



Sygn. akt I CSK 835/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)
SSN Zbigniew Kwaśniewski
SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Pracy "U." w W.
przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "N." w W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 września 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 28 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 1005/13,

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.600,-
(trzytysiącesześćset) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Pracy „U.” w W. wniosła o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „N.” w W. do złożenia oświadczenia woli o treści: „Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „N.” w W. ustanawia odrębną własność lokalu użytkowego nr [...], położonego w budynku przy ul. [...] w W., posadowionego na działkach nr ew. [...] i [...], z obrębem [...], o łącznej powierzchni [...] położonej w województwie [x], w m.W. w dzielnicy [...] przy ul. [...] i [...], opisanej w księdze wieczystej KW [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, o powierzchni użytkowej [...], do którego przynależy pomieszczenie piwniczne zlokalizowane na I kondygnacji podziemnej (-1) o powierzchni użytkowej [...]. Spółdzielnia oświadcza, że z własnością opisanego lokalu wraz z przynależnością związany będzie udział w wysokości 8956/292237 części w nieruchomości wspólnej, stanowiącej prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokali. Spółdzielnia przenosi nieodpłatnie na rzecz Spółdzielni Pracy „U.” z siedzibą w W. własność opisanego powyżej lokalu wraz z przynależnością i udziałem we współwłasności. Spółdzielnia Pracy „U.” z siedzibą w Warszawie oświadcza, że powyższy lokal użytkowy wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku pozostałych właścicieli oraz takim samym udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu przyjmuje”.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Ustalono, że powódka powstała w 1990 r. w wyniku podziału spółdzielni działającej pod nazwą Zakłady Wytwórcze Grupa Techniczna „U.” N. Spółdzielnia Pracy i przejęła po niej posiadanie spornego lokalu użytkowego. W braku dokumentów nie udało się ustalić od kiedy i na jakiej podstawie lokal zajmowali jej poprzednicy prawni. Przedstawiono dokument przystąpienia NSPPSziB U. do spółdzielni, ale w związku z tym, że przysługiwał jej tytuł prawny także do lokali przy ul. [...] nie wiadomo czy dotyczy on także lokalu przy ul. [...]. W grudniu 1989 r. pozwana wezwała „U.” Spółdzielnię Pracy do opróżnienia tego lokalu. W 1990 r. toczyło się postępowanie o ochronę naruszonego posiadania

lokalu, w toku którego powódka powoływała się na to, że od 1963 r. przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu, nie wskazując że obejmuje on także piwnicę. Wyrokiem z dnia 30 sierpnia 1990 r. uwzględniono powództwo. W dniu 8 marca 1993 r. między stronami została zawarta ugoda, w której stwierdzono, że wobec nie dysponowania przez strony dokumentami i dążąc do polubownego załatwienia sporu Zarząd SBM „N.” uznaje, że Spółdzielnia Pracy „U.” posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego przy ul. [...], nie zajęto w niej stanowiska co do pomieszczenia piwnicznego. W dniu 9 sierpnia 1995 r. strony zawarły kolejną ugodę, w której potwierdzono uchylenie uchwały zarządu SBM N. z dnia 21 marca 1994r., uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 maja 1994 r. i przywrócenie stanu sprzed tych uchwał oraz uchylenie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 6 lutego 1995 r. W 1998 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „N.” podjęło uchwałę o podziale i wydzieleniu Spółdzielni Mieszkaniowej „N.”. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej N. w dniu 21 września 2004 r. podjął uchwałę w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali, w której jako uprawniona do lokalu została wskazana powódka. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2004 r. uchylono uchwałę o podziale spółdzielni. W dniu 27 kwietnia 2009 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „N.” podjął uchwałę nr 3/2009 w przedmiocie projektu odrębnej własności lokali, w której uwzględniono lokal położony przy ul. [...], wskazując jako uprawnioną Spółdzielnię Pracy „U.” z siedzibą w W.. W opisie lokalu pominięto pomieszczenia piwniczne. Zastrzeżenia powódki co do powierzchni pomieszczeń i części wspólnych tylko zostały częściowo uwzględnione uchwałą nr 6/2009, w związku z czym wniosła ona pozew o uchylenie wskazanej uchwały. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lutego 2011 r. W dniu 22 lutego 2010 r. pozwana wezwała powódkę do opuszczenia pomieszczenia piwnicznego, jako zajmowanego bez tytułu prawnego. Sąd pierwszej instancji znał za niewiarygodne dokumenty przedstawione przez powoda, w tym przydział z datą 5 września 1996 r. Jako podstawy oddalenia powództwa wskazał brak bezczynności SBM N. w rozumieniu art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2013 r., poz. 1222) dalej: u.s.m., gdyż uchwała w przedmiocie

określenia odrębnej własności lokali została podjęta prawidłowo i weszła w życie (art. 43), ale SP U. nie złożyła w trybie art. 17¹⁴ wniosku o przeniesienie na jej rzecz prawa własności, a jej pismo o formalne podjęcie uchwały o określeniu przedmiotu tej własności było niewystarczające. Zdaniem Sądu, gdyby uznać, że pozew złożony w obecnej sprawie zastępuje taki wniosek to brak pewności, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu gdyż brak dokumentu przydziału lub wiarygodnych dokumentów, że taki przydział istniał, „wtórnik” budzi wątpliwości, istnieją różnice dat w dokumentach, nazwach, protokoły zdawczo- odbiorcze z dnia 31 sierpnia 1990 r. po podziale „U.” N. Spółdzielni Pracy ocenił jako niewiarygodne. Sąd uznał, że uchwała o podziale wskazująca powódkę jako uprawnioną do lokali nie oznacza że prawo istniało gdyż odwołuje się do protokołów. Gdyby prawdziwe były jej twierdzenia o zniszczeniu archiwum przez pozwaną po przejęciu lokalu to powinna starać się o uzyskanie dokumentów, w szczególności dotyczących podziału od pozostałych spółdzielni powstałych w wyniku podziału. Niemniej stwierdził, że powódka jest następcą prawnym wskazanej spółdzielni. Zdaniem Sądu powódka nie wykazała także, że wniosła wkład członkowski i kiedy to nastąpiło. Podniósł, że ugody potwierdzające prawa powódki do lokalu nie mogły doprowadzić do ich powstania i są bezskuteczne. Odnosząc się do uchwał w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali uznał, że uchwała SM N. z dnia 21 września 2004 r. nie weszła w życie, a uchwała SBM N. nr 3/2009 z dnia 27 kwietnia 2009 r. z częściową zmianą uchwałą nr 6/2009 oraz korespondencja, w której SBM N. stwierdzała, że powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu prawa tego „nie stworzyło i nie mogło stworzyć”, a przyczyną jej podjęcia były poważne trudności z dokumentacją, interes pozostałych członków spółdzielni i obawa o koszty ew. wytoczonych przez nich procesów.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 28 stycznia 2014 r. zmienił wskazane orzeczenie poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli, z modyfikacją jego treści polegającą na pominięciu prawa do spornego pomieszczenia piwnicznego.

Sąd drugiej instancji częściowo zmienił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Stwierdził, że o ile wnioszek o przeniesienie prawa własności w trybie art. 17¹⁴ u.s.m. nie został zgłoszony to sam pozew w obecnej sprawie mu odpowiada, zatem na datę zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) wobec odmowy jego uwzględnienia istniał stan beczynności, jako przesłanka powództwa opartego na art. 49¹ u.s.m. Wskazał na brak konsekwencji stanowiska Sądu Okręgowego, który z jednej strony ustalił fakt prawidłowego podjęcia i treści uchwał w przedmiocie wyodrębnienia i określenia przedmiotu odrębnej własności lokali a z drugiej przyjął brak uprawnienia powódki do żądania przeniesienia własności lokalu oznaczonego symbolem „[.]1”. Podkreślił, że na ich podstawie dokonano przekształceń własnościowych w zakresie pozostałych lokali. Sąd uznał, że taka uchwała, nawet wadliwa, zgodnie z art. 42 ust. 5 u.s.m. stanowi podstawę wyodrębnienia lokali i ich przeniesienia, wiążąc strony i sąd rozpoznający powództwo oparte na art. 49¹ u.s.m. (w uzasadnieniu omyłkowo wskazano „k.c.”). Nie dotyczy to piwnicy, która nie była objęta jej treścią. Po stronie wskazanego w niej członka spółdzielni powstaje bowiem ekspektatywa i roszczenie, przy czym wszystkie prawa odrębnej własności lokali muszą być ukształtowane według takich samych zasad. Sąd odwołał się ponadto do zasad ochrony praw nabytych i równości osób uprawnionych do realizacji roszczeń „przewidzianych w art. 17⁴ u.s.m.”. Dokonując wykładni pojęcia beczynności odwołał się do stanowiska judykatury (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 379/08, z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/10 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2012r., III CZP 55/12).

Pozwana zaskarżyła skargą kasacyjną powyższy wyrok w części dotyczącej orzeczenia reformatoryjnego. Opierając ją na obu podstawach kasacyjnych w ramach naruszenia prawa procesowego zarzuciła uchybienie art. 382 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd Apelacyjny podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz nie poczynienie przez ten Sąd ustaleń faktycznych w zakresie niezbędnym do zmiany wyroku. W zakresie podstawy z art. 398 § 1 pkt 1 k.p.c. wskazała na naruszenie art. 42 ust. 5 w zw. z art. 42 ust. 2 i 3 u.s.m. poprzez przyjęcie, że uchwała podjęta na podstawie art. 42 u.s.m. stanowi samodzielną podstawę materialno-prawną roszczenia; art. 17¹⁴

ust. 1 u.s.m. poprzez pominięcie oceny przesłanek z niego wynikających; art. 49¹ u.s.m. w zw. z art. 17¹⁴ u.s.m. poprzez przyjęcie, że osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może wystąpić z powództwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli bez uprzedniego pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Powódka wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył:

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 382 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. mającego polegać na sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia z pominięciem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego uchybienie treści wskazanych przepisów przez sąd drugiej instancji wyjątkowo może wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398 § 1 pkt 2 k.p.c. Ma to miejsce wówczas gdy, wskutek niezachowania wymagań co do motywowania orzeczeń, nie poddaje się ono kontroli kasacyjnej, w szczególności gdy nie ma wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera takie braki, które ją uniemożliwiają (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, nie publ., z dnia 16 stycznia 2006 r., V CK 405/04, nie publ., z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, nie publ., z dnia 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, nie publ., z dnia 8 sierpnia 2012 r., V CSK 153/14, nie publ.). Tak daleko idące wady uzasadnienia nie występują, a ocena prawidłowości rozstrzygnięcia jest możliwa.

Przystępując do oceny podstawy naruszenia prawa materialnego przypomnieć należy, że przekształcenie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu w prawo własności wprowadzone ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poddawanej kolejnym nie zawsze konsekwentnym zmianom legislacyjnym, było wyrazem woli ustawodawcy stopniowego eliminowania z obrotu prawnego spółdzielczych praw do lokalu poprzez zastąpienie ich najsilniejszym prawem rzeczowym, jakim jest własność.

Przekształcenia własnościowe miały charakter przymusowy, gdyż spółdzielnie mieszkaniowe nie dokonywały ich dobrowolnie, w drodze suwerennych decyzji podejmowanych przez ich organy. Wprowadzono bowiem normatywny obowiązek przeprowadzenia odpowiednich procedur wewnętrznych i przeniesienia prawa własności lokali na beneficjentów lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, jeśli tylko spełnią oni wymagania ustawowe. Niewykonanie tego obowiązku rodziło po stronie uprawnionego odpowiednie roszczenie. Niski poziom legislacyjny wskazanego aktu prawnego i kolejnych zmian, tylko częściowo usuniętych w następstwie licznych orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, wywołały problemy w zakresie wykładni i stosowania jego przepisów. Wypracowane zostało stanowisko judykatury, odnoszące się m.in. do wykładni pojęcia bezczynności w rozumieniu art. 49¹ u.s.m., stanowiącej przesłankę roszczenia materialno-prawnego opartego na art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. Przyjęto, że określenie „w razie bezczynności spółdzielni” jest na tyle pojemne, że obejmuje każdą postać bezczynności, czyli zaniechania podjęcia przez organ wykonawczy spółdzielni czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na uprawnionego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 379/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 172, z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/10, nie publ.). Uznano także, że oznacza ona sytuację, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności wymienionych w art. 41 i 42 u.s.m., a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m. W takim bowiem 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r., III CSK 110/09, nie publ.). Uchwała zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, która stanowi podstawę oznaczania lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 5 u.s.m.), wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu (art. 43 ust. 6 u.s.m.). Zgodnie z ustawą podjęta uchwała musi odnosić się do wszystkich lokali w danej nieruchomości. Przypomnieć zatem należy, że Spółdzielnia Pracy „U.” kwestionowała przyznanie jej uprawnienia tylko

w części, a w pozostałym dawała wyraz woli nabycia prawa własności lokalu, wyrok Sądu oddalający powództwo o uchylenie uchwały uprawomocnił się w dniu 10 lutego 2011 r., a pozew w obecnej sprawie wniesiony został w dniu 22 lipca 2011 r.

Bezzasadna jest skarga kasacyjna w zakresie zarzucającym naruszenie prawa materialnego poprzez pominięcie wymogów przekształcenia określonych przepisem art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. W myśl art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu, który w relewantnej części nie uległ zmianie w porównaniu ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia uchwały zarządu pozwanej spółdzielni o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali, osoba która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c. Normatywna treść tego przepisu sprowadza się zatem do przyznania roszczenia, którego przesłanki materialno-prawne wynikają z innych przepisów ustawy, w tym art. 17¹⁴ u.s.m. Sąd drugiej instancji odniósł się wprost do wymogów określonych wymienionym przepisem, w tym do „pisemnego żądania zawarcia umowy” i prawidłowo ocenił jego spełnienie co najmniej i najpóźniej poprzez wniesienie powództwa („o ile”). Forma pisemna zastrzeżona jest w tym przepisie ad probationem. Orzecznictwo przyjęło, że nie wynika z niego konieczność dokonania czynności w szczególny sposób, w tym w odrębnym piśmie i wystarczy, że zostanie ona wyartykułowana pisemnie tak, aby wola nabycia własności została jasno zakomunikowana spółdzielni. Dopuszczono w szczególności złożenie takiego oświadczenia w odwołaniu od uchwały dotyczącej części jej postanowień i w pozwie o nakazanie złożenia oświadczenia woli (por. uzasadnienie cyt. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/10). Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym obecną sprawę.

Zagadnieniem dotąd nie omawianym w judykaturze jest, czy w postępowaniu sądowym wszczętym w realizacji roszczenia z art. 49¹ u.s.m. dopuszczalna jest następcza kontrola treści uchwały zarządu spółdzielni

w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, której obligatoryjną częścią jest m.in. oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (art. 42 ust. 3 pkt 4 u.s.m.) i wskazanie przypadającego na każdy lokal stanu zadłużenia (art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m.). Pozwana wywodzi możliwość jej dokonania z treści 17¹⁴ u.s.m. który (w brzmieniu obowiązującym na datę wnoszenia pozwu) stanowił, że spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m. Stanowiska tego nie można podzielić. Omawiany przepis nie deroguje art. 49¹ u.s.m. tylko go uzupełnia, w szczególności wskazując któremu podmiotowi przysługuje legitymacja czynna i wprowadzając obowiązek dokonania rozliczeń finansowych do daty zawarcia umowy. W żadnym wypadku nie może on stanowić podstawy weryfikacji postanowień uchwały wynikających z art. 42 ust. 3 u.s.m. Wymóg „oznaczenia osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali” oraz „określenia stanu zadłużenia” w rozumieniu wymienionego przepisu oznacza nie tylko wskazanie ale także wcześniejsze sprawdzenie, czy zachodzą przewidziane w nim przesłanki. Jediną drogą zakwestionowania ich prawidłowości jest powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały oparte na art. 43 ust. 5 u.s.m. Podjęta uchwała wiąże zarówno spółdzielnię mieszkaniową jak i zainteresowanych. Oznacza to, że w obecnym postępowaniu nie podlegał ponownemu badaniu status prawny powódki. Art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. ustanawia dla spółdzielni mieszkaniowych obowiązek (przymus) przeniesienia prawa własności lokali na beneficjentów lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, jeśli tylko osoby te wypełnią stawiane im przez ustawę wymagania dotyczące poczynienia określonych wpłat na rzecz spółdzielni. W tym zakresie zaś pozwana w toku postępowania nie podniosła żadnych zarzutów, a treść uchwały potwierdzała brak zadłużeń z tytułów

przewidzianych w art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m. Wyjątkiem, który zwalnia od obowiązku przekształcenia dotychczasowych praw w prawo własności jest jedynie nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. lub sytuacja, gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym ona lub jej poprzednicy prawni wybudowali budynek.

Z tych względów skarga kasacyjna w braku uzasadnionych podstaw podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym postanowiono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).