

***Sygn. akt IA Ca 867/12***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jan Szachułowicz (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO (del.) Grzegorz Tyliński

Protokolant: sekr. sąd. Marta Lach

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. H. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

***z dnia 13 kwietnia 2012 r.***

sygn. akt II C 1150/09

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa - Praga w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

Sygn. akt IA Ca 867/12

## UZASADNIENIE

Powódka - M. H. (1) wносиła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nią prawa odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

Pozwana – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż umowa o budowę lokalu z dnia 16 czerwca 2005 r. została rozwiązana. Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej wstąpiła (...) Sp. z o.o. w W., która także wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 16 czerwca 2005 r. zawarta została między (...) sp. z o.o. i K. H. (1) umowa o budowę lokalu nr (...). Umowa ta dotyczyła budowy lokalu w rejonie ulic (...). Spółka prowadziła przedsięwzięcie inwestycyjne na podstawie umowy zwartej w dniu 12 kwietnia 2001 r. z pozwaną Spółdzielnią i otrzymała od Spółdzielni pełnomocnictwo do prowadzenia w jej imieniu procesu inwestycyjnego, zawierania w jej imieniu umów o realizację lokali i miejsc postojowych, przyjmowania wpłat od przyszłych użytkowników lokali i miejsc postojowych.

Do umowy dołączono zał. nr 3 - Harmonogram płatności, z którego wynikało, iż nabywca płaci 10 % - 18.273,75 zł w ciągu 14 dni od podpisania umowy, 15 % - 27.410,63 zł do 30 sierpnia 2005 r., 35 % - 63.958,13 zł do 30 września 2005 r., 15 % - 27.410,63 zł do 30 listopada 2005 r., 10 % - 18.273,75 zł do 31 stycznia 2006 r., 10 % - 18.273,75 zł do 30 marca 2006 r. W § 18 umowy ustalono również, iż w sprawach nią nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Podobny zapis znalazł się w umowie z 12 kwietnia 2001 r. o wspólnym przedsięwzięciu.

Z aktu notarialnego Rep. A Nr(...)z dnia 17 lipca 2007 r. wynika, iż dotyczył pełnomocnictwa K. H. (1) udzielonego jego matce M. H. (1) do zarządu i administrowania jego majątkiem, dokonania przeniesienia praw (cesji) wynikającej z umowy o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. zawartej z (...) sp. z o.o. w W..

Z zaświadczenia z dnia 4 września 2007 r. wynika, iż K. H. (1) posiadający lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) zalega z opłatami czynszowymi w wysokości 3.896,65 zł za okres 1 sierpnia 2006 – 31 sierpnia 2007 r. Na dzień 29 października 2007 r. zaległości nie było.

Z umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 12 kwietnia 2001 r. wynikało, iż przedmiotem umowy jest przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie (...) polegające na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo - usługowej z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie własnościowego prawa do lokalu. W §§ 4 - 7 umowy ustalono zasady odpowiedzialności spółki oraz w § 8 zasady odstąpienia od umowy. Z § 9 pkt 5 umowy wynika, iż w sprawach nią nieuregulowanych obowiązuje Kodeks cywilny. Do umowy tej dołączono pełnomocnictwo z 3 września 2001 r. i z 16 listopada 2004 r.

Z dniem 23 lutego 2006 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zmieniła nazwę na (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Pismem z dnia 8 października 2008 r. (...) sp. z o.o. oświadczyła, iż wstępuje do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej.

W dniu 20 listopada 2007 r. M. H. (1), działając w imieniu własnym i na rzecz swojego syna K. H. (1), w akcie notarialnym Repertorium A Nr(...) oświadczyła (§ 2), iż daruje sobie ekspektatywę odrębnej własności lokalu oraz prawa i roszczenia wynikające z umowy o budowę lokalu z 16 czerwca 2005 r. i darowiznę przyjmuje, a wartość darowizny określiła na 10.000 zł. Jednocześnie w § 4 M. H. (1) oświadczyła, iż z dniem zawarcia aktu przechodzą na obdarowaną wszelkie prawa i roszczenia związane z opisaną w § 1 tegoż aktu ekspektatywą odrębnej własności lokalu oraz opisaną umową o budowę lokalu nr (...) z 16 czerwca 2005 r. a także, że z dniem podpisania nastąpiło wydanie przedmiotu tejże umowy nabywcy, wszelkie zwroty lub dopłaty wynikające z ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego uregulowane zostaną przez M. H. (1).

Dnia 20 listopada 2007 r. powódka złożyła deklarację o przystąpieniu do Spółdzielni i została przyjęta w poczet członków w dniu 28 listopada 2007 r. W dniu 29 listopada 2007 r. pozwana Spółdzielnia wydała powódce zaświadczenie, iż jest ona członkiem pozwanej spółdzielni i że w terminie 30 dni po wpłacie pełnego wkładu budowlanego zostanie zawarta z powódką umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W piśmie określono wkład budowlany dotyczący lokalu na 184.528,54 zł brutto. Wniesiony wkład określono na 5.482,13 zł brutto. Budynek przekazano do zasiedlenia od 1 sierpnia 2006 r. Opłaty eksploatacyjne naliczono od 31 października 2007 r. Zaświadczenie to wydano powódce celem przedstawienia w banku.

W dniu 30 listopada 2007 r. Spółka wysłała powódce wezwanie do zapłaty kwoty 166.254,81 zł z tytułu zaległych rat oraz 38.659,50 zł z tytułu odsetek i wyznaczyła jej nieprzekraczalny termin do zapłaty - 7 dni, pod rygorem odstąpienia

od umowy w trybie § 13 zawartej umowy w trybie natychmiastowym. W dniu 20 grudnia 2007 r. Spółka, wobec braku wpłaty, zawiadomiła powódkę o odstąpieniu od umowy z 16 czerwca 2005 r. wobec braku wpłaty, zwracając uwagę, iż ani K. H., ani powódka nie wykonali swoich obowiązków wynikających z umowy i nie widzi podstaw do odroczenia terminu płatności.

W dniu 22 stycznia 2008 r. Spółka zawiadomiła Spółdzielnię o odstąpieniu od umowy o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r., zawartej z K. H. (1), z której prawa i obowiązki przeszły na M. H. (1).

Powódka swe prawa wywodzi z faktu wydania jej zaświadczenia z 29 listopada 2007 r., w którym podano informację o zawarciu żądanej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu w terminie 30 dni od wpłaty pełnego wkładu. Pełen wkład nie został wpłacony w terminach przewidzianych w załączniku do umowy z 16 czerwca 2005 r.

W dniu 14 stycznia 2008 r. powódka wpłaciła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 179 047 zł jako wkład budowlany za lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 22 stycznia 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała powódkę, iż wobec odstąpienia od umowy o budowę lokalu nr (...), wpłaconą przez nią kwotę 179 047 zł uznaje za świadczenie nienależne i będzie ona zwrócona na rachunek, z którego dokonano przelewu.

Sąd Okręgowy podniósł, że istota sporu między stronami sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy w związku z zawartą między SM (...) a ówczesną Spółką (...) umową, spółka ta była uprawniona do odstąpienia od umowy o budowę lokalu, czy też mogła to uczynić jedynie SM (...) w trybie art. 20 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i czy termin uzupełnienia wkładu został ustalony w umowie, czy też Spółdzielnia nie ustaliła go w zaświadczeniu. Strona powodowa uważa, że jej prawo do zawarcia umowy wynika z pisma SM (...) z dnia 29 listopada 2007 r., z którego wynika, iż w terminie 30 dni po wpłacie pełnego wkładu budowlanego zostanie zawarta z powódką umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W piśmie tym wskazano wymagany wkład budowlany - 184.528,54 zł, uznano wniesiony 5.482,13 zł, wskazano datę przekazania budynku do zasiedlenia - 1 sierpnia 2006 r., wyznaczono również datę uiszczenia opłat eksploatacyjnych do 30 października 2007 r.

Sąd Okręgowy podniósł, że termin do wniesienia wkładu został zakreślony w załączniku nr 3 do umowy z 16 czerwca 2005 r., czyli nie później jak do 30 czerwca 2006 r. i nie wykazano, aby dokonano w formie pisemnej, zastrzeżonej w tej umowie, zmiany tego terminu. Ani K. H. (1), ani powódka nie dążyli do zmiany tego terminu, przynajmniej do grudnia 2007r., kiedy to Spółka (...) odmówiła zgody na odroczenie terminu płatności, który upływał 30 czerwca 2006 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, z umowy o wspólnym przedsięwzięciu z 12 kwietnia 2001 r., z § 3, wynikało, iż do obowiązków Spółki należało przekazanie Spółdzielni, w dniu podpisania końcowego protokołu odbioru przedmiotu umowy, wykazu osób, które nabyły lokale wraz z wysokością wniesionego wkładu. Umowa przewidywała też, iż w sprawach nią nieuregulowanych obowiązuje Kodeks cywilny. Zgodnie z treścią art. 96 k.c., Spółdzielnia udzieliła Spółce pełnomocnictwa do działania w jej imieniu zgodnie z treścią pełnomocnictwa z dnia 2 września 2001 r. i z dnia 16 listopada 2004 r. Zgodnie z art. 95 § 2 k.c., czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednie dla reprezentowanego. Zadaniem Spółki było realizowanie inwestycji i zbieranie od zainteresowanych lokalami odpowiednich środków na ten cel.

Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie z § 13 umowy o budowę lokalu z 16 czerwca 2005 r., wykonawca może odstąpić od umowy poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w przypadku, gdy nabywca opóźni o 30 dni wpłatę określonej w harmonogramie płatności, bądź też w przypadku nieodebrania kluczy technicznych do lokalu. Umowa zawierała więc, a była zawarta przez Spółkę w imieniu Spółdzielni, możliwość odstąpienia od umowy. Bezsporne jest, iż zarówno K. H., jak i M. H. nie zapłacili w wyznaczonym im w zał. nr 3 do umowy z 16 czerwca 2005 r. terminie, ani w terminie z pisma z dnia 30 listopada 2007 r. zaległych rat oraz odsetek za zwłokę. Przekroczenie opóźnienia ponad 30 dni oraz niespełnienie go w dodatkowym 7 dniowym terminie upoważniało Spółkę, jako pełnomocnika pozwanej, do odstąpienia od umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że pismo Spółdzielni z 29 listopada 2007 r. było wydane przez Spółdzielnię na prośbę powódki w celu przedstawienia w banku. Spółdzielnia wydała jej już podobne zaświadczenie z dnia 9 listopada 2007 r. (akta członkowskie) w związku z jej prośbą z 3 września 2007 r. (akta członkowskie) ale dotyczące K. H. (1). Zaświadczenie z 29 listopada 2007 r. posiada adnotację „celem przedłożenia w banku” i potwierdzenie, że w terminie 30 dni po wpłacie pełnego wkładu zostanie z nią zawarta umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Spółdzielnia jest upoważniona do zawierania umów ze swoimi członkami o ustanowienie prawa do lokalu, ale w § 13 umowy o budowę lokalu, opartej na umowie o wspólnym przedsięwzięciu, Spółka została upoważniona do odstąpienia od umowy w określonych tam okolicznościach i jej działanie było zgodne z zawartą z K. H. a następnie powódką umową jak i udzielonymi pełnomocnictwami.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Spółka skutecznie odstąpiła od umowy z dnia 16 czerwca 2005 r. Terminy spłaty były wyznaczone, a dodatkowo pismem z 30 listopada 2007 r. wyznaczono 7 dniowy termin do wypłaty należności, zgodnie z § 13 umowy z dnia 16 czerwca 2005 r. Powódka przejmując wszelkie zobowiązania K. H. winna była liczyć się z konsekwencjami wynikającymi z § 13 w/w umowy, tym bardziej, iż lokal został wydany zarówno K. H. jak i powódce.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Spółka nie działała ponad udzielone jej pełnomocnictwo. Co do zaświadczenia z 29 listopada 2007 r., wynika z niego, iż wymagany wkład wynosi wymienioną tam kwotę ale uprawnionym do pobierania opłat był pełnomocnik Spółdzielni, czyli Spółka. Pismem z dnia 20 grudnia 2007 r. Spółka odstąpiła od umowy wobec braku wpłaty, do czego była uprawniona. W praktyce, przy wydaniu lokalu, oznacza to, iż Spółka kredytowała powódce budowę lokalu. Powódka miała szansę na wpłatę należności w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wpłaciła, zamiast żądanej kwoty 204.914,31 zł, kwotę 179.047 zł przelewem z dnia 14 stycznia 2008 r., która to kwota została jej zwrócona. Niewątpliwie zbyt późno podjęła starania o uzyskanie kredytu, chociaż przynajmniej od daty cesji była świadoma daty spłat. Powoływanie się w takim przypadku na art. 5 k.c. jest bezzasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego, podstawą zobowiązań były w tym przypadku umowy o wspólnym przedsięwzięciu i umowa o budowę lokalu, a więc i ich wykonanie, a nie treść zaświadczenia Spółdzielni wydanego w celu uzyskania kredytu. Zaświadczenie to nie może być samodzielną podstawą roszczenia. W dacie wydania zaświadczenia umowa jeszcze obowiązywała. Zaświadczenie to nie tworzyło nowego stosunku prawnego, było tylko zaświadczeniem Spółdzielni o stosunku prawnym wynikającym z umowy o budowę lokalu. Pozwana Spółdzielnia, na zasadzie art. 18 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, miała prawo udzielać pełnomocnictwa do zawierania umów o budowę lokali bezpośrednio u wykonawcy.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał roszczenie za bezzasadne.

Powyższy wyrok powódka zaskarżyła apelacją w całości zarzucając:

- obrazę przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 18 i 20 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że możliwym jest rozwiązanie umowy o wybudowanie lokalu przez organ nie będący spółdzielnią oraz art. 5 k.c.,
- naruszenie prawa procesowego przez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie, co narusza dyspozycję art. 316 § 1 k.p.c.,
- sprzeczność zebranego w sprawie materiału dowodowego z ustaleniami Sądu.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach.

Strona pozwana oraz interwenient uboczny wnosili o oddalenie apelacji.

Wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2009 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie, choć z innych przyczyny niż w niej wskazane.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nieprawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że (...) sp. z o. o. (obecnie (...) sp. z o. o.) skutecznie odstąpiła od umowy z dnia 16 czerwca 2005 r. (umowy o budowę lokalu). Spółdzielnia, stosownie do art. 96 k.c., udzieliła Spółce pełnomocnictwa do działania w jej imieniu, zgodnie z treścią wyrażoną w pełnomocnictwach z dnia 3 września 2001 r. i z dnia 16 listopada 2004 r. Z treści tych pełnomocnictw nie wynika, aby Spółka została umocowana do wypowiedzenia umowy. Tego nie zauważył i nie ocenił stosownie Sąd pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że wypowiedzenie umowy stanowi jednostronną czynność prawną, a zgodnie z art. 104 zd. 1 k.c., jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Tak było w sprawie niniejszej i nie zaistniały podstawy do zastosowania art. 104 zd. 2 k.c. Zatem działanie Spółki w zakresie wypowiedzenia umowy stanowiło działanie bez umocowania, a co za tym idzie, wypowiedzenie nie było skuteczne. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy nie zbadał (nadto), czy takie rozwiązanie umowy byłoby skuteczne w świetle art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie zostały też zbadane pozostałe warunki przewłaszczenia, istotne w świetle zgłoszonego roszczenia. Sąd ten wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zbada, czy powódka spełniła wszystkie konieczne przesłanki finansowe dla ustanowienia odrębnej własności lokali oraz czy lokal nadaje się do wyodrębnienia w rozumieniu prawnorzeczowym (art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 2 ustawy o własności lokali).

Z tych powodów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., orzekł jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012 r., Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie ponownie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu. Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 16 czerwca 2005 r. zawarta została między (...) Sp. z o.o. a K. H. (1) umowa o budowę lokalu nr (...). Umowa ta dotyczyła budowy lokalu w rejonie ulic: F., B. - K., K., (...). Spółka prowadziła przedsięwzięcie inwestycyjne na podstawie umowy zawartej w dniu 12 kwietnia 2001 r. z pozwaną Spółdzielnią i otrzymała od Spółdzielni pełnomocnictwo do prowadzenia w jej imieniu procesu inwestycyjnego, zawierania umów o realizację lokali i miejsc postojowych, przyjmowania wpłat od przyszłych użytkowników lokali i miejsc postojowych. Do umowy dołączono harmonogram płatności. W § 18 umowy ustalono również, iż w sprawach nią nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podobny zapis znalazł się w umowie z dnia 12 kwietnia 2001 r. o wspólnym przedsięwzięciu.

Z aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 17 lipca 2007 r. wynika, iż dotyczy pełnomocnictwa K. H. (1) udzielonego jego matce M. H. (1) do zarządu i administrowania jego majątkiem, dokonania przeniesienia praw (cesji) wynikającej z umowy o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. zawartej ze spółką (...) Sp. z o.o. w W..

Z umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 12 kwietnia 2001 r. wynikało, iż przedmiotem umowy jest przedsięwzięcie inwestycyjne o nazwie (...) polegające na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo - usługowej, z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne na zasadzie własnościowego prawa do lokalu. W §§ 4 - 7 umowy ustalono zasady odpowiedzialności spółki oraz w § 8 zasady odstąpienia od umowy. Z §

9 pkt 5 umowy wynika, iż w sprawach nią nieuregulowanych obowiązuje Kodeks cywilny. Do umowy tej dołączono pełnomocnictwo z 3 września 2001 r. i z 16 listopada 2004 r.

Z dniem 23 lutego 2006 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zmieniła nazwę na (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Pismem z dnia 8 października 2008 r. (...) sp. z o.o. oświadczyła, iż wstępuje do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej.

Dnia 20 listopada 2007 r. M. H. (1), działając w imieniu własnym i na rzecz swojego syna K. H. (1), w akcie notarialnym Rep. A Nr (...) oświadczyła (§ 2), iż daruje samej sobie ekspektatywę odrębnej własności lokalu oraz prawa i roszczenia wynikające z umowy o budowę lokalu z 16 czerwca 2005 r. i darowiznę przyjmuje, a wartość darowizny określiła na 10.000 zł. Jednocześnie w § 4 M. H. (1) oświadczyła, iż z dniem aktu przechodzą na obdarowaną wszelkie prawa i roszczenia związane z opisaną w § 1 tegoż aktu ekspektatywą odrębnej własności lokalu oraz opisaną umową o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. a także, że z dniem podpisania nastąpiło wydanie przedmiotu tejże umowy nabywcy. Wszelkie zwroty lub dopłaty wynikające z ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego uregulowane zostaną przez M. H. (1).

Dnia 21 listopada 2007 r. powódka złożyła deklarację o przystąpieniu do Spółdzielni i została przyjęta w poczet członków w dniu 28 listopada 2007 r. W dniu 29 listopada 2007 r. pozwana wydała powódce zaświadczenie, iż jest ona członkiem pozwanej i że w terminie 30 dni po wpłacie pełnego wkładu budowlanego zostanie zawarta z powódką umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. W piśmie określono wkład budowlany na lokal na 184.528,54 zł brutto. Wniesiony wkład określono na 5.482,13 zł brutto. Budynek przekazano do zasiedlenia od 1 sierpnia 2006 r. Opłaty eksploatacyjne naliczono od 31 października 2007 r. Zaświadczenie to wydano powódce celem przedstawienia w banku.

W dniu 30 listopada 2007 r. Spółka wysłała powódce wezwanie do zapłaty kwoty 166.254,81 zł z tytułu zaległych rat oraz kwoty 38.659,50 zł z tytułu odsetek i wyznaczyła jej nieprzekraczalny termin do zapłaty - 7 dni - pod rygorem odstąpienia od umowy w trybie § 13 zawartej umowy w trybie natychmiastowym. W dniu 20 grudnia 2007 r. Spółka, wobec braku wpłaty, zawiadomiła powódkę o odstąpieniu od umowy z dnia 16 czerwca 2005 r. na podstawie § 13 tejże umowy zwracając uwagę, iż ani K. H., ani powódka nie wykonali swoich obowiązków wynikających z umowy i Spółka nie widzi podstaw do odroczenia terminu płatności.

W dniu 22 stycznia 2008 r. Spółka zawiadomiła Spółdzielnię o odstąpieniu od umowy o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. zawartej z K. H. (1), z której prawa i obowiązki przeszły na M. H. (1).

W dniu 14 stycznia 2008 r. powódka wpłaciła na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 179 047 zł, jako wkład budowlany za lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 22 stycznia 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) poinformowała powódkę, iż wobec odstąpienia od umowy o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. wpłacona przez nią kwota 179 047 zł uznana została za świadczenie nienależne i będzie ona zwrócona na rachunek, z którego dokonano przelewu.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka nigdy nie spełniła warunków finansowych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członek wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jak wynika z akt sprawy, powódka w żadnym czasie nie spełniła warunków finansowych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. K. H. (1) a następnie powódka mieli dokładnie określone kwoty oraz obowiązujące terminy płatności poszczególnych rat. Bezsporne jest, że ani K. H. (1), ani M. H. (1) nie wywiązywali się z przyjętych na siebie zobowiązań. Oprócz raty wpłaconej w lipcu 2005 r. przez K. H. (1), do dnia odstąpienia od umowy powódka nie wpłaciła żadnych kwot z tytułu wykonania umowy o budowę lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego, niedochowanie finansowych warunków umowy o budowę lokalu uzasadniało skorzystanie z postanowień § 13 umowy o budowę lokalu nr (...) z dnia 16 czerwca 2005 r. i wypowiedzenie tejże umowy w stosunku do strony powodowej. Sąd Okręgowy dodatkowo zaznaczył, że art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jednoznacznie stwierdza, iż spółdzielnia w sytuacji niewywiązywania się członka spółdzielni lub jego następcy prawnego z obowiązku pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie, może wypowiedzieć umowę łączącą spółdzielnię i jej członka.

Sąd Okręgowy wskazał także, że (...) sp. z o.o. wystosowała w dniu 30 listopada 2007 r. wezwanie do zapłaty pod rygorem odstąpienia od umowy. W wezwaniu tym wskazała łączną kwotę do zapłaty w wysokości 204 914,31 zł, numer rachunku do wpłaty oraz termin siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania na dokonanie płatności. Powódka wpłaciła kwotę niższą od wskazanej w wezwaniu, tj. 179 047 zł oraz nie dotrzymała terminu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w czasie podejmowania decyzji o odstąpieniu od umowy przez (...) sp. z o.o. działającą jako pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej (...), strona powodowa nie spełniała finansowych warunków uprawniających do ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu. Fakt ten ma podstawowe znaczenie przy dokonywaniu oceny spełniania podstaw do odstąpienia od umowy.

Sąd Okręgowy, opierając się na piśmie pełnomocnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...), stwierdził, iż sporny lokal nadaje się do wyodrębnienia w rozumieniu prawnorzeczowym, zgodnie z art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 2 ustawy o własności lokali. Tym samym potwierdzony został fakt wywiązania się z postanowień umowy przez pozwaną.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu powódki, że jej prawo do zawarcia umowy wynika z pisma SM (...) z dnia 29 listopada 2007 r., gdyż termin do wniesienia wkładu został określony w załączniku nr 3 do umowy z dnia 16 czerwca 2005 r., czyli nie później jak do 30 czerwca 2006 r. i nie wykazano, by dokonano w formie pisemnej, zastrzeżonej w tej umowie, zmiany tego terminu. Ani K. H. (1), ani powódka nie dążyli do zmiany tego terminu przynajmniej do grudnia 2007 r., kiedy to spółka (...) w piśmie z dnia 20 grudnia 2007 r. odmówiła zgody na odroczenie terminu płatności, który upływał 30 czerwca 2006 r. Pismo Spółdzielni z dnia 29 listopada 2007 r. było wydane na prośbę powódki w celu przedstawienia go w banku i zawierało stosowną adnotację, stanowi ono oświadczenie wiedzy a nie woli. Tym samym nie tworzyło ono nowego stanu prawnego. Spółdzielnia wydając to zaświadczenie nie zmieniła ani warunków, ani terminów wynikających z umowy, gdyż wszelkie zmiany dotyczące postanowień wskazanej umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez strony.

Rozważając, czy w związku z zawartą między SM (...) a (...) sp. z o.o. umową, Spółka ta była uprawniona do odstąpienia od umowy o budowę lokalu, czy też mogła to uczynić jedynie SM (...) w trybie art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd Okręgowy uznał, że wszelkie kwestie finansowe związane z zawartymi umowami o budowę lokali w inwestycji I. I należały do (...) sp. z o.o. Spółdzielnia zajmowała się jedynie przyjmowaniem nowych członków oraz ustanawianiem praw rzeczowych do lokali. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 20 ust. 2 szczegółowo reguluje możliwość wypowiedzenia umowy przez spółdzielnię lub jej członka. Woli stron natomiast pozostawiona została możliwość wprowadzania do umowy innych niż wypowiedzenie możliwości rozwiązania umowy, w tym odstąpienia. (...) sp. z o.o. była wykonawcą, z którym umowę zawarł K. H. (1). Umowa ta w § 13 przewidywała możliwość odstąpienia od niej przez wykonawcę, po ziszczeniu się określonych przesłanek. K. H. (1) podpisując umowę zaakceptował wszystkie jej postanowienia, łącznie z możliwością i warunkami odstąpienia przez wykonawcę od umowy. Nadto z umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 12 kwietnia 2001 r. wynikało, iż do obowiązków Spółki należało przekazanie Spółdzielni wykazu osób, które nabyły lokale wraz z wysokością wniesionego wkładu. Umowa przewidywała też, iż w sprawach nią nieuregulowanych obowiązuje Kodeks cywilny. Zgodnie z art. 96 k.c., Spółdzielnia udzieliła Spółce pełnomocnictwa do działania w jej imieniu, zgodnie z treścią pełnomocnictwa z dnia 2 września 2001 r. i z dnia 16 listopada 2004 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Spółka była upoważniona do odstąpienia od umowy z dnia 16 czerwca 2005 r., skutecznie od niej odstąpiła i nie działała wówczas ponad udzielone jej pełnomocnictwo. Oświadczenie o odstąpieniu zostało w sposób prawidłowy skierowane do powódki i posiadało wymaganą w umowie formę. Odstąpienie nastąpiło na podstawie przesłanek, które K. H. (1) zaakceptował w podpisanej umowie o budowę lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego, przyczyny odstąpienia zawarte w § 13 umowy o budowę lokalu pokrywają się z warunkami umożliwiającymi wypowiedzenie umowy przez Spółdzielnię, wskazanymi w art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Bezsprzecznie zachodziły przesłanki do odstąpienia od umowy przez wykonawcę.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał roszczenie za bezzasadne i orzekł o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 13 kwietnia 2012 r. powódka zaskarżyła w całości apelacją zarzucając:

- obrazę przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 18 i art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegającą na uznaniu, że spółka (...) mogła skutecznie rozwiązać umowę wiążącą strony,
- obrazę przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 386 § 6 k.p.c. poprzez pominięcie wytycznych Sądu Apelacyjnego w Warszawie, zawartych w uzasadnieniu jego wyroku,
- obrazę przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 452 k.p.c. poprzez uznanie, że dokonane wpłaty wkładu budowlanego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej były dokonane na rzecz nieuprawnionego podmiotu.

Apelująca wnosila o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

Strona pozwana oraz interwenient uboczny wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest uzasadniona. Sąd Okręgowy naruszył bowiem art. 386 § 6 k.p.c. w sposób implikujący nierozpoznanie istoty sprawy.

Sąd Okręgowy, nie dość, że poprowadził sprawę w sposób niezgodny z ocenami i wskazaniem Sądu Apelacyjnego, wiążącymi go na podstawie wskazanej normy prawa procesowego, to nawet dokonał ustaleń i przeprowadził rozważania w sposób jawnie sprzeczny z tymi wytycznymi. Natomiast ocenami i wskazaniem Sądu Apelacyjnego wiązany jest także ten sam Sąd Apelacyjny rozpoznający apelację ponownie.

Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę po raz pierwszy sformułował następujące oceny i wskazania.

Po pierwsze wyraził pogląd, że (...) sp. z o. o. (obecnie (...) sp. z o. o.) nie odstąpiła skutecznie od umowy z dnia 16 czerwca 2005 r. (umowy o budowę lokalu). Spółdzielnia bowiem, stosownie do art. 96 k.c., udzieliła Spółce pełnomocnictwa do działania w jej imieniu, zgodnie z treścią wyrażoną w pełnomocnictwach z dnia 3 września 2001 r. oraz z dnia 16 listopada 2004 r. Z treści tych pełnomocnictw nie wynika, aby Spółka została umocowana do wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie umowy stanowi jednostronną czynność prawną, a zgodnie z art. 104 zd. 1 k.c., jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Zatem działanie Spółki w zakresie wypowiedzenia umowy stanowiło działanie bez umocowania, a co za tym idzie, wypowiedzenie nie było skuteczne.

Tymczasem Sąd Okręgowy uznał, analogicznie jak przy rozpoznawaniu sprawy po raz pierwszy, że Spółka była upoważniona do odstąpienia od umowy z dnia 16 czerwca 2005 r., skutecznie od niej odstąpiła i nie działała wówczas ponad udzielone jej pełnomocnictwo.



Po drugie, Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę po raz pierwszy nie zbadał, czy takie rozwiązanie umowy byłoby skuteczne w świetle art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Natomiast Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę ponownie przypomniał jedynie treść art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wskazał tylko, że przyczyny odstąpienia zawarte w umowie o budowę lokalu pokrywają się z przesłankami wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię. Sąd Okręgowy nie przeprowadził natomiast jakiegokolwiek analizy zaleconej przez Sąd Apelacyjny. W miejsce rozważenia możliwości opisanej przez Sąd drugiej instancji w istocie zacytował tylko przepis prawa.

Po trzecie, Sąd Apelacyjny nakazał zbadanie, czy sporny lokal nadaje się do wyodrębnienia w rozumieniu prawnorzeczowym (art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 2 ustawy o własności lokali).

Sąd Okręgowy pozornie tylko wykonał to zalecenie stwierdzając, że lokal nadaje się do wyodrębnienia, ponieważ tak stwierdziła Spółdzielnia w swym piśmie procesowym. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, spełnianie przez lokal stosownych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Orzecznictwo sądowe wskazuje nadto, że w toku sprawy cywilnej zaświadczenie takie może być zastąpione przez opinię biegłego. Stanowisko strony nie było więc wystarczające dla przesądzenia tej kwestii.

Po czwarte wreszcie, Sąd Apelacyjny nakazał, przy ponownym rozpoznawaniu sprawy, zbadanie przez Sąd Okręgowy, czy powódka spełniła wszystkie konieczne przesłanki finansowe dla ustanowienia odrębnej własności lokalu.

W tej ostatniej kwestii Sąd Okręgowy akurat wypowiedział się, jednak formułując swe stanowisko nie nawiązał do wszystkich szczegółów z tym zagadnieniem związanych.

W tym stanie rzeczy należało orzec jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., rozstrzygając o kosztach na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

Wobec zwrócenia powódce przez Spółdzielnię wpłaconej sumy należy sformułować obecnie jeszcze jedno wskazanie. Otóż w przypadku, gdyby w dalszym toku postępowania żądanie powódki okazało się uzasadnione, zwrot ten nie stałby na przeszkodzie uwzględnienia żądania, a to wobec możliwości orzeczenia „... za jednoczesną zapłatą przez powódkę na rzecz ....”.