

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1345/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Żelazowski
Protokolant:	Michał Góral

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2022 r. w Krakowie

sprawy z powództwa (...) Związku (...) w K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 21 lipca 2021 r., sygn. akt I C 1273/16

1. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że punktowi I. nadaje brzmienie: „zobowiązuje pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...)

w K. do zawarcia z powodem (...) Związkiem (...) w K. umowy przeniesienia prawa własności lokalu użytkowego o powierzchni 87,18 m<sup>(2)</sup>, składającego się z dwóch korytarzy, czterech pomieszczeń biurowych, schowka i dwóch WC, usytuowanego na pierwszym piętrze budynku - pawilonu, położonego

w K. na osiedlu (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych tego budynku oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...), o powierzchni 0, 5677 ha, położonej w K. na osiedlu (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy(...) w K., uzależniając skuteczność oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu od dokonania przez powoda (...) Związek (...) w K. spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej

na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

w kwocie 194.143,00 zł (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto czterdzieści trzy);

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8.100,00 zł (słownie złotych: osiem tysięcy sto) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Andrzej Żelazowski

## UZASADNIENIE

### **wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 20 września 2022 roku**

Powód (...) Związek (...) w K. w skierowanym do Sądu Okręgowego w Krakowie pozwie domagał się nakazania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K. złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie na stronę powodową własności nieruchomości położonej w K. os. (...), pawilon(...), na pierwszym piętrze, stanowiącej lokal użytkowy o powierzchni 86,5 m<sup>(2)</sup> składający się z 3 pomieszczeń, sali konferencyjnej, kuchni i toalety wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy(...)wK., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2021 r., sygn. akt I C 1273/16, Sąd Okręgowy w Krakowie w pkt I zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K. do zawarcia z powodem (...) Związkiem (...) w K. umowy przeniesienia prawa własności lokalu użytkowego o powierzchni 87,18 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch korytarzy, czterech pomieszczeń biurowych, schowka i dwóch WC, usytuowany na pierwszym piętrze budynku - pawilonie, położonym w K. na osiedlu (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych tego budynku oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...), o powierzchni o, 5677 ha, położonej w K. na osiedlu (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy(...) w K., po dokonaniu przez powódkę (...) Związek (...) w K. spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., a w pozostałych punktach rozstrzygnięcia zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz (...) Związku (...) w K. kwotę 24 900 zł tytułem kosztów postępowania, a także nakazał pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 18 774, 42 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu, od której zwolniony był powód oraz wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wojewódzki Związek (...) w K., poprzednik prawny powoda - (...) Związku (...) w K., zawarł w dniu 4 grudnia 1973 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...), poprzednikiem prawnym pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., umowę, w której zobowiązał się zabezpieczyć w planie inwestycyjnym na 1974 rok nakłady i środki do przekazania tytułem udziału finansowania budowy lokalu użytkowego w pawilonie nr(...), o powierzchni 86,5 m<sup>2</sup>., położonego na Osiedlu (...) w K..

Po wybudowaniu i przekazaniu lokalu użytkowego, do którego doszło w dniu 26 września 1974 r., w dniu 29 listopada 1974 roku podpisano umowę najmu przedmiotowego lokalu. Umowa ta została następnie zastąpiona kolejną umową najmu obowiązującą od 1 stycznia 1976 r.

Poprzednik prawny strony powodowej pokrył pełne koszty budowy lokalu w wysokości 470.000 zł.

Zgodnie z uchwałą Zarządu pozwanej z dnia 9 czerwca 2003 r. nr (...) strona powodowa została przyjęta w poczet członków pozwanej Spółdzielni.

Nieprzerwanie od 1974 roku powód zajmuje przedmiotowy lokal użytkowy i uiszcza wszelkie opłaty z nim związane.

Powód wielokrotnie zwracał się do pozwanej z wnioskiem o przeniesienie na jego rzecz prawa własności przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 25 maja 2001 r. zwrócił się do pozwanej z żądaniem zawarcia przez Spółdzielnię umowy notarialnej, której treścią będzie przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego w ten sposób, iż jej odrębne prawo własności związane będzie z prawem własności do nieruchomości obejmującej budynek, w którym

ustanawia się prawo odrębnej własności lokalu wraz z udziałami we własności nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokalu.

W odpowiedzi na powyższe pozwana Spółdzielnia domagała się przedstawienia uwierzytelnionego przelewu nr (...) z dnia 21 grudnia 1973 r. na kwotę 470.000 zł w celu nadania biegu wnioskowi o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu.

Pozwana pismem z dnia 22 lipca 2003 r. poinformowała powodowy Związek, iż przewidywany termin realizacji wniosku o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu użytkowego to IV kwartał 2003 r.

Pismem z dnia 8 grudnia 2003 r. powód określił pozwanej termin 7 dni na zawarcie umowy nabycia prawa własności do lokalu znajdującego się w pawilonie handlowym na os. (...).

W piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r. powód zwrócił się po raz kolejny do pozwanej o zawarcie umowy notarialnej, której treścią będzie przeniesienie przez Spółdzielnię na rzecz powoda prawa własności przedmiotowego lokalu użytkowego.

Pismem z dnia 26 marca 2015 r., powód w nawiązaniu do wcześniejszych wniosków o przeniesienie prawa własności zwrócił się o wskazanie terminu, w którym Spółdzielnia zawrze z nim umowę przeniesienia prawa własności do lokalu użytkowego.

Zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w odpowiedzi na wniosek w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu, pismem z dnia 23 września 2015 r., poinformował powoda, iż nie znalazł podstaw do przeniesienia na niego własności zajmowanego lokalu użytkowego.

Budynek pawilonu nr(...) na os. (...) w K., w którym znajduje się lokal użytkowy, użytkowany przez powoda, położony jest na działce nr (...).

Łączna powierzchnia wszystkich lokali znajdujących się w budynkach zlokalizowanych na działce nr (...), stanowiąca podstawę do ustalenia udziału we współwłasności części wspólnych wynosi 2495,21 m<sup>2</sup>.

Udział lokalu zajmowanego przez powoda w częściach wspólnych budynku pawilonu, położonego w K. na osiedlu (...) oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...) wynosi (...).

Wartość lokalu nr (...) o przeznaczeniu innym niż mieszkalny położonego w K., os. (...) wraz z wartością udziałów w częściach wspólnych budynku położonego na Osiedlu (...) w K. oraz gruntu stanowiącego działkę nr (...), dla którego Sąd Rejonowy(...)w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w wysokości (...) części według stanu i poziomu cen aktualnych wynosi 506 223 zł.

Wartość nakładów poniesionych przez stronę powodową na budowę lokalu nr (...) w budynku pawilonu usługowo-handlowego położonego na Osiedlu (...) w K. według poziomu cen aktualnych wynosi 312 080 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że spełnione zostały przesłanki z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do powstania po stronie powodowej roszczenia o zobowiązanie do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności zajmowanego lokalu użytkowego, tj.: powodowy Związek jest najemcą lokalu użytkowego znajdujące się w pawilonie nr(...) na os. (...) w K., jego poprzednik prawny Wojewódzki Związek (...) w K. poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu oraz powód nie posiada zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Pozwana zarzuciła brak udokumentowania przez powoda zaksięgowania kwoty wpłaconej tytułem kosztów budowy lokalu. Zdaniem Sądu fakt sfinansowania inwestycji budowy lokalu użytkowego został prawidłowy wykazany przez stronę powodową za pomocą kserokopii polecenia przelewu (k. 24) oraz dowodu z zeznań świadków M. M. i E. C., będących pracownikami stron postępowania w dacie zawarcia umowy i przekazania środków. Sąd Okręgowy dodał, iż

wcześniejsze decyzje pozwanej co do chęci zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowego lokalu, wskazują na brak wątpliwości po stronie pozwanej, że powód w pełni poniósł koszty budowy lokalu.

Kolejny zarzut strony pozwanej dotyczył braku poniesienia przez stronę powodową kosztów udziału w nieruchomości wspólnej. Jako, że jednym z warunków uwzględnienia powództwa wywiedzonego z art. 39 u.s.m. jest dokonanie przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, wymagało to ustalenia wartości tego udziału. Konieczność poczynienia takich ustaleń wynikała z faktu braku podjęcia przez pozwaną uchwały dotyczącej wyodrębnienia lokali, ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej i przeniesienia własności lokali na najemców lub inne osoby uprawnione w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd stwierdził, iż w doktrynie wskazuje się, że w aktualnym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe mogą zawierać z różnymi osobami umowy o budowę lokali, a następnie osoby te, posiadające spółdzielcze prawa do lokali, prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach lub będące najemcami mogą później w każdym czasie żądać nabycia własności tych lokali od spółdzielni mieszkaniowej (chyba że lokal objęty jest zakazem przenoszenia własności na inne osoby niż spółdzielnia mieszkaniowa). Powinno to nastąpić na podstawie uchwały, o której mowa w art. 42 u.s.m. (zob: E. Bończyk – Kucharczyk, „Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz”, wyd. IV, Opublikowano: WKP 2018). Sąd stanął na stanowisku, iż taka uchwała stanowi podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie własności lokali. Zwrócił uwagę, że okolicznościach niniejszej sprawy pozwana Spółdzielnia nie podjęła czynności wskazanych w art. 42 u.s.m., bowiem nie została podjęta uchwały dotyczącej wyodrębnienia lokalu, określającej wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej oraz przenoszącej własność przedmiotowego lokalu. Stronie powodowej nie była tym samym znana wysokość ewentualnych kosztów udziału w nieruchomości wspólnej, które winna ponieść. Pozwana pomimo złożonego wniosku przez powoda o przeniesienie na jego rzecz prawa własności przedmiotowego lokalu, nigdy nie informowała powoda o wysokości spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, ani nie wzywała powoda do uiszczenia należności z tego tytułu. W ocenie Sądu I instancji słuszne zatem było przekonanie powoda, że poniósł on wszystkie koszty związane z budową lokalu i wystąpił z roszczeniem z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy podkreślił jednak, iż wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności łączy się z określeniem wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. Odrębna własność lokalu nie może więc istnieć bez związanego z tą własnością udziału w nieruchomości wspólnej, niezbędnym stało się zatem ustalenie tego udziału oraz ustalenie, czy powód poniósł wszystkie koszty budowy lokalu. Zachodziła konieczność wykonania inwentaryzacji całego budynku pawilonu handlowo - usługowego położonego na osiedlu (...) w K., z wyodrębnieniem lokalu zajmowanego przez powoda, z wyczeniem udziałów w częściach wspólnych budynku oraz gruntu stanowiącego działkę nr (...), dla którego Sąd Rejonowy(...) w K. IV Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na podstawie której został ustalony udział lokalu zajmowanego przez powoda w częściach wspólnych budynku oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) w wysokości (...) części. Na tej podstawie, w oparciu o inwentaryzację sporządzaną przez biegłą sądową mgr inż. arch. R. O. oraz opinię biegłej sądowej dr E. H. Sąd ustalił wartość nakładów poniesionych przez stronę powodową na budowę przedmiotowego lokalu użytkowego, wartość tego lokalu wraz z wartością udziałów w częściach wspólnych budynku oraz gruntu stanowiącego działkę nr (...), na której budynek został posadowiony.

Jak podniósł Sąd Okręgowy, dopiero powyższe ustalenia dają podstawę do dokonania spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu wcześniejszy wymóg wyrażony w tym zakresie przez stronę pozwaną był nieuprawniony w okolicznościach niniejszej sprawy. Poprzednik prawny powoda, pokrył wszystkie koszty budowy lokalu, zaś pozwana nie podejmując czynności przewidzianych w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie ustalając udziału w nieruchomości wspólnej, nie może blokować powodowi realizacji uprawnień powoda do wystąpienia z roszczeniem z art. 39 tej ustawy.

Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu postępowaniu dowodowego doszedł do przekonania, że stronie powodowej przysługuje roszczenie wywiedzione na podstawie art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i powództwo uwzględnił, zobowiązując pozwaną Spółdzielnię do zawarcia z powodem (...) Związkiem (...) w K. umowy przeniesienia

własności lokalu użytkowego, szczegółowo opisanego w pkt I sentencji wyroku, wraz z udziałem w częściach wspólnych oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) położonej w K. na osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy(...) w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), po dokonaniu przez stronę powodową spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanej Spółdzielni.

Sąd zwrócił uwagę, iż zobowiązanie zaktualizuje się po dokonaniu spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. W wykonaniu zobowiązania w gestii pozwanej Spółdzielni leży podjęcie czynności zmierzających do realizacji roszczenia strony powodowej, w szczególności dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na stronę powodową.

O kosztach procesu orzekł Sąd Okręgowy w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Na kwotę zasądzonych od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. (jako przegrywającej) na rzecz (...) Związku (...) w K. kosztów procesu w łącznej wysokości 24 900 zł złożyła się kwota uiszczonej częściowej opłaty sądowej od pozwu w wysokości 8.000 zł, koszty zastępstwa procesowego - 14.400 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (obowiązującego w dacie wniesienia pozwu - Dz.U.2015.1804) oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 2.500 zł, uiszczona przez stronę powodową (dowód wpłaty – k. 330).

W pkt III. sentencji wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 18.774,42 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu, od której zwolniony był powód (7.000 zł) oraz wydatków na koszt opinii biegłych (11.774,42 zł).

Pozwana w złożonej apelacji zaskarżyła przedmiotowy wyrok w całości i zarzuciła:

a) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie przepisu art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021.1208 t.j.) polegające na uwzględnieniu powództwa, tj, zobowiązanie strony pozwanej do przeniesienia prawa własności lokalu użytkowego na rzecz powoda w sytuacji, w której powód – jako najemca lokalu – nie dokonał do dnia wydania wyroku przez Sąd I instancji spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;

b) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 39 ust. 1 w związku z art. 42 ust. 2-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021.1208 t.j) polegające na zobowiązaniu strony pozwanej do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lokalu użytkowego w sytuacji, w której nie została podjęta uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni określająca pomieszczenia opisane w pkt I sentencji zaskarżonego wyroku jako przedmiot odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu;

c) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021.1208 t.j) polegające na wydaniu wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności lokalu pod warunkiem w postaci „dokonania przez powoda spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej”, podczas gdy powołany przepis nie pozwala na przeniesienie tego prawa pod warunkiem, zwłaszcza w sytuacji, gdy warunkiem tym miałyby być jedna z przesłanek ustawowych zastosowania omawianego przepisu;

d) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 157 § 1 k.c. w związku z art. 8 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o (Dz. U. 2021.1048 t.j.) o własności lokali w związku z art. 64 k.c., polegające na wydaniu wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia przez stronę pozwaną do oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności lokalu pod warunkiem w postaci „dokonania przez powódkę spłat z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej”, podczas gdy zgodnie z art 157 § 1 k.c. własność nieruchomości może zostać przeniesiona jedynie bezwarunkowo i bez zastrzeżenia terminu;

e) naruszenie przepisu prawa procesowego, a to art. 321 § 1 k.p.c. mające zasadniczy wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, polegające na tym, że Sąd wyrokował w sprawie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu, tj. orzekając w sprawie o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli, pomimo braku żądania powoda w tym przedmiocie dokonał uzupełnienia treści oświadczenia woli, którego złożenia domagał się Powód w pozwie o warunek w postaci „dokonania przez Powoda spłat z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej”;

f) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu błędnych ustaleń faktycznych w zakresie poniesienia przez stronę powodową kosztów budowy lokalu, podczas gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, iż koszty te zostały przez Stronę powodową istotnie poniesione.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę, na zasadzie przepisu art. 386 § 1 k.p.c., zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, a także zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Strony pozwanej.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zasadnie wywiódł, że w niniejszej sprawie zachodzi podstawa do zobowiązania pozwanej do zawarcia z powodem umowy przeniesienia prawa własności spornego lokalu użytkowego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd odwoławczy nie podziela zarzutu pozwanej co do obrazu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, dokonując wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c., w tym także w szczególności w zakresie dokonania zapłaty przez stronę powodową kwoty stanowiącej równowartość udziału w nieruchomości wspólnej, o czym będzie dalej mowa. Sąd Apelacyjny aprobuje w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą orzeczenia w sprawie. Powyższe sprawia, że zbędne jest dalsze ich przytaczanie w uzasadnieniu wyroku.

Nie można także zgodzić się z zarzutem pozwanej, iż fakt, że powód – jako najemca lokalu – nie dokonał do dnia wydania wyroku przez Sąd I instancji spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej implikuje naruszenie tak art. 233 § 1 k.p.c. wobec niedostrzeżenia tej okoliczności przez Sąd Okręgowy jako bezwzględnej przeszkody uniemożliwiającej uwzględnienie roszczenia powoda, jak i przepisu prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2021.1208 t.j.) polegające na uwzględnieniu powództwa. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 29.05.2001 r., K 5/01 (Dz.U. poz. 601), potwierdzającym konstytucyjność art. 39 ust. 3, wyraźnie wskazał, że przepis ten dotyczy tylko tych najemców, którzy ponieśli koszty budowy lokalu „w pełnym zakresie”, co oznacza, że spółdzielnia otrzymała w przeszłości ekwiwalentne świadczenie wzajemne bądź od obecnego najemcy, bądź od jego poprzednika prawnego. Chodzi o ekwiwalentne świadczenie za budowę lokalu, nie zaś obejmujące również w całości wartość udziału w nieruchomości wspólnej, bowiem w przeciwnym razie nie byłoby potrzeby doprecyzowania przez racjonalnego ustawodawcę (i to w drodze kilkukrotnych nowelizacji wspomnianego przepisu mających na celu usunięcie wątpliwości, które istniały wcześniej, dotyczących m.in. terminu „koszty budowy lokalu”), iż spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z taką osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Kierując się taką wykładnią w okolicznościach niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, iż powód, będący najemcą lokalu użytkowego, poniósł koszty budowy lokalu „w pełnym zakresie” i wywiązał się z obowiązku niezalegania w opłatach z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu, zaś uczynienie zadość obowiązkowi dokonania przez niego spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej było do tej pory niemożliwe wobec niepodjęcia przez pozwaną uchwały w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pomimo, iż powód wzywał do tego pozwaną (k. 11, 12, 14, 19, 22) i w konsekwencji braku określenia wartości tego udziału. Stało się to osiągalne dopiero w efekcie niniejszego postępowania, w toku którego budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, został zinwentaryzowany, w sporządzonej opinii biegłego zostały wyliczone

udziały w częściach wspólnych budynku oraz gruntu stanowiącego działkę nr (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także został ustalony udział lokalu zajmowanego przez powoda w częściach wspólnych budynku oraz w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) w wysokości (...) części. Wobec zaniechań pozwanej dopiero te czynności pozwoliły ustalić wartość nakładów poniesionych przez stronę powodową na budowę przedmiotowego lokalu użytkowego, wartość tego lokalu wraz z wartością udziałów w częściach wspólnych budynku oraz gruntu stanowiącego działkę nr (...), na której budynek został posadowiony, co Sąd Okręgowy uczynił w pełni prawidłowo. Zważyć należy, iż gdyby pozwana w dalszym ciągu pozostawała beczynna w zakresie podjęcia uchwały i wyodrębnienia lokalu, wówczas unikałaby zobowiązania do przeniesienia prawa własności lokalu na powoda. Przepis art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miałby w takiej sytuacji charakter iluzoryczny, bowiem gdyby spółdzielnia dalej konsekwentnie uchylała się od wykonania ciężących na niej obowiązków w zakresie podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości lub nieruchomościach, w których własność lokali ma lub może być przenoszona na inne osoby, to skuteczne domaganie się przez powoda przeniesienia prawa własności nie byłoby możliwe. W takim wypadku sąd, na żądanie osoby, której zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie (przeniesienie) odrębnej własności lokalu, orzeka, stosując m.in. art. 39–43 u.s.m. Stąd też zarzut oznaczony w apelacji pozwanej lit. b także pozostawał bezzasadny.

Kwestia braku dokonania przez powoda do dnia wydania wyroku Sądu I instancji spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej została natomiast rozwiązana poprzez znajdujący zastosowanie w niniejszej sprawie art. 1047 § 2 k.p.c. (zob. wyrok SN z 10.12.2009 r., III CSK 110/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 82; wyrok SA w Warszawie z 11.06.2014 r., I ACa 1623/13, LEX nr 1493906) i uzależnienie skuteczności oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu od dokonania przez powoda (...) Związek (...) w K. spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w kwocie 194.143,00 zł (prawidłowo wyliczonej przez biegłego jako różnica między wartością rynkową lokalu wraz z wartością udziałów w częściach wspólnych, a wartością nakładów poniesionych przez powoda i niekwestionowanej przez strony), co wbrew stanowisku pozwanej nie stanowi obowiązku złożenia przez stronę pozwaną oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności lokalu pod warunkiem, lecz uzależnia skuteczność tego oświadczenia, zastępowanego orzeczeniem Sądu, od uprzedniego dokonania spłaty, a przez to nie narusza ani art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ani też art. 157 § 1 k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 64 k.c. Zastosowanie art. 1047 § 2 k.p.c. ma ten skutek, iż dopiero po dokonaniu spłaty wyrokowi będzie mogła być nadana klauzula wykonalności i będzie mógł on wówczas, wraz ze sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania inwentaryzacją i mapami, stanowić podstawę wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Jedyne zarzut, jaki można stawiać rozstrzygnięciu sformułowanemu przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku, które jednak niewątpliwie zmierzało do takiego ukształtowania orzeczenia, to niedostatecznie precyzyjne określenie owego uzależnienia skuteczności oświadczenia woli od dokonania spłaty. W związku z tym Sąd odwoławczy uznał za zasadne doprecyzowanie tej kwestii, w tym także poprzez wskazanie kwoty, jaką powód winien spłacić na rzecz pozwanej z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.

W kontekście zarzutu podnoszonego przez pozwaną, a dotyczącego naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. wskazać należy, iż związanie granicami żądania w rozumieniu tego przepisu nie oznacza, że sąd orzekający związany jest w sposób bezwzględny samym sformulowaniem zgłoszonego roszczenia. Jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.09.2014 r., I CSK 635/13 (LEX nr 1521214): Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. powód powinien oczywiście dokładnie określić żądanie z uwagi na związanie sądu granicami tego żądania. Związanie granicami żądania w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. nie oznacza jednak bezwzględnego związania samym literalnym sformulowaniem żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną juretycznie formę.

Wolą powoda było w niniejszej sprawie nakazanie stronie pozwanej złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie własności oznaczonej w pozwie nieruchomości. Nadto na rozprawie przed wydaniem wyroku

powód nie kwestionował kosztów wyliczonych przez biegłego i wniósł jak w pozwie na warunkach art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co obrazuje jego świadomość co do konieczności dokonania spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, na co wskazywał już w piśmie kierowanym do pozwanej w dniu 25 maja 2001 r. (k. 22). Sąd Okręgowy wyrzekł zatem w ramach podstawy faktycznej i zgodnie z wolą powoda, którą było osiągnięcie skutku w postaci przeniesienia prawa własności. Dodatkowe doprecyzowanie kwestii obowiązku dokonania przez powoda spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. stanowi formę swoistego zabezpieczenia dla pozwanej, iż skutek orzeczenia sądu zobowiązującego do złożenia oświadczenia zastępującego oświadczenie pozwanej, zgodnie z art. 1047 § 2 k.p.c. nie nastąpi, jeżeli powód uprzednio nie spełni tego świadczenia wzajemnego. Nie można więc uznać, jak chciałaby tego strona pozwana, iż tak ukształtowane rozstrzygnięcie narusza art. 321 § 1 k.p.c. W myśl tego przepisu sąd nie może zasądzić świadczenia innego, niż to, którego zażądał powód, nie może też zasądzić więcej niż żądał powód, ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. W wyroku z dnia 14.03.2017 r., II CSK 237/16, LEX nr 2334876, Sąd Najwyższy wskazał, że pewnych sytuacjach jednak orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej; w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala bowiem treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a także postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c. Orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną nie musi więc ściśle powielać treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej - umowa przedwstępna bowiem zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś obowiązki stron określa dopiero umowa przyrzeczona, która musi uwzględniać ograniczenia wynikające obowiązującego stanu prawnego, w szczególności przepisy bezwzględnie obowiązujące. Jakkolwiek orzeczenie odnosi się do umowy przedwstępnej zachowuje aktualność w realiach niniejszej sprawy.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwaną w toku rozprawy apelacyjnej, wskazać należy, iż nie mógł on zostać uwzględniony. Nie może co prawda budzić wątpliwości, iż roszczenie powoda, znajdujące podstawę w art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest roszczeniem o charakterze majątkowym i jako takie podlega przedawnieniu (por. uchwała 7 sędziów SN z dnia 17. 11. 1981 r. III CZP 12/81). W doktrynie przyjmuje się, że wymagalność tego roszczenia, warunkująca uruchomienie trybu przewidzianego w art. 49 i art. 49<sup>(1)</sup> u.s.m., związana jest z wpływem terminu zakreślonego do podjęcia przez spółdzielnię czynności, o których mowa w art. 41 i 42 u.s.m. W okolicznościach niniejszej sprawy chodziło o czynność określoną w art. 42 ust. 1 u.s.m., czyli podjęcie przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Zgodnie z art. 49 u.s.m. spółdzielnia miała na to czas 24 miesiące od dnia wejścia ustawy w życie (24 kwietnia 2001 r.). Uchwała nie została jednak podjęta. Skoro tak, to spełnione zostały przesłanki do wystąpienia przez powoda na podstawie art. 49 u.s.m. z żądaniem orzeczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43 i przeniesienie prawa jego własności. Roszczenie to uległoby zatem przedawnieniu przed wejściem w życie art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018.1104), a więc w okresie dziesięcioletnim (art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ww. ustawy), tj. 24 kwietnia 2013 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia w przedmiotowym stanie faktycznym stanowi jednak nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W niniejszym stanie faktycznym opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia nie jest, w kontekście niżej przytoczonych okoliczności, nadmierne i było usprawiedliwione szczególnymi przyczynami. Powód bowiem już pismem z dnia 25 maja 2001 r. zwrócił się do pozwanej z żądaniem zawarcia przez Spółdzielnię umowy notarialnej, której treścią będzie przeniesienie prawa własności lokalu użytkowego w ten sposób, iż odrębne prawo własności związane będzie z prawem własności do nieruchomości obejmującej budynek, w którym ustanawia się prawo odrębnej własności lokalu wraz z udziałami we własności nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokalu (k. 22). W odpowiedzi na powyższe pozwana Spółdzielnia domagała się przedstawienia uwierzytelnionego przelewu nr (...) z dnia 21 grudnia 1973 r.



na kwotę 470.000 zł w celu nadania biegu wnioskowi o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu (k. 21). Pismem z dnia 24 października 2001 r. pozwana poinformowała powoda, że po przedstawieniu uwierzytelnionego dokumentu przelewu nr (...) z dnia 21.12.1973 r. na kwotę 470.000 zł wniosek został przyjęty do dalszego załatwienia zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (k. 20). Na pismo powoda z dnia 2 marca 2003 r. z informacją o braku odpowiedzi na wniosek o przeniesienie prawa własności lokalu (k.19), pismem z dnia 22 lipca 2003 r. pozwana odpowiedziała, iż przewidywany termin realizacji złożonego wniosku o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu użytkowego to IV kwartał 2003 r. informując jednocześnie o wysokości opłaty za czynności notarialne i założenie księgi wieczystej oraz wpis do niej (k. 17). W międzyczasie pismem z dnia 8 lipca 2003 r. pozwana poinformowała powodowy Związek o przyjęciu go (Uchwałą Zarządu nr (...)z dnia 9 czerwca 2003 r.) w poczet członków Spółdzielni oraz o konieczności wniesienia wpisowego, a także co najmniej 30 udziałów członkowskich (k. 18), zaś stosownych wpłat powód dokonał w dniu 19 sierpnia 2003 r. (k. 15). Pismem z dnia 8 grudnia 2003 r. powód określił pozwanej termin 7 dni na zawarcie umowy nabycia prawa własności do lokalu znajdującego się w pawilonie handlowym na os. (...) (k. 14). Dnia 11 marca 2004 r. pozwana Spółdzielnia wydała zaświadczenie o przyjęciu powoda w poczet członków i posiadaniu przez niego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w Pawilonie nr (...) w K., os. (...), wskazując nadto, że powód nie posiada zaległości czynszowych na koniec m-ca lutego 2004 r. (k. 13). W piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r. powód zwrócił się po raz kolejny do pozwanej o zawarcie umowy notarialnej, której treścią będzie przeniesienie przez Spółdzielnię na rzecz powoda prawa własności przedmiotowego lokalu użytkowego (k. 12). Pismem z dnia 26 marca 2015 r., powód w nawiązaniu do wcześniejszych wniosków o przeniesienie prawa własności zwrócił się o wskazanie terminu, w którym Spółdzielnia zawrze z nim umowę przeniesienia prawa własności do lokalu użytkowego (k. 11). Zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w odpowiedzi na wniosek w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu, pismem z dnia 23 września 2015 r., poinformował powoda, iż nie znalazł podstaw do przeniesienia na niego własności zajmowanego lokalu użytkowego (k. 10). Pozwana Spółdzielnia początkowo zamierzała przenieść własność lokalu na powoda (zob. k. 17), jednocześnie jednak pozostawała bezczynna w kwestii podjęcia uchwały o wyodrębnieniu lokalu. Kolejnymi pismami powód próbował wyegzekwować od pozwanej przedmiotowy obowiązek, jednak pozwana bądź to zwodziła powoda, bądź pozostawała bierna w odpowiedzi na jego pisma. Pozwana nie informowała powoda o przeszkodach do uwzględnienia wniosku, czy o wysokości spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej (pomimo, iż powód występował z takim zapytaniem – k. 12, 22) ani nie wzywała powoda do uiszczenia należności z tego tytułu. Bez wątplenia więc, mając na uwadze powyższe okoliczności, a także fakt, iż powód (precyzyjniej mówiąc - jego poprzednik prawny) poniósł w pełni koszty budowy przedmiotowego lokalu, w zaistniałym stanie faktycznym wchodzi w grę art. 5 k.c., gdyż w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (zob. wyrok SA w Gdańsku z 8.10.2019 r., V ACa 215/19, LEX nr 2956501) i z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdyż odmienne rozstrzygnięcie byłoby niesprawiedliwym wobec kosztów, jakie powód poniósł na budowę lokalu oraz stanowiłoby premiowanie postępowania pozwanej, która zwlekała z wykonaniem obowiązków nałożonych na nią przez ustawę.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił częściowo zaskarżony wyrok w zakresie wskazanym w sentencji, a na podstawie art. 385 k.p.c., w pozostałej części apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. i § 2 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 2 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSA Andrzej Żelazowski