

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Franciszek Marcinowski
Sędziowie:	SSA Agnieszka Piotrowska (spr.) SSA Jan Surma
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **U. P.**

przeciwko **(...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 16 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 351/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 7.200 zł.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo U. P. skierowane przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. i zobowiązał stronę pozwaną do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na nią prawo własności jednorodzinne domu mieszkalnego, jednokondynacyjnego w zabudowie szeregowej bez podpiwniczenia krytego papą o powierzchni użytkowej 89 metrów kwadratowych z wbudowanym garażem o powierzchni 15,60 metra kwadratowego, położonego w O. przy ul. (...) wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) z mapy 5 o powierzchni 0,0214 ha stanowiącej teren mieszkalny w O. - K. G. przy ul. (...) stanowiącej własność Gminy O., wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O.. Zasadził od strony pozwanej na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 7200 złotych i nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Opolu opłatę sądową od pozwu w kwocie 16515 złotych.

Wyrok zapadł na tle następujących ustaleń faktycznych.

K. P. przysługuje na podstawie stosownej uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni, wyłączne prawo do domu jednorodzinnego w pozwanej Spółdzielni - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)”, położonego w O. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 73,4m<sup>2</sup> oraz do garażu o powierzchni użytkowej 15,6 m<sup>2</sup>. Budynek jest posadowiony na działce nr (...) o powierzchni 0.0214ha, należącej do Gminy O., której użytkownikiem wieczystym jest pozwana Spółdzielnia.

Na wniosek powódki zgłoszony w piśmie z dnia 17.01.2011 r. o podjęcie przez stronę pozwaną niezbędnych działań mających na celu przeniesienie na jej rzecz jako osoby uprawnionej prawa własności opisanego domu wraz z prawem do działki nr (...), strona pozwana poinformowała, że przeniesienie własności nastąpi w oparciu o przepis 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - w terminie do dnia 17.07.2011 r. Pozwana zobowiązała się do przygotowania wszelkiej dokumentacji niezbędnej do zawarcia aktu notarialnego i wyznaczyła datę - 30.06.2011r. oraz kancelarię notarialną, w której miało dojść do jego podpisania.

Powódka spełniła wszystkie warunki z ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności domu, zapłaciła wszystkie koszty związane z jego budową, w tym cały wkład budowlany.

W § 4 proponowanego aktu notarialnego, strona pozwana nałożyła na powódkę obowiązek partycypowania w kosztach remontów bieżących, kapitalnych i w kosztach eksploatacji ul. (...) stanowiącej własność Spółdzielni w części przypadającej na jej nieruchomości. Pozwana domagała od powódki, by zobowiązała się również do partycypowania w kosztach remontów bieżących i kapitalnych oraz w pracach związanych z usuwaniem awarii na sieciach wodnych i sanitarnych w części przypadającej na nieruchomość przy ul. (...) oraz by wyraziła zgodę na wystawienie przez pozwaną faktur za te prace. W wypadku nie udostępnienia nieruchomości w celu usunięcia wymienionych awarii i remontów powódka miałaby ponosić pełne skutki szkód wobec osób trzecich i mienia Spółdzielni spowodowanych takim zaniechaniem.

Powódka miała również zobowiązać się w umowie, że na bieżąco będzie regulować w Spółdzielni opłaty wynikające z rozliczeń kosztów zimnej wody przypadających na nieruchomość wspólną i wywóz nieczystości, a także na obciążenie opłatami z tytułu rozliczenia w wysokości ponoszonych opłat usług pocztowych, telekomunikacyjnych oraz ryczałtowej kwoty za rozliczanie w wysokości 50 zł kwartalnie.

W §5 proponowanej umowy w formie aktu notarialnego pozwana nakładała na powódkę obowiązek uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu na rzecz Gminy O..

Powódka po zapoznaniu się w dniu 10.07.2011r. z treścią projektu umowy odmówiła podpisania aktu notarialnego w brzmieniu zaproponowanym przez pozwaną kwestionując zapisy § 4 (poza pierwszym zdaniem) i §5.

Powódka poinformowała pozwaną, iż stawi się w dniu 14.07.2011 r. celem podpisania umowy przeniesienia własności, która nie będzie zawierała zakwestionowanych przez nią postanowień. Z uwagi na odmowę pozwanej Spółdzielni usunięcia z treści umowy kwestionowanych zapisów, powódka nie przystąpiła do zawarcia umowy o proponowanej przez stronę pozwaną jednostronnie treści.

Kolejnym pismem z dnia 19.07.2011r. powódka wezwała pozwaną do wykonania zobowiązania do przeniesienia na jej rzecz prawa własności przedmiotowej nieruchomości wraz z przynależnymi prawami w terminie do dnia 25.07.2011r. pod rygorem wystąpienia na drogę sądową w trybie art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwana Spółdzielnia ostatecznie zgodziła się na wykreślenie §5 umowy, kategorycznie obstając przy treści zapisów w §4 projektu umowy.

Na tle powyższych ustaleń faktycznych Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo K. P. zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 49<sup>1</sup> w związku z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116).

Sąd I instancji stwierdził, że pomimo iż po stronie powódki zostały spełnione wszystkie przesłanki do przeniesienia na nią prawa własności domu, to pozwana aż do upływu terminu wskazanego w art. 17<sup>14</sup> ust. 1<sup>1</sup> tj. 6 miesięcy od daty złożenia przez powódkę stosownego wniosku na piśmie, przypadającego na dzień 18.07.2011 r., nie zawarła z powódką umowy przeniesienia własności.

Pozwana wprawdzie wyznaczyła termin zawarcia umowy na dzień 30.06.2011 r., jednakże zaproponowana przez nią treść umowy nie została zaakceptowana przez powódkę, która domagała się usunięcia nie uzgodnionych z nią postanowień zawartych w szczególności w paragrafie 4 przedstawionego przez Spółdzielnię projektu aktu notarialnego. W efekcie nie doszło do podpisania umowy, zarówno w terminie wyznaczonym przez pozwaną, jak i w późniejszym podanym przez powódkę.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że doszło do bezczynności pozwanej Spółdzielni, gdyż nie wykonała ona ciężącego na niej obowiązku zawarcia umowy, co uprawniało powódkę do wszczęcia postępowania sądowego na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy o s.m. Artykuł 17<sup>14</sup> zawiera bowiem tylko dwie przeszkody (art.17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup>) mogące wpływać na przedłużenie postępowania w przedmiocie zawarcia umowy, z których żadna nie zachodziła w niniejszej sprawie, co było bezsporne.

Konstrukcja tego przepisu wskazuje na nie podlegający dalszym uwarunkowaniom obowiązek spółdzielni do zawarcia przedmiotowej umowy, niezależnie od innych kwestii mogących być przedmiotem sporu pomiędzy spółdzielnią, a jej członkiem bądź przyszłym właścicielem nieruchomości, której ma dotyczyć umowa. Pozwana Spółdzielnia miała obowiązek umożliwić powódcie podpisanie umowy o treści odpowiadającej ściśle zapisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez co należy rozumieć, że umowa mogła dotyczyć wyłącznie przeniesienia prawa własności nieruchomości. Takiej umowy pozwana nie przedstawiła, co należy uznać za jej zaniechanie.

W ocenie Sądu I instancji, ewentualne rozszerzenie treści umowy o dodatkowe postanowienia umowne mogłoby mieć miejsce wyłącznie na podstawie ustaleń z powódką, które nie miały miejsca, a wręcz przeciwnie, powódka stanowczo zaprotestowała przeciwko nakładaniu na nią dodatkowych, nie wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązków. Pozwana pomimo wezwań powódki nie zmieniła stanowiska i kategorycznie odmówiła usunięcia kwestionowanego §4 z projektu umowy, co należy tłumaczyć jako brak woli do zawarcia umowy skutkujący uznaniem, iż po jej stronie doszło do bezczynności.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki było nie tylko uzasadnione, gdyż przysługuje jej roszczenie o przeniesienie na nią własności w sposób opisany w pozwie, ale również, że wobec bezczynności pozwanej Spółdzielni była legitymowana do wystąpienia na drogę sądową w celu zaspokojenia tego roszczenia w trybie opisanym w art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, umowa o przeniesienie własności nie jest właściwą drogą do jednoczesnego określenia zobowiązań powódki, które niegdyś były uregulowane w nieobowiązującym już art. 235 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848). Fakt iż strony w przeszłości toczyły spór związany z zasadnością naliczanych opłat za wodę i że pozwana obawia się powstania takich sporów w przyszłości, nie mógł w żaden sposób wpływać na bezsporne uprawnienie powódki do zawarcia umowy przenoszącej na nią własność nieruchomości.

Z powyższą motywacją Sąd I instancji uwzględnił powództwo w całości, obciążając pozwaną kosztami procesu na rzecz powódki oraz kosztami sądowymi.

W apelacji od tego wyroku strona pozwana zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 49<sup>1</sup> w związku z art. 52 i art.17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116) przez ustalenie, że pozwana dopuściła się bezczynności wprowadzając do projektu umowy w formie aktu notarialnego dodatkowe nie przewidziane cytowaną ustawą obowiązki, przez pominięcie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustalenie, że pozwana Spółdzielnia przy

przenoszeniu własności domu na rzecz powódki nie miała prawa uregulować obowiązku utrzymywania sieci wodnych i sanitarnych w należytym stanie i naruszenie art. 217 kpc przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność istnienia wspólnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Strona pozwana zarzuciła ponadto naruszenie art. 19 par. 1 kpc przez przyjęcie, że wartością przedmiotu sporu jest wartość rynkowa nieruchomości zajmowanej przez powódkę, a nie jedynie wartość prawa do gruntu, a co za tym idzie obciążenie pozwanej zawyżonymi kosztami procesu, a także naruszenie art. 98 kpc i art. 102 kpc przez obciążenie pozwanej zawyżonymi kosztami procesu mimo braku podstaw do wytoczenia przez K. P. powództwa.

Formułując powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem jej ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu.

***Sąd Apelacyjny, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu I instancji i uznając je za własne, zważył, co następuje:***

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna.

Przedmiotem niniejszego sporu był nie tyle obowiązek Spółdzielni zawarcia z powódką umowy przeniesienia na jej rzecz prawa własności domu z prawem użytkowania wieczystego działki, bo obowiązek ten pozwana uznała, wynika on zresztą wprost z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, ile kwestia dopuszczalności zamieszczenia przez Spółdzielnię w umowie, bez porozumienia z powódką i bez jej zgody, dodatkowych postanowień umownych nie przewidzianych we wspomnianej wyżej ustawie i dopuszczalność uzależnienia przez Spółdzielnię zawarcia tej umowy od zaakceptowania przez powódkę tychże dodatkowych postanowień umowy.

Sąd I instancji stanął na trafnym i zasługującym na aprobatę stanowisku, że przepisy ustawy o s.m. nie dają Spółdzielni podstawy do jednostronnego zamieszczenia w umowie takich dodatkowych postanowień nakładających na powódkę bez jej zgody nie przewidziane ustawą obowiązki. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że Spółdzielnia nie miała podstaw do odmowy zawarcia z powódką umowy i stąd trafnie uznał, że pozostała bezczynna, co uprawniało powódkę do wytoczenia powództwa na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy o s.m.

Ocenę tę Sąd Apelacyjny podziela. Zaakcentowania wymaga fakt, że dom jednorodzinny, który zajmuje powódka został wybudowany ze wspólnych środków finansowych powódki i jej męża oraz przydzielony rodzinie powódki w dniu 28 grudnia 1982 roku na warunkach własnościowego prawa do lokalu, więc jeszcze pod rządami ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.). Ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo spółdzielcze ( Dz. U. nr 30, poz. 210) weszła bowiem w życie od dnia 1 stycznia 1983 roku.

W uchwale z dnia 12 kwietnia 2007 r. (III CZP 22/07, OSN 2008, Nr 3, poz. 31) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że osobie, której w okresie obowiązywania ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) przydzielono dom jednorodzinny na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu takiego jak w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, przysługuje roszczenie o przeniesienie własności domu wraz z prawem do działki na podstawie art. 17<sup>14</sup> i stosowanego w drodze analogii art. 52 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Ze wskazanych wyżej przepisów wynika, że warunkiem przeniesienia prawa własności jest pokrycie przez członka spółdzielni mieszkaniowej pełnych kosztów budowy segmentu oraz nie posiadanie zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ustęp 1 ustawy o s.m.

Warunki te powódka bezspornie wypełniła i stąd posiadała roszczenie do pozwanej o zawarcie umowy. Strona pozwana nie wskazała w apelacji przekonujących argumentów jurystycznych przemawiających za istnieniem jednostronnej kompetencji Spółdzielni do dyktowania powódce warunków, na jakich wskazana umowa ma być zawarta i uzależnienia zawarcia tej umowy od akceptacji przez nią takich postanowień umownych, zawartych w paragrafie 4 projektu umowy przedstawionego przez Spółdzielnię, które nie wynikają z treści umowy o s.m. Zarzut

naruszenia art. 49<sup>1</sup> w związku z art. 52 i art.17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o s. m. nie zasługuje więc na uwzględnienie.

Nie jest trafny sformułowany zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 26 ustawy o s.m. Przewiduje on, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Przepis ten nie ma odniesienia do sytuacji faktycznej istniejącej w rozpoznawanej sprawie, skoro dotyczy sytuacji sukcesywnego wyodrębniania lokali w budynkach wielomieszkańczych. W niniejszej sprawie chodzi zaś o przeniesienie na rzecz powódki prawa własności domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej z prawem do działki, na której dom ten jest usytuowany.

Także wskazany w uzasadnieniu apelacji art. 27 ustawy o s.m. odnosi się do budynków wielolokalowych, w których dochodzi do stopniowego wyodrębniania i przenoszenia na osoby uprawnione prawa własności lokali mieszkalnych w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i do kwestii związanych z zarządem nieruchomości stanowiącymi współwłasność właścicieli lokali i Spółdzielni, zaś taka sytuacja nie występuje w niniejszej sprawie.

Nie zasługuje na uwzględnienie sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 217 kpc przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność istnienia wspólnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ( art. 227 kpc). Okoliczność istnienia wspólnych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych nie stanowiła w niniejszej sprawie takiego faktu z uwagi na jej przedmiot, jakim było roszczenie powódki o nakazanie złożenia przez Spółdzielnię oświadczenia woli określonej treści, mającej swoją podstawę prawną w przepisach ustawy o s.m., stąd też postanowienie Sądu Okręgowego o oddaleniu tego wniosku dowodowego strony pozwanej wydane na rozprawie w dniu 9 grudnia 2012 roku ( k. 63 akt sprawy ) nie naruszyło art. 217 kpc . Zaznaczyć przy tym należy, że obecny na rozprawie profesjonalny pełnomocnik strony pozwanej nie złożył w stosunku do tego postanowienia zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc, Strona nie może zaś skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, polegającego na wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli w trybie art. 162 k.p.c. nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności - na najbliższym posiedzeniu, chyba że nie zgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy ( por. uchwała SN z dnia 27.10.2005 r, III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144).

Za bezprzedmiotowy i niedopuszczalny na aktualnym etapie powstępowania uznać należy także sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 19 par. 1 kpc przez przyjęcie, że wartością przedmiotu sporu jest wartość rynkowa nieruchomości zajmowanej przez powódkę, a nie jedynie wartość prawa do gruntu.

Stosownie do art. 25 § 1 kpc, sąd może na posiedzeniu niejawnym sprawdzić wartość przedmiotu sporu oznaczoną przez powoda i zarządzić w tym celu dochodzenie.§ 2. Po doręczeniu pozwu sprawdzenie nastąpić może jedynie na zarzut pozwanego, zgłoszony przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

Po doręczeniu odpisu pozwu strona pozwana nie kwestionowała wartości przedmiotu sprawy wskazanej w pozwie przez powódkę, co oznacza niedopuszczalność podniesienia tego rodzaju zarzutu przez stronę pozwaną w apelacji.

Równie nietrafny jest zarzut naruszenia art. 98 kpc i art. 102 kpc.. Zgodnie z treścią art. 49<sup>1</sup> zdanie 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia, stąd też Sąd I instancji zgodnie z prawem obciążył przegrywającą Spółdzielnię kosztami zastępstwa procesowego

należnymi wygrywającej powódce, jak i opłatą sądową od pozwu. Spółdzielnia nie wskazała natomiast przesłanek z art. 102 kpc uzasadniających zastosowanie wobec niej tego przepisu.

W tym stanie rzeczy apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc jako bezzasadna. Orzeczenie o kosztach procesu znajduje oparcie w art. 98 kpc i art. 108 kpc.