

Sygn. akt I ACa 1653/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska (spr)

Sędziowie: SSA Anna Beniak

del. SSO Marta Witoszyńska

Protokolant: sekr.sąd. Anna Krzesłowska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa T. W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 18 września 2017 r. sygn. akt II C 84/17

1. oddala apelację;

2. zasądza od T. W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w Ł. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1653/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 18 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa T. W. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, oddalił powództwo (pkt 1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2)

(wyrok – k. 197).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało, że pomiędzy Spółdzielnią „Osiedle (...)” a Izbą Rzemieślniczą w Ł. została zawarta umowa, na mocy której uzgodniono budowę pawilonu handlowo - usługowego. Decyzją z 9 sierpnia 1984 r. Urząd (...) w Ł. zezwolił na budowę pawilonu handlowo - usługowego na nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. przy ul. (...).

Aneksem nr (...) do porozumienia zawartego w dniu 6 grudnia 1983 r. pomiędzy pozwaną spółdzielnią a Izbą Rzemieślniczą w Ł. (w związku ze zmianą użytkowników pawilonu handlowo - usługowego przy ul. (...)), ustalono nowych członków spółdzielni i dokonano przydziału na rzecz powódki lokalu użytkowego na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego do prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży kwiatów.

Decyzją z 3 listopada 1993 r. Zarząd Spółdzielni „Osiedle (...)” przydzielił powódce powyższy lokal użytkowy na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Lokal użytkowy został wybudowany ze środków powódki. Na mocy porozumienia z ówczesną spółdzielnią mieszkaniową, po wybudowaniu spółdzielnia miała przejąć go na własność, a osoby finansujące budowę - uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu. Porozumienie to zaginęło przed podziałem spółdzielni i nie zostało wykonane.

Powódka zawarła ze Spółdzielnią „Osiedle (...)” w dniu 1 października 1993 r. umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 73 m², będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, z przeznaczeniem na kwaciarnię.

Kolejną umowę dzierżawy strony zawarły w dniu 1 lipca 1995 r. Jej przedmiotem była działka o powierzchni 59,82 m². Pismem z 24 kwietnia 2013 r. umowa została wypowiedziana przez najemczynię, która podniosła, że jest członkiem spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

Ostateczną decyzją nr (...)II (...) o podziale nieruchomości, wydaną przez Prezydenta Miasta Ł., stwierdzono, że działka nr (...) łącznie z działką (...) będzie stanowić jedną nieruchomość położoną Ł. pod adresem ul. (...). Dla tej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta Kw (...).

Z dniem 18 grudnia 2014 r., na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z 27 czerwca 2014 r. nr 19/14, nastąpił podział spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. została następcą prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)”. Podstawę podziału stanowił Plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań dotyczących podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” z siedzibą w Ł., ul. (...), stanowiący załącznik do uchwały o podziale nr 19/14.

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługuje obecnie prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku położonego w Ł. przy ul. (...).

Poprzednik prawny - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w Ł. podjął pierwsze działania zmierzające do wyodrębnienia lokali na nieruchomości, na której znajduje się lokal użytkowy zajmowany przez powódkę. W tym celu zlecono sporządzenie aktualnej inwentaryzacji. W wyniku dokonanych pomiarów okazało się, że doszło do samowoli budowlanej w jednym z lokali na terenie nieruchomości. Wykonujący inwentaryzację wszczął postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Decyzją z 8 czerwca 2012 r. nakazano wstrzymanie prowadzonych robót budowlanych. Samowola budowlana doprowadziła do zmiany powierzchni i wymagała zakończenia postępowania nadzorczego i ostatecznego wyjaśnienia kwestii powierzchni. Celem zakończenia prac inwestor - K. O. - wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji umożliwiającej dalsze prace.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., kontynuując podjęte działania, w listopadzie 2016 r. zleciła kancelarii notarialnej prowadzonej przez R. K. uregulowanie wszelkich spraw związanych ze stanem prawnym nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...).

Następnie, w marcu 2017 r., zlecono sporządzenie inwentaryzacji budowlano - architektonicznej pawilonu przez osobę niezależną, nie związaną

z poprzednią spółdzielnią.

W maju poinformowano osoby korzystające z czterech lokali użytkowych, w tym powódkę, o możliwości zapoznania się z inwentaryzacją.

Pismem z 29 marca 2017 r. pozwana zwróciła się do Urzędu Miasta z zapytaniem dotyczącym ujawnienia przedmiotowego budynku w Rejestrze Gruntów. W tym zakresie powstały wątpliwości dotyczące daty ukończenia budowy; Urząd wskazał, że rok zakończenia budowy został określony na 1971, a z dokumentacji wynika, że budynek powstał w latach 80-tych.

Pismem z 26 kwietnia 2017 r. zwrócono się do J. i K. O. o udostępnienie decyzji sankcjonującej dokonane w lokalu zmiany (samowoli budowlanej) z uwagi na konieczność ujawnienia w rejestrach danych z aktualnej inwentaryzacji budynku (w szczególności powierzchni poszczególnych lokali i całej nieruchomości).

Pismem z 15 maja 2017 r. zwrócono się do Zakładu (...) i (...) o nadesłanie dokumentacji dotyczącej instalacji wodno -kanalizacyjnej.

Obecnie, na potrzeby podjęcia uchwały w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oczekiwane jest: uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokali (wniosek złożono w sierpniu 2017 r.), uzyskanie orzeczenia legalizującego samowolę budowlaną, które pozwoli na dokonanie w (...) Ośrodku Geodezji zmian w kartotece budynku w oparciu o aktualną inwentaryzację (dane dotyczące powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej) oraz zaktualizowanie wpisów w księdze wieczystej nieruchomości Kw (...).

Na nieruchomości znajdują się cztery lokale. Z uwagi na stan prawny całej nieruchomości nie jest jeszcze możliwe wyodrębnienie samodzielnych lokali. Dwa spośród lokali uzyskały status spółdzielczych lokali własnościowych na mocy wyroków sądowych.

W dniu 9 grudnia 2011 r. powódka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” w Ł. z żądaniem zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz odrębnej własności lokalu użytkowego nr 77a o powierzchni 45,97 m², znajdującego się w pawilonie handlowym położonym w Ł. przy ul. (...).

Wyrokiem z 21 maja 2012 r., sygn. akt I C 1775/11, Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo było nieuzasadnione, gdyż nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem Zarząd pozwanej spółdzielni nie podjął na podstawie art. 42 i 43 wymienionej ustawy uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości, na której znajduje się lokal powódki. Powództwo zostało uznane za przedwczesne.

W kolejnej, zawisłej między tymi samymi stronami, sprawie o sygn. akt I C 1095/13 Sąd Okręgowy w Łodzi ponownie oddalił powództwo o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki odrębnej własności lokalu użytkowego nr 77a, położonego w Ł. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazano, że do chwili wyrokowania Zarząd pozwanej spółdzielni nie podjął na podstawie art. 42 i 43 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Jednocześnie uznano, że powódka nie udowodniła, aby pozwana spółdzielnia nie podejmowała czynności zmierzających do ustanowienia odrębnej własności, ustalając że spółdzielnia zleciła biegłemu posiadającemu uprawnienia budowlane sporządzenie inwentaryzacji. Sąd przyjął, że nie można zarzucić pozwanej spółdzielni bezczynności w zakresie podjęcia działań mających na celu przewłaszczenie lokali.

Pomiędzy stronami tego postępowania istnieje spór co do prawa do lokalu użytkowego. W przejętej po podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” dokumentacji nie ma dowodów opłacenia wkładu oraz złożenia deklaracji członkowskiej.

Sąd Okręgowy w tak zilustrowanym stanie faktycznym sprawy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa, które zostało wywiedzione z art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec braku wykazania faktów wskazujących na zaistnienie bezczynności pozwanej spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Podkreślił przy tym, że czasochłonność podejmowanych czynności nie oznacza zaniechań po stronie pozwanej, a w świetle zeznań świadków wynika z uzależnienia tych czynności od osób trzecich, urzędów i procedur administracyjnych. Spółdzielnia podjęła się rozmaitych działań, wykonała szereg wystąpień, zwracała się do różnych organów i osób fizycznych, co świadczy o tym, że procedura zmierzająca do przygotowania nieruchomości do ustanowienia samodzielnych lokali trwa. Tymczasem powódka nawet nie wskazała, które działania mogły być uznane za opóźnione, wykonane z opieszałością, czy niedokonane. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę na to, że nie cały okres datowany od złożenia pozwu przez powódkę mógł zostać objęty niniejszym postępowaniem (tylko czas po wydaniu wyroku w sprawie o sygn. akt I C 1095/13, tj. po 30 stycznia 2014 r.), ponieważ pomiędzy stronami toczyły się dwa postępowania sądowe dotyczące tego samego roszczenia powódki, a zapadłe w nich wyroki objęły swoją prawomocnością wcześniejsze okresy, co nie zmienia faktu, że w odniesieniu do tego okresu nie zostały sformułowane żadne zarzuty. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy odstąpił od czynienia ustaleń dotyczących powstania spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu. Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowił art. 98 k.p.c.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 198 – 206).

Powódka zaskarżyła opisany wyrok w całości apelacją opartą na następujących zarzutach:

- naruszenia art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez uznanie, że pozwana spółdzielnia nie pozostaje w bezczynności,
- pominięcia dowodów wnioskowanych przez powódkę na ostatnim terminie rozprawy w postaci okazanych przez pozwaną na tej rozprawie dokumentów dotyczących inwentaryzacji nieruchomości wraz z załącznikami na okoliczność ustalenia niezbędnych danych do przekształcenia lokalu powódki w odrębną własność.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie zaś o jego zmianę zgodą z treścią oddalonego powództwa, a także o zwrot kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego

(apelacja – k. 219 – 219 verte).

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zwrot kosztów, które poniosła na tym etapie sporu (k. 253 – 253 verte).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wywiedziona w tej sprawie apelacja nie dostarczyła argumentów czy to natury materialnoprawnej, czy też procesowej, mogących wpłynąć na zmianę oceny dochodzonego przez powódkę roszczenia.

Niewątpliwie jego źródłem był art. 49¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 t.j.; dalej: u.s.m.), który przewiduje w razie bezczynności spółdzielni prawo osoby, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia odrębnej własności lokalu, do wystąpienia na drodze sądowej z powództwem, o jakim mowa w art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. Przepis ten wymaga zatem rozważenia dwóch zasadniczych kwestii,

tj. legitymacji danej osoby do wytoczenia przewidzianego w art. 49¹ u.s.m. powództwa oraz postępu działań podejmowanych przez spółdzielnię w celu wyodrębnienia samodzielnego lokalu. Tymczasem Sąd Okręgowy skoncentrował swe przemyślenia wyłącznie wokół drugiej z nich, co stworzyło konieczność uzupełnienia tej analizy, do czego Sąd Apelacyjny, jako sąd meriti, był władny w tym postępowaniu.

W poglądach doktryny uwidacznia się stanowisko, zgodnie z którym omawiana legitymacja procesowa przysługuje wyłącznie członkowi lub osobie wymienionej w art. 12 ust. 1, art. 17¹⁴ ust. 1, art. 17¹⁵ ust. 1, art. 39 ust. 1, art. 48 ust. 1 i 2, art. 48¹, 52 u.s.m. i art. 5 ust. 1 nowelizacji z 2007 r. oraz spełniającej wymagania określone w tych przepisach. Co za tym idzie,

dotyczy członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 12 ust. 1 u.s.m.), członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.), członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego

w wielostanowiskowym garażu (art. 17¹⁵ ust. 1 u.s.m.), 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 (art. 39 ust. 1 u.s.m.), najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia oraz osobie bliskiej w stosunku do tego najemcy (art. 48 ust. 1 i 2 u.s.m.), spadkobiercy członka spółdzielni, który wystąpił

z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 (art. 48¹ u.s.m.), członków uprawnionych do przeniesienia na ich rzecz własności domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych wybudowanych w tym celu (52 u.s.m.), jak również członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, albo jego poprzednika prawnego, gdy był właścicielem tego lokalu i prawo własności

z mocy przepisów ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach

(Dz. U. Nr 12, poz. 61 oraz z 1974 r. Nr 47, poz. 281) zostało przekształcone

w ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu (art. 5 ust. 1 nowelizacji z 2007 r.). Wszystkie z tych przepisów normują bowiem obowiązki spółdzielni zawarcia

z wymienioną w nich osobą umowy przeniesienia własności lokalu.

W niniejszej sprawie powódka oparła skierowane pod adresem pozwanej żądanie przeniesienia na jej rzecz własności lokalu użytkowego na przekonaniu, że jest członkiem spółdzielni i przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu z uwagi na poniesienie nakładów na budowę zajmowanej

przez siebie części pawilonu handlowego, co odpowiadało sytuacji opisanej

w treści art. 17¹⁴ § 1 u.s.m. W braku przywołania przez nią innych podstaw

i ukierunkowania postępowania dowodowego na wykazanie powyższych twierdzeń tylko w tym aspekcie należało ocenić spełnienie przesłanek uprawniających ją do wytoczenia powództwa. Ocena ta nie współgra jednak ze stanowiskiem powódki.

Jak obrazuje zgromadzony materiał dowodowy, powódka na mocy decyzji z 3 listopada 1993 r. otrzymała przydział znajdującego się w zasobach poprzedniczki prawnej pozwanej lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) (obecnie: (...) 20a) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz nie złożyła deklaracji członkowskiej i

nie została przyjęta w poczet członków spółdzielni. Powódka nie zaoferowała żadnego dowodu, który miałby tę okoliczność potwierdzać, a w dokumentacji spółdzielni takiego dowodu brak. Złożenie deklaracji członkowskiej było zaś niezbędnym warunkiem przyjęcia

w poczet członków spółdzielni zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 16 września

1982 r. Prawo spółdzielcze. To z kolei miało o tyle znaczenie, że w świetle przepisów prawa spółdzielczego (art. 238) obowiązujących w dacie zawarcia porozumienia z Izbą Rzemieślniczą (1983 r.), a także w dacie decyzji o przydziale (1993 r.) warunkiem skutecznego ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu było posiadanie statusu członka spółdzielni.

Skoro powódka nie wykazała wstąpienia w poczet członków spółdzielni, nie mogła wykazać i tego, że kiedykolwiek nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, od którego była uzależniona jej legitymacja czynną w tym procesie (stwierdzenie przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie I C 1775/11, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie zostało rozwinięte i nie było wiążące w tej sprawie, a ponadto – wbrew zapatrywaniom skarżącej - nie zostało powtórzone w motywach wyroku wieńczącego kolejne z zainicjowanych przez nią postępowań w sprawie I C 1095/13). Natomiast inne potencjalne tytuły nabycia tejże legitymacji z góry były wykluczone, gdyż od czasu wypowiedzenia przez powódkę umowy dzierżawy z 1 października 1993 r., przedłużonej w dniu 1 lipca 1995 r., tj. od 31 maja 2013 r. nie łączył jej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Osiedle (...)” (a w jej następstwie Spółdzielnią Mieszkaniową (...)) żaden stosunek prawny, który nakładałby na pozwaną obowiązek przeniesienia własności przedmiotowego lokalu.

Nie zmienia to faktu, że nie doszło do udowodnienia bezczynności pozwanej w rozumieniu art. 49¹ u.s.m., ponieważ czynności zmierzające do podjęcia w trybie art. 42 u.s.m. uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali, w tym lokalu zajmowanego przez powódkę, są w toku i zależą od działań innych organów, na których tempo pozwana po podjęciu stosownej inicjatywy nie ma wpływu. Dokumenty wskazujące na przeprowadzenie inwentaryzacji nieruchomości, do których nawiązuje apelacja, są świadectwem należytej aktywności pozwanej.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny z zastosowaniem art. 385 k.p.c. oddalił przedstawioną apelację, traktując ją za przejaw nieuzasadnionej krytyki zaskarżonego orzeczenia, a wobec ostatecznego wyniku sporu obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanej po myśli art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800).