

Sygn. akt I ACa 1491/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSA Iwona Biedroń

Sędziowie: SSA Lidia Mazurkiewicz-Morgut

SSO del. Grzegorz Karaś (spr.)

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **E. N.**

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 1 lipca 2015 r. sygn. akt I C 436/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy w Opolu zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w N. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w N., zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców – Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem (...) wyodrębnia własność lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 59.90 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 4,25 m² i udziałem wielkości (...) w części wspólnej nieruchomości, który jest w posiadaniu i użytkowaniu E. N. oraz przenosi własność tego lokalu wraz z przynależną piwnicą i udziałem wielkości (...) w części wspólnej nieruchomości oraz udziałem wielkości (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu, dla których Sąd Rejonowy w N. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz E. N.”; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset złotych) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Opolu kwotę 6.000 (sześć tysięcy złotych) zł tytułem opłaty sądowej.

Wyrok ten Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujący, ustalony po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stan faktyczny.

Powódka od 1990 roku na zasadzie najmu lokatorskiego zamieszkuje w lokalu mieszkalnym położonym w budynku wielorodzinnym w N. przy ulicy (...). Budynek ten składa się z mieszkań położonych w dwóch klatkach schodowych - w każdej po 10 mieszkań, które były sukcesywnie zajmowane przez pracowników Zakładów (...) w N..

Budynki przy ulicy (...) zostały nieodpłatnie przekazane Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w formie darowizny aktem notarialnym nr Rep (...) z dnia 6 maja 1998 roku, którym jednocześnie zobowiązano Spółdzielnię do przyjęcia najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w w/w budynkach w poczet członków Spółdzielni i dokonania na ich rzecz przydziału lokali.

W dniu 27 sierpnia 1998 roku powódka złożyła w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wniosek o przyjęcie jej w poczet członków Spółdzielni i decyzją zarządu z dnia 8 września 1999 roku uzyskała status członka Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni wydał w dniu 23 sierpnia 2007 roku uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych położonych w budynkach w N. przy ulicy (...). W § 2 przedmiotowej uchwały m. in. określono przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego o numerze (...), zajmowanego przez E. N.. Jednocześnie wskazano wyraźnie w § 3 uchwały, że na lokalach wskazanych jako przedmiot odrębnej własności nie ciąży jakiegokolwiek zadłużenie.

W dniu 31 lipca 2007 r. powódka złożyła do pozwanej Spółdzielni wniosek następującej treści: „Jako członek pozwanej Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu numer (...), położonego w N. przy ul. (...) wnoszę o przekształcenie powyższego prawa w prawo odrębnej własności zgodnie z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie zobowiązuje się do uregulowania wszelkich ewentualnych zaległości przypadających na lokal”, a w dniu 10 grudnia 2007 r. powódka złożyła do pozwanej wniosek o dokonanie na jej rzecz przydziału lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego opisanego powyżej. W dniu 4 października Rada Nadzorcza pozwanej podjęła uchwałę nr (...), zgodnie z którą wysokość nakładów koniecznych poniesionych przez Spółdzielnię na lokal powódki, po odliczeniu kaucji w kwocie 10,10 zł została określona na kwotę 8.884,35 zł.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2007 r. r. Sąd Okręgowy w Opolu w sprawie o sygn. akt I C 357/07 stwierdził nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z s. w N. , Nr (...) z dnia 4.10.2007 r., w sprawie zatwierdzenia wysokości poniesionych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku oraz innych kosztów związanych z przekształceniem praw do lokali w odrębną własność, w budynkach przy ul. (...) w N..

W dniu 10 marca 2008 r. Rada Nadzorcza pozwanej podjęła ponownie uchwałę, tym razem nr (...), zgodnie z którą wysokość nakładów koniecznych poniesionych przez Spółdzielnię na lokal powódki, po odliczeniu kaucji w kwocie 61 zł, została określona na kwotę 5.911,52 zł.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Opolu w sprawie o sygn. akt I C 129/08 stwierdził nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z /s w N. Nr (...) z dnia 10 marca 2008 r. w sprawie zatwierdzenia wysokości poniesionych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku oraz innych kosztów związanych z przekształceniem praw do lokali w odrębną własność w budynkach przy ul (...) w N..

Pozwana Spółdzielnia nie uwzględniła wniosku powódki, zarówno z dnia 31 lipca 2007 r. jak i z dnia 10 grudnia 2007 r., dlatego też E. N. skierowała przeciwko Spółdzielni do Sądu Okręgowego w Opolu pozew o wydanie orzeczenia o obowiązku przeniesienia przez Spółdzielnię na rzecz powódki własności przedmiotowego lokalu oraz by ustanowiła na jej rzecz lokatorskie prawo do lokalu.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Opolu w sprawie o sygn. akt I C 400/07 zobowiązał Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w N. do złożenia następującego oświadczenia woli: „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w N. ustanawia na rzecz E. N. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy (...) w N., lokalu który jest w jej posiadaniu i używaniu”.

Pismem z dnia 17 stycznia 2009 r. powódka zwróciła się do pozwanej w związku ze stwierdzeniem, że wyrok zastępuje umowę o lokatorskie prawo do lokalu, które to prawo winno być wg wyroku potwierdzone umową ze spółdzielnią

lub przed notariuszem o przedstawienie, sporządzenie i dostarczenie jej takiego dokumentu umowy w trybie pilnym. Pismem z dnia 26 lutego 2009 r. strona pozwana w związku z w/w pismem zwróciła się do powódki o złożenie oświadczenia, że podtrzymuje swój wniosek z dnia 31 lipca 2007 r., co umożliwi uruchomienie stosownej procedury celem jego zrealizowania, co powódka pismem z dnia 5 marca 2009 r. uczyniła, jednocześnie wnosząc o wyznaczenie terminu u notariusza. Pismem z dnia 14 kwietnia 2009 r. Zarząd Spółdzielni poinformował powódkę, że spisanie aktu notarialnego odbędzie się w dniu 12 maja 2009 r., natomiast pismem z dnia 11 maja 2009 r. poinformował, że w związku z wątpliwościami natury prawnej Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przesunięcia terminu sporządzenia w/w aktu notarialnego do czasu uzyskania dwóch niezależnych opinii prawnych w zakresie dotyczącym przypadku powódki. Pismem z dnia 19 maja 2009 r. pozwana poinformowała powódkę, że Spółdzielnia nie przystąpi do sporządzenia aktu notarialnego w dniu 21 maja 2009 r. z powodu wątpliwości prawnych związanych z zasadami przekształcenia lokalu powódki. Pismem z dnia 18 czerwca 2009 r. powódka poinformowała Radę Nadzorczą Spółdzielni, że w związku z w/w pismem do dnia 18 czerwca 2009 r. nie otrzymała w sprawie informacji i prosi o zajęcie stanowiska w trybie pilnym.

Następnie powódka wystąpiła do Sądu Okręgowego w Opolu z powództwem o zobowiązanie Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli, którego skutkiem byłoby nabycie własności zajmowanego przez nią lokalu. Powództwo to jednak w sprawie sygn. I C 358/09 przez Sąd Okręgowy w Opolu Wydział I Cywilny zostało oddalone z uwagi na ustalenie przez Sąd, że nie doszło po stronie pozwanej do beczynności.

Uchwałą nr (...)z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie wysokości wkładu budowlanego dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach Spółdzielni Rada Nadzorcza w trybie

§ 60 ust. 1 statutu Spółdzielni ustaliła, że: „na wniosek członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach (...), Spółdzielnia dokona na ich rzecz przeniesienia odrębnej własności zajmowanego lokalu po uzupełnieniu przez nich wkładu budowlanego w wysokości 7 % wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkowa lokalu ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego wyceny lokalu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, Koszt sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 2 pokrywa wnioskodawca”.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w Opolu w sprawie o sygn. akt I C 437/09 stwierdził nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. numer (...) z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie wysokości wkładu budowlanego dla członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego związanej z przekształceniem praw do lokali w odrębną własność w budynkach położonych w N. przy ul. (...) oraz przy(...).

Od maja 2010 roku pomiędzy stronami dochodziło do rozmów i licznej wymiany pism w przedmiocie przeniesienia prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Powódka już pismem z dnia 8 czerwca 2010 r. zwracała się do Zarządu pozwanej o niezwłoczne przygotowanie umowy przeniesienia własności i wyznaczenie terminu u notariusza.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia

24 czerwca 2010 r. Prezes Zarządu pozwanej poinformował powódkę, że przekształcenie praw do lokalu w odrębną własność odbyć się może po uzupełnieniu przez nią wkładu budowlanego. Poinformował też powódkę, że Zarząd Spółdzielni ustali termin aktu notarialnego po wpłaceniu przez powódkę kwoty, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego i uchwały Rady nadzorczej, określającej wysokość bonifikaty, jaką będzie można zastosować w przypadku powódki. Pomimo kolejnych pism i ponagleń ze strony powódki, Spółdzielnia nie podejmowała żadnych kroków zmierzających do wyodrębnienia własności lokalu zajmowanego przez powódkę i przeniesienia na nią własności. W żadnym z pism kierowanych do powódki nie wskazała jaką kwotę powinna powódka uiścić, aby pozwana wyraziła zgodę na przeniesienie prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Mimo wielomiesięcznej korespondencji powódka podjęła jeszcze ostateczną próbę polubownej realizacji przysługujących jej ustawowych uprawnień i pismem z dnia 30 kwietnia 2012 roku wezwała Spółdzielnię do przedstawienia warunków niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w N. przy ulicy (...), w

tym do przedstawienia ewentualnych rozliczeń należności powódki wskazanych w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W odpowiedzi pismem z dnia 16 maja 2012 roku Spółdzielnia podtrzymała dotychczasowe stanowisko, wskazując iż powódka nie spełniła wszystkich wymagań. W odpowiedzi, pismem z dnia 23 maja 2012 roku, powódka ponownie wyjaśniła pozwanej, że spełniła wszystkie wymagane przez Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych warunki do uzyskania własności lokalu, co pozostało bez żadnej reakcji ze strony Spółdzielni.

Obecnie, wobec wyodrębnienia części lokali, w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N. Wydział V Ksiąg Wieczystych dla przedmiotowej nieruchomości, na której posadowione są dwa budynki mieszkalne przy ulicy (...), Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. wpisana jest jako użytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel nieruchomości budynkowych.

Statut Spółdzielni (§ 131 Statutu) wśród warunków przeniesienia własności lokalu mieszkalnego wymienia jedynie uiszczenie przez lokatora, proporcjonalnie do części przypadającej na dany lokal, zobowiązań Spółdzielni związanych z budową i zaciągniętymi kredytami, a także uregulowanie należności czynszowych.

W latach 1998-2005 strona pozwana zawarła 20 umów przeniesienia własności lokali i ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynkach przy ul. (...) za kwoty od 10.475,73 zł do 19.120 zł. W żadnym wypadku nabycie praw do lokali mieszkalnych nie było uzależnione od uiszczenia ceny rynkowej lokalu. Ponadto prawa do lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) zostały przekształcone bez jakichkolwiek opłat z wyjątkiem opłat manipulacyjnych.

Apelację od wyroku złożyła strona pozwana zarzucając:

1. Naruszenie prawa materialnego to jest:

a) art. 12 ust 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 64 ust 2 i 3 i art. 21 ust. 2 Konstytucji RP poprzez przyjęcie, że pozwany bezzasadnie uznał, że powódka w celu przeniesienia na nią prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w N. przy ul. (...), do której przysługuje jej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jest zobowiązana do zapłaty pozwanemu wartości rynkowej lokalu;

b) art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez opieranie się na jego treści w uzasadnieniu wyroku przez Sąd I Instancji, podczas gdy przepis ten dotyczy przenoszenia prawa własności nieruchomości lokalowych na osoby mające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, co miało miejsce w rozpoznawanej sprawie;

c) art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez orzeczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz powódki, podczas gdy nie spełniała ona wymogów ustawowych określonych w art. 12 tej ustawy, a więc nie mogła żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu oraz przyjęcie, że pozwany pozostawał wobec tego w stanie „bezczyrności” co miało także wykazywać zasadność powództwa, a w rzeczywistości nie miało miejsca;

d) art. 64 KC poprzez wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli pozwanego w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz powódki, w sytuacji gdy nie było ku temu podstaw, w szczególności nie zostały spełnione wymogi z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;

2. naruszenie prawa procesowego to jest art. 1047 KPC poprzez przyjęcie, że skarżący był zobowiązany do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz powódki w sytuacji, gdy nie było ku temu podstaw, w szczególności nie zostały spełnione wymogi z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania przed Sądem I Instancji ewentualnie o uchylenie

zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o obciążenie powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu. Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy i przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy na podstawie prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego i na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów wywiódł trafne wnioski i oceny prawne, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił.

Apelacja wniesiona przez stronę pozwaną zmierzała w pierwszej kolejności do wykazania, że prawidłowa interpretacja art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia

2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwana w dalszej części uzasadnienia USM) powinna prowadzić do wniosku, że wyodrębnienie lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu w stosunku do którego członkowi spółdzielni przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może nastąpić po zapłacie równowartości rynkowej wartości tego lokalu. Dopiero bowiem zapłata rynkowej wartości lokalu stwarza po stronie spółdzielni obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tej własności na członka spółdzielni, który wniosek o takie wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności złożył.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana powoływała się na stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w Wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r.

(P 17/2008), w którym Trybunał stwierdził, że art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w punkcie 1-3 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w zw. z art. 21 Konstytucji RP. Pozwany podnosił także, że przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębne prawo własności nie może odbyć się bez spłaty przez członka spółdzielni kosztów związanych z budową lokalu. W ocenie strony pozwanej potwierdzeniem obowiązku ponoszenia przez zgłaszającego żądanie z art. 12 USM kosztów budowy lokalu w sytuacji jego nabycia przez spółdzielnię nieodpłatnie jest wytyczna z art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, zgodnie z którą spółdzielnia mieszkaniowa w przypadku nieodpłatnego nabycia lokalu zakładowego zobowiązana jest dokonać na rzecz jej członków, dotychczasowych najemców, przydziału tych lokali i ustanowić na ich rzecz lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, przy czym wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu, a wpłacone przez nich wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego. Zdaniem strony pozwanej z powyższego uregulowania wynika, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że nieodpłatność nabycia przez spółdzielnię lokalu mieszkalnego skutkować powinna brakiem obowiązku wnoszenia przez członka spółdzielni równowartości kosztów budowy lokalu. W ocenie strony pozwanej art. 12 USM nie mówi wprost o wartości rynkowej lokalu, mówi jedynie o spłacie przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową, to jednak z uwagi na brak odniesienia w prawie spółdzielczym do pojęcia kosztu budowy lokalu, metody jego obliczenia itp. jest oczywiste, że koszt ten powinien być rozumiany jako wartość rynkowa wybudowanego lokalu według stanu z daty wyodrębniania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zgodzić się z zarzutem pozwanego dotyczącym błędnej interpretacji przez Sąd Okręgowy art. 12 USM. Zgodnie z tym przepisem na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. (tj. kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są uiszczane uiszczanie zgodnie z postanowieniami statutu).

Jak z treści zacytowanego przepisu jednoznacznie wynika, wymienione w nim elementy są to jedynymi opłatami jakie winien uiścić członek spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu. Uprawnienie do żądania przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębne prawo własności jest uzależnione od zapłaty na rzecz spółdzielni ściśle określonych kategorii należności. Skoro tak, rozumując a contrario, należy przyjąć, że powstanie tego prawa i jego realizacja nie może być uzależniona od spełnienia dalszych wymogów, w tym uiszczenia jeszcze innych, nie wymienionych w powołanych przepisach opłat. (vide: Wyrok SA w Katowicach z dnia 23 czerwca 2015 r., V ACa 884/15). Ustawodawca nie uzależnił bowiem realizacji prawa do nabycia własności lokalu od uiszczenia innych opłat a tym bardziej od uiszczenia opłaty stanowiącej równowartość wartości rynkowej lokalu.

Pozwana spółdzielnia otrzymała lokal powódki pod tytułem nieodpłatnie, w drodze darowizny i nie poniosła żadnych kosztów wymienionych w art. 12 ust 1 USM, zatem nie może uzależnić przeniesienia własności lokalu od dokonania przez powódkę uiszczenia dodatkowej opłaty, której wysokości nota bene nigdy sama nie określiła. Rację miał zatem Sąd Okręgowy twierdząc, że przeniesienie własności lokalu na powódkę, wobec braku poniesionych przez pozwanego kosztów określonych w art. 12 USM, powinno nastąpić nieodpłatnie. Podnoszony natomiast w apelacji zarzut, że konieczność uiszczenia dodatkowych nie wskazanych w art. 12 USM wynika pośrednio z treści art. 9 ust 1 i 2 ustawy z dnia 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, jest zupełnie nieuzasadniony. Przepis ten dotyczy opłaty za ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a powódce prawo takie już przysługuje i zasady ponoszenia opłat za ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku nieodpłatnego przekazania spółdzielni lokali zakładowych nie mają żadnego odniesienia ani wpływu na zasady przeniesienia własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, któremu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu już przysługuje. Zasady przenoszenia własności lokali, co do których uprawnionemu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostały w sposób autonomiczny uregulowane w art. 12 USM.

Strona pozwana uzasadniając apelację i twierdzenie o obowiązku zapłaty przez powódkę wartości lokalu powoływała się na stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w Wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (P 17/2008). Zauważyć należy, że wyrokiem tym Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 12 ust. 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1-3 tego przepisu (w brzmieniu badanym przez TK), jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji. Strona pozwana pominęła jednak okoliczność, że na skutek wyroku Trybunału ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych została znowelizowana. Nowe uregulowanie wprowadzone zostało nowelą z dnia 18.12.2009 r. (Dz.U.2009.223.1779) nowe brzmienie art. 12 USM, nadane tą nowelizacją nie zostało już zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny. Jednocześnie nowelizacja ta dodała w ustawie art. 1 ust. 1¹ ustawy, korygujący cele działania spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. W tym świetle wobec nieodpłatnego nabycia lokalu przez pozwaną spółdzielnię, kierowane wobec powódki żądanie zapłaty wartości rynkowej lokalu było bezprzedmiotowe i uwzględnienie takiego żądania pozwanej spółdzielni prowadziłoby do osiągnięcia przez spółdzielnię, wbrew treści 1 ust. 1¹ USM, nieuzasadnionej korzyści kosztem powódki.

Drugi zarzut apelacji strony pozwanej dotyczył nieuzasadnionego zastosowania w sprawie przez Sąd Okręgowy art. 17¹⁴ USM, w sytuacji, gdy przepis ten dotyczy przenoszenia prawa własności nieruchomości lokalowych na osoby

mające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Zarzut ten w ocenie Sądu Apelacyjnego wynikał z nieuważnej lektury uzasadnienia zaskarżonego wyroku. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy zacytował wypowiedź doktryny cytaty ujęty został w cudzysłów. Sąd Okręgowy nie opierał swojego rozstrzygnięcia na art. 17¹⁴ USM, który to przepis w niniejszej sprawie zastosowania mieć nie mógł, bowiem dotyczył innej niż będąca przedmiotem sporu sytuacji faktycznej. Z tego też powodu zarzut ten został uznany przez Sąd Apelacyjny za oczywiście nieuzasadniony.

Trzeci zarzut apelacyjny dotyczył naruszenia art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwany twierdził, że Sąd Okręgowy bezzasadnie przyjął, że pozwany pozostawał wobec tego w stanie „bezczyrności” co w rzeczywistości nie miało miejsca, zatem powództwo jako bezzasadne powinno zostać oddalone.

Zarzut ten w ocenie Sądu Apelacyjnego był bezzasadny. Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że strona pozwana pozostawała o długotrwałej bezczyrności w rozpoznaniu wniosku powódki o wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na powódkę. Zgodnie z art. 49¹ USM osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczyrności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 KC w związku z art. 1047 § 1 KPC. Natomiast art. 12 ust. 1² USM nakazuje spółdzielni zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez lokatora. Jak z powyższego wynika po złożeniu wniosku i spełnieniu wymagań z art. 12 ust. 1, które powódka spełniła, pozwana spółdzielnia uchybiła zaś 6 miesięcznemu terminowi przeniesienia na powódkę własności lokalu.

Trafnie Sąd Okręgowy ustalił, że Zarząd Spółdzielni już uchwałą z dnia 23 sierpnia 2007 roku uchwałą w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych położonych w budynkach w N. przy ulicy (...). W § 2 przedmiotowej uchwały m.in. określono przedmiot odrębnej własności lokalu mieszkalnego o numerze (...), zajmowanego przez E. N.. Jednocześnie wskazano wyraźnie w § 3 uchwały, że na lokalach wskazanych jako przedmiot odrębnej własności nie ciąży jakiegokolwiek zadłużenie. Powódka już pismem z dnia 8 czerwca 2010 r. zwracała się do Zarządu Spółdzielni o niezwłoczne przygotowanie umowy przeniesienia własności i wyznaczenie terminu u notariusza. Strony prowadziły korespondencję w tym zakresie jednak mimo wielomiesięcznej wymiany korespondencji strona pozwana nie przygotowała i nie zawarła z powódką umowy przeniesienia własności lokalu. Powódka podjęła jeszcze ostateczną próbę polubownej realizacji przysługujących jej uprawnień i pismem z dnia 30 kwietnia 2012 roku wezwała Spółdzielnię do przedstawienia warunków niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym do przedstawienia ewentualnych rozliczeń należności powódki wskazanych w art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 USM. W odpowiedzi pismem z dnia 16 maja 2012 roku Spółdzielnia w podtrzymała dotychczasowe stanowisko, wskazując iż powódka nie spełniła wszystkich wymagań, jednak nie wskazała jakich dokładnie wymagań powódka nie spełniła. W toku korespondencji toczącej się więc przez 5 lat, pozwana Spółdzielnia jedynie w sposób niejasny, nieprecyzyjny, nie posługując się żadnymi kwotami i wyliczeniami uwarunkowywała przeniesienie własności lokalu od wniesienia wkładu przez powódkę. Takie działania strony pozwanej nie znajdują podstawy prawnej, a jednocześnie powodowały, że powódka nie mogła zrealizować niesprecyzowanych wymagań pozwanego, Spółdzielnia bowiem nie wskazała żadnych konkretnych kwot, od których wniesienia uzależniona byłaby decyzja o przeniesieniu własności lokalu, a nadto jej działania były nakierowane na jak najdłuższe „załatwianie” sprawy. Pomimo spełnienia przez powódkę wymagań przewidzianych w art. 12 USM, pozwana spółdzielnia ani nie wyodrębniła własności lokalu ani nie przeniosła na powódkę prawa własności tego lokalu. W tym kontekście Sąd Okręgowy dokonał prawidłowego ustalenia, że pozwana spółdzielnia pozostawała w zwłoce i długotrwałej bezczyrności w zakresie wyodrębnienia własności lokalu i zawarcia z powódką umowy przeniesienia własności lokalu.

Czwarty zarzut apelacyjny podniesiony przez stronę pozwaną łączy się z zarzutem piątym. Zarzuty te dotyczyły naruszenia art. 64 KC i 1047 KPC poprzez przyjęcie, że skarżący był zobowiązany do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz powódki w sytuacji, gdy nie było ku temu podstaw, w szczególności nie zostały spełnione wymogi z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarzut ten w ocenie Sądu Apelacyjnego był bezzasadny. Jak wynika z przedstawionych powyżej rozważań, powódka spełniła wymagania określone w art. 12 ust 1 USM uprawniające ją do wystąpienia o przeniesienie prawa własności lokalu, strona pozwana zaś pomimo obowiązku, na skutek swojej bezczynności, nie wyodrębniła lokalu i nie przeniosła na powódkę prawa własności tego lokalu. Wobec bezczynności pozwanego powódce, na podstawie art. 49¹ USM, przysługiwało zatem uprawnienie do wystąpienia o nakazanie przez sąd złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia woli o wyodrębnieniu lokalu i przeniesieniu na nią własność tego lokalu w oparciu o art. 64 KC w zw. z art. 1047 § 1 KPC. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy na podstawie tych przepisów orzekł, że pozwany zobowiązany jest do złożenia określonego w wyroku oświadczenia woli. Orzeczenie sądu stwierdzające pozwanego do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, niweluje stan bezczynności pozwanego doprowadzając do stanu zgodnego z prawem, realizując tym samym prawa należne powódce.

Uznając apelację pozwanego za bezzasadną w całości, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 KPC apelację pozwanego oddalił. Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano na podstawie art. 98 KPC.