aktach członkowskich.***

W odpowiedzi na pismo z dnia 29 marca 2011 r. pozwany wskazał, że, wobec zrzeczenia się użytkowania garażu w dniu 1 marca 2011 r., nie jest zainteresowany zmianą statusu prawnego przedmiotowego garażu.

Dowód:

- ***odręczna notatka pozwanego z dnia 9 listopada 2011 r. na piśmie z dnia 29 marca 2011 r. – w aktach członkowskich.***

30 listopada 2011 r. strona powodowa stwierdziła odnalezienie przekazanego wcześniej przez pozwanego kompletu kluczy do przedmiotowego garażu i przekazała je na stałe do działu TR.

Dowód:

- ***protokół zdawczo-odbiorczy-przekazanie kluczy z dnia 30 listopada 2011 r. – w aktach członkowskich.***

7 grudnia 2011 r. F. S. telefonicznie udzielił odpowiedzi na pismo w sprawie propozycji zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu z 1 grudnia 2011 r., nie godząc się na to rozwiązanie i uznając sprawę za zakończoną, czym potwierdził swoje stanowisko zawarte w odręcznej notatce z dnia 10 listopada 2011 r.

Dowód:

- ***notatka służbowa z dnia 7 grudnia 2011 r. – w aktach członkowskich.***

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) we W. wносиła o ustalenie, że pozwanemu F. S. przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do garażu położonego we W. przy ulicy (...), czemu pozwany zaprzeczał, zarzucając, że na ustalenie takiej zgody nie wyrażał.

Podstawą prawną żądania ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest art. 189 k.p.c. Materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie jest interes prawny powoda.

Na wstępie należało zatem rozważyć czy w sprawie niniejszej owa przesłanka zasadności powództwa zaistniała (por. orzeczenie SN z 30 grudnia 1968 r., III CZP 103/68).

W tym celu konieczne było jednakże określenie charakteru prawa, którego ustalenia powód się domagał.

Zgodnie z art. 244 k.c. § 1 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do ograniczonych praw rzeczowych. Art. 244 § 2 odsyła tu do przepisów odrębnych.

Strona powodowa nie określiła dokładnej daty powstania w/w ograniczonego prawa rzeczowego, twierdziła jedynie, że doprowadził do niego szereg, podjętych przez pozwanego, czynności, składających się na procedurę ubiegania się o ustanowienie do przedmiotowego garażu własnościowego spółdzielczego prawa, a to: złożenie w spółdzielni, będącej poprzednikiem prawnym strony powodowej, wniosku o ustalenie wartości wybudowanego przez niego garażu i wprowadzenie jej do ewidencji finansowo księgowej spółdzielni (9 września 1993 r.), a następnie, po przeprowadzeniu postępowania wewnątrzspółdzielczego, pisma zawierającego informację, że o złożeniu dokumentów wymaganych dla zaliczeniu kosztów budowy na wkład garażowy (27 czerwca 1994 r.).

Przyjmując, że sporne prawo powstało w tym właśnie momencie, należy wskazać, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu regulowane było wówczas przez przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1207/98: nabycie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych od spółdzielni mieszkaniowej było możliwe jedynie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. W ówczesnym brzmieniu ustawa ta zawierała nieobowiązujące już dziś rozdziały 2 i 3: Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oraz Lokale użytkowe i garaże.

Po myśli art. 238 § 1 i 2 spółdzielnia mieszkaniowa mogła lokale użytkowe przydzielać członkom (osobom fizycznym i prawnym). Tylko też oni mogli być jego nabywcami. Z chwilą przydziału powstawało spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego zastosowanie znajdowały odpowiednio przepisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 213 w budynkach, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej, członkom przysługiwało prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie – spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lokatorskie lub własnościowe (§ 1 i 2). Spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powstawało z chwilą przydziału lokalu. Oświadczenie spółdzielni pod nieważnością winno być złożone w formie pisemnej (§ 3), co stanowi *lex specialis* w stosunku do uregulowania zawartego w art. 245 k.c., zgodnie z którym do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od spółdzielni mieszkaniowej możliwe było zatem jedynie w trybie unormowanym w przepisach prawa spółdzielczego. Wynika to nie tylko z treści przepisów (art. 213 i nast. Prawa spółdzielczego), ale także z istoty tego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1207/98; a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 411/99 – a contrario).

Wedle art. 73 § 1 k.c. jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Ustawa Prawo spółdzielcze do czynności ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (a więc i do lokalu użytkowego) wymagała zatem formy szczególnej w postaci tzw. zwyczajnej (to znaczy niekwalifikowanej) formy pisemnej, przez którą należy rozumieć utrwalenie oświadczenia woli za pomocą pisma w dokumencie sporządzonym w dowolny sposób i podpisanym przez składającego oświadczenie. Dokument taki jest „dowodem na piśmie”, że oświadczenie o treści zapisanej w dokumencie zostało przez określoną osobę złożone i że dana czynność prawna została w takiej właśnie formie dokonana.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że, zgodnie z ogólną regułą dowodową, zawartą w art. 6 k.c. oraz odpowiadającym mu w warstwie procesowej art. 3 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c., to do powodowej spółdzielni należało wykazanie, że do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego nie tylko doszło, ale iż miało to miejsce w określonej przepisami formie. Tymczasem takiego oświadczenia strona powodowa nie przedłożyła.

Z przywołanym wyżej uregulowaniem, dotyczącym formy czynności prawnej (art. 73 k.c.) związane są unormowanie, zawarte w art. 246, zgodnie z którym jeżeli ustawa lub umowa stron wymaga dla czynności prawnej zachowania formy pisemnej, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron w sprawie między uczestnikami tej czynności na fakt

jej dokonania jest dopuszczalny w wypadku, gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią (art. 246 k.p.c.).

Strona pozwana nie powoływała się wyraźnie na żadną z w/w okoliczności (tj. zagubienie, zniszczenie, zabranie), podała jedynie, że „niestety w aktach lokalowych, przekazanych powodowej spółdzielni przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) ma dalszych dokumentów w niniejszej sprawie, w szczególności dokumentu wskazującego na finalne przyznanie pozwanemu spółdzielczego prawa do lokalu” (k. 4). Nie wniosła także o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na tę konkretną okoliczność (por. k. 2-4). Już na tej podstawie należałoby stwierdzić, że nie wywiązała się ona z ciążącego na niej obowiązku dowodowego.

Niezależnie od tego Sąd zwraca uwagę, że na rozprawie 26 września 2012 r. dopuścił dowód z przesłuchania strony powodowej. Pomimo wezwania do osobistego stawienia na rozprawie celem przesłuchania w charakterze strony, przedstawiciel strony powodowej się jednak nie stawił. Tymczasem zgodnie z art. 210 § 2 k.p.c. każda ze stron obowiązana jest do złożenia oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej, dotyczących okoliczności faktycznych. Odmowa zajęcia stanowiska w tym przedmiocie może skutkować uznaniem przez sąd tych faktów za przyznane na podstawie art. 230 k.p.c., zgodnie z którym w przypadku, gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane, przy czym dla uznania za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej nie wystarczy samo milczenie strony, a konieczne jest rozważenie przez sąd całokształtu sprawy (por. wyrok SN z dnia 27 maja 1971 r., II CR 122/71; uzasadnienie wyroku SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 293/03; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 października 2005 r., V CK 260/05; wyrok SN z dnia 17 lutego 1975 r., II CR 719/74; SN z dnia 17 czerwca 1960 r., IV CR 681/59).

Mając na uwadze powyższe Sąd dał wiarę zarzutom pozwanego, że sporne ograniczone prawo rzeczowe nigdy nie zostało na jego rzecz ustanowione.

W sytuacji ustanowienia rygoru nieważności w przypadku niezachowania dla oświadczenie o przydziale lokalu formy pisemnej, całkowicie chybione było natomiast wywodzenie przez stronę powodową istnienia przedmiotowego prawa z samego własnego „przekonania” o jego istnieniu (k. 4), opartego na fakcie złożenia przez pozwanego wniosków o ustalenie wartości w/w garażu oraz wprowadzanie tej wartości do ewidencji finansowo-księgowej (9 września 1993 r. oraz 11 lipca 1994 r.), potwierdzania otrzymania odręcznej notatki przedstawiciela spółdzielni z informacją, że jej dział finansowy zaliczy koszty budowy garażu na wkład garażowy po przedłożeniu określonych dokumentów (13 czerwca 1994 r.), poinformowania go przez spółdzielnię, że koszty budowy zaliczone mu zostaną na wkład garażowy po przedłożeniu określonych dokumentów (23 czerwca 1994 r. i 27 lipca 1994 r.) oraz pisemnego oświadczenia pozwanego, że w/w dokumenty zostały przez niego złożone w spółdzielni przy odbiorze garażu (27 czerwca 1994 r.).

Na marginesie można wspomnieć, że nawet gdyby przyjąć (co jednak nie zostało przez stronę powodową wiarygodnie wykazane), że z w/w dokumentów tych wynika wola pozwanego otrzymania przedmiotowego prawa, to na podstawie przedstawionego przez stronę powodową materiału dowodowego oraz wobec przeczących twierdzeń pozwanego, Sąd pozbawiony zostałby możliwości jakiegokolwiek weryfikacji tego, czy procedura ubiegania się o ustanowienie dla przedmiotowego garażu własnościowego spółdzielczego prawa zakończyła się jego przyznaniem. Nie wiadomo bowiem, jakie dokumenty złożył pozwany w dniu 27 czerwca 1994 r., a także, czy składając je spełnił warunki formalne dla uzyskania prawa, którego, jak twierdzi strona powodowa, się domagał.

Dodatkowo wypada zwrócić uwagę, że strona powodowa pominęła całkowicie kwestię zawartej przez jej poprzednika prawnego z pozwanym umowy użytkowania. Tymczasem z przedstawionych przez nią akt lokalowych wynika, że to na podstawie tej właśnie umowy pozwany użytkował przedmiotowy garaż od roku 1974 do 2 marca 2011 r.

Art. 244 § 1 k.c. zalicza użytkowanie do ograniczonych praw rzeczowych. Polega ono na obciążeniu rzeczy prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków (art. 252 k.c.). prawo to wygasa, jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej (art. 246 § 1 k.c.). Po wygaśnięciu użytkowania użytkownik obowiązany jest zwrócić rzecz właścicielowi w takim stanie, w jakim powinna się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu użytkowania (art. 262 k.c.). W

sprawie niniejszej pozwany pismem z dnia 1 marca 2011 r., złożonym 2 marca 2011 r., pozwany zrzekł się użytkowania w/w garażu, co uzasadnił wcześniejszym podwyższeniem opłaty za jego użytkowanie. Mając na uwadze regulę zawartą w art. 61 § 1 k.c. należy przyjąć, że wygaśnięcie prawa użytkowania nastąpiło z dniem 2 marca 2011 r. Z akta lokalowych wynika, że strona powodowa 15 marca 2011 r. podjęła decyzję o przyjęciu jego rezygnacji z korzystania z garażu przy ul. (...), a następnie potwierdziła jego zdanie przez pozwanego protokołem zdawczo-odbiorczym. Czynności te nie miały znaczenia dla samego wygaśnięcia prawa użytkowania (jako że następuje ono mocą jednostronnej czynności prawnej), świadczy jednak o tym, iż strona powodowa traktowała stosunek łączący strony jako użytkowanie, a nie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Nadto powodowa spółdzielnia (a wcześniej jej poprzedniczka) naliczały od pozwanego opłaty za użytkowanie garażu. Z powyższego wynika, że strona powodowa przez cały czas traktowała stosunek, łączący je z pozwanym jako umowę użytkowania, a stanowisko zmieniła powódka dopiero wówczas, gdy pozwany zwrócił się o rozliczenie finansowe wybudowania garażu na własny koszt.

Faktem jest, że pozwany wybudował przedmiotowy garaż na własny koszt. Powodowa spółdzielnia zdaje się wywodzić z tego faktu (tj. z samego wniesienia wkładu budowlanego) istnienie spornego prawa ograniczonego. Jest to jednakże tylko jedna z przesłanek przydziału lokalu (por. art. 238 § 1 w zw. z art. 226 § 1 i 208 § 1 Sprawa spółdzielczego w brzmieniu z 1994 r.). Zgromadzenie wymaganego wkładu budowlanego dopiero obok uzyskania członkowska w spółdzielni (co w sprawie niniejszej jest bezsporne) oraz uzyskania przydziału lokalu we wspomnianej formie doprowadza do powstania własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

Należy zauważyć, że powodowa spółdzielnia nie starała się nawet wykazać istnienia oświadczenie spółdzielni złożonego w formie pisemnej. Z jej stanowiska, zajmowanego w toku procesu wynika, że nie miała świadomości co do tego, że oświadczenia takie było niezbędne, o czym świadczą nie tylko bierność w zakresie przedstawiania dowodów, ale zawarte już w pozwie sformułowania, że nie otrzymała od swego poprzednika prawnego dokumentu, wskazującego na „finalne przyznanie” spornego prawa, jednak „jest przekonana, że pozwanemu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do garażu”. Nie ma wątpliwości, że takie przekonanie spółdzielni nie może zastąpić wymaganego pisemnego oświadczenia. Wobec powyższego przyjąć należało, że oświadczenia takiego nie było, a co za tym idzie wymienione przesłanki nie zostały spełnione i do powstania takiego prawa nigdy nie doszło.

Odnosząc powyższe rozważania do kwestii interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. wypada stwierdzić, że interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje obiektywna potrzeba ochrony prawnej, niepewność stanu prawnego lub prawa (por. wyrok Sądu Wojewódzkiego w Bielsku-Białej z dnia 5 sierpnia 1993 r., V GC 1539/92; por. też M. Jędrzejewska, Komentarz..., Lex Polonica). Taka obiektywna potrzeba w sprawie niniejszej nie zaistniała. Przekonanie strony powodowej, reprezentowanej przez zawodowego pełnomocnika, o istnieniu spornego prawa wynikało bowiem wyłącznie z nieznaności prawnych uregulowań, dotyczących jego powstania. Wobec niezastnienia materialnoprawnej przesłanki powództwa o ustalenie, jako bezzasadne podlegało ono oddaleniu (por. wyrok SN z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11; wyrok SN z dnia 11 grudnia 2007 r., II CSK 361/2007; post. SN z 16 kwietnia 2009 r., I CZ 15/09, wyr. SN z 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09).

Na koniec wypada zauważyć, że wyrok uwzględniający powództwo w przedmiotowej sprawie oznaczałby ustalenie istnienia prawa z pominięciem bezwzględnych rygorów ustawowych, dotyczących jego powstania.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.