

ODPIS

Sygn. akt I ACa 499/07



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2007 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie i Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SA Izabella Fick - Brzeska

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski
SO del. Urszula Idzikowska (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Nazar

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2007 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO]

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANO] z siedzibą w Warszawie

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 20 października 2006 r.

sygn. akt XXIV C 1836/06

1. oddala apelacje powodów,

2. zasądza na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej

[REDAKTOWANO] z siedzibą w Warszawie od powoda [REDAKTOWANO]

[REDAKTOWANO] kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset złotych) od powoda

[REDAKTOWANO] kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem

zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Powodowie [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] w pozwie ostatecznie sprecyzowanym na rozprawie w dniu 06.10.2006r. (k.260) wnieśli o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] z siedzibą w Warszawie do złożenia oświadczeń woli o zawarciu umów następującej treści:

1/ Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] w Warszawie oświadcza, że ustanawia i przenosi na rzecz [REDAKTOWANE] prawo własności lokalu użytkowego nr 2 o powierzchni 11,56 m², położonego na parterze budynku przy ul. [REDAKTOWANE] w Warszawie wraz z wynoszącym 0,001455128 części udziałem we współwłasności budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek ten jest usytuowany, stanowiącym działkę nr ewidencyjny [REDAKTOWANE] o pow. 10657 m², która to nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej [REDAKTOWANE];

- wszystkie obowiązki finansowe [REDAKTOWANE] względem Spółdzielni, pod których uzależnione jest przeniesienie lokalu, w tym spłata całego wkładu budowlanego, zostały wykonane;

- [REDAKTOWANE] wyraża na powyższe zgodę.

2/ Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] w Warszawie oświadcza, że ustanawia i przenosi na rzecz [REDAKTOWANE] prawo własności lokalu użytkowego nr [REDAKTOWANE] o powierzchni 13,5 m², położonego na parterze budynku przy ul. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] w Warszawie wraz z wynoszącym 0,001699327 części udziałem we współwłasności budynku oraz we współużytkowaniu wieczystym gruntu, na którym budynek ten jest usytuowany, stanowiącym działkę nr ewidencyjny [REDAKTOWANE]

o pow. 10657 m², która to nieruchomość uregulowana jest w księdze wieczystej

- wszystkie obowiązki finansowe [REDAKTOWANE] względem Spółdzielni, od których uzależnione jest przeniesienie własności lokalu, w tym spłata całego wkładu budowlanego, zostały wykonane;

- [REDAKTOWANE] wyraża na powyższe zgodę.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] z siedzibą w Warszawie wstąpiła do udziału w sprawie w miejsce [REDAKTOWANE] Spółdzielni Mieszkaniowej, [REDAKTOWANE] w Warszawie - art.194§2 kpc.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 20.10.2006r powództwo [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] oddalił i orzekł o kosztach procesu. Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wskazań prawnych.

[REDAKTOWANE] służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr [REDAKTOWANE] położonego w budynku przy ul. [REDAKTOWANE] w Warszawie (przydział lokalu użytkowego- k.256). [REDAKTOWANE] służy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr [REDAKTOWANE] położonego w budynku przy ul. [REDAKTOWANE] w Warszawie (przydział lokalu użytkowego- k.257). Dnia 13.01.2004r. Zarząd [REDAKTOWANE] Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] w Warszawie przyjął uchwałę nr 7/2004 w sprawie projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu własności lokali o innym przeznaczeniu w obrębie ul. [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] dla której założono księgę wieczystą Kw [REDAKTOWANE]. Zgodnie z § 2 uchwały nr 7/2004 przyjęty projekt uchwały miał zostać wyłożony w siedzibie Zarządu Spółdzielni w okresie od 03.02.2004r. do 24.02.2004r. do wglądu osób, których dotyczy i którym, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nie własności poszczególnych lokali (uchwała nr 7/2004 z

załącznikami- k. 72-76). Uchwała w sprawie określenia przedmiotu własności lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości w obrębie ul. [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] dla której założono Kw nr [REDAKTOWANE] ostatecznie nie została przyjęta przez Zarząd [REDAKTOWANE] Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] w Warszawie. W wyniku podziału [REDAKTOWANE] Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli nr 08/03 z dnia 06.11.2003r. z jej wydzielonej części powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] (odpis KRS-k.234v). Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art.17¹⁴ ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz.1116 z późniejszymi zmianami- dalej oznaczonej jako usm) na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu spłat zobowiązań wymienionych w punktach 1-4 wskazanego przepisu. Przepisy art.42 i art.43 usm nałożyły na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek podjęcia uchwał umożliwiających osobom uprawnionym realizację prawa do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność. Zgodnie z art.42 ust.1 usm, w brzmieniu obowiązującym na dzień 13.01.2004r. w okresie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu we wszystkich nieruchomościach, z wyjątkiem tych o których mowa w art.40. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, o których mowa w ust.1 art.42 usm, następuje na podstawie uchwał zarządu spółdzielni, sporządzonych w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art.42 ust.2 usm). Następnie Sąd Okręgowy powołał się na literalne brzmienie przepisów art.42 ust.2 usm i art.43 usm, oraz art.49 usm w stanie prawnym obowiązującym na dzień 13.01.2004r.

Sąd Okręgowy stwierdził, że ustanowienie odrębnej własności lokali w trybie postępowania sądowego toczącego się według przepisów kpc o zniesieniu współwłasności będzie mieć miejsce w sytuacjach, w których spółdzielnia nie uczyniła zadość wymaganiom z art.41 usm i art.42 usm. W postępowaniu toczącym się w trybie art.49 usm sąd rejonowy ma możliwość ukształtowania treści rozstrzygnięcia zgodnie z art.39-43 usm, przy uwzględnieniu praw innych członków i osób nie będących członkami (najemców, uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). W sytuacjach, w których spółdzielnia dokonała czynności, o których mowa art.41-42 usm, a mimo to nie dokonuje przewłaszczenia lokali na rzecz osób uprawnionych, osobom tym służy roszczenie o złożenie oświadczenia woli określonej treści, stosownie do art.64 kc i art.1047 kpc (por. Roman Dżiczek Spółdzielnie Mieszkaniowe, komentarz, Warszawa 2006, s.308-309). Sąd Okręgowy wskazał, że istota sporu w niniejszej sprawie sprowadza się do oceny, czy Spółdzielnia dokonała czynności określonych w art.42 usm, tj. do oceny czy uchwała zarządu ██████████ ██████████ w Warszawie nr 7/2004 z dnia 13.01.2004r. stanowi uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art.42 usm. Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowie stwierdzili, iż w wypadku gdy osoby uprawnione nie zgłoszą żadnych wniosków dotyczących projektu uchwały przyjętego na podstawie art.43 ust.1 to nie ma konieczności podejmowania przez zarząd spółdzielni uchwały, o której mowa w art.43 ust.3 usm i w takiej sytuacji projekt uchwały staje się z mocy prawa uchwałą w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W ocenie Sądu Okręgowego taka interpretacja jest błędna. Sąd Okręgowy powołał się na wykładnię językową i wskazał, że termin „ projekt uchwały” nie może oznaczać tego samego co termin „uchwała”. Przepis art.43 usm reguluje procedurę uchwalania uchwały, o której mowa w art.42 usm. Procedura ta dzieli się na dwa podstawowe etapy: uchwalenie projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (art.43 ust.1 usm) oraz podjęcie uchwały w sprawie określenia

przedmiotu odrębnej własności lokali (art.43 ust.3). Po uchwaleniu projektu uchwały, o której mowa w art. 42 ust.2 usm, wyłożeniu go do wglądu na okres co najmniej 30 dni oraz upływie 14 dni do zgłaszania wniosków dotyczących zmian uchwały, zarząd spółdzielni obowiązany jest podjąć właściwą uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali, chociażby jej treść- wobec braku wniosków w trybie art.43 ust.3 usm- miałyby być identyczna z uchwalonym pierwotnie projektem. W przekonaniu Sądu Okręgowego, gdyby wolą ustawodawcy było, aby projekt uchwały stawał się - przypadku braku wniosków w trybie art.43 ust.2 usm- automatycznie uchwałą określającą przedmiot odrębnej własności lokali to przepis ustawy musiałby wyraźnie tak stanowić. Ustawa musiałaby również określić kiedy w opisanej wyżej sytuacji uchwała wchodzi w życie. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wobec niepodjęcia przez Spółdzielnię uchwały, o której mowa w art.42 ust.2 usm, przedmiot odrębnej własności lokali nie został określony. W tym stanie rzeczy jest podstaw do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczeń woli o treści określonej w piśmie powodów z dnia 06.10.2006r. Wobec nie wywiązywania się przez Spółdzielnię z obowiązku nałożonego na nią przez art.42 usm jedynym środkiem prawnym za pomocą którego powodowie mogą zrealizować prawo wynikające z art.17¹⁴ usm jest roszczenie przewidziane w art.49 usm.

Apelacje od powyższego wyroku złożyli powodowie. Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 20.10.2006r. w całości i zarzucili: naruszenie prawa procesowego określonego w art.316§ 1 kpc poprzez pominięcie bezspornych i istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych; naruszenie prawa materialnego określonego w art.17¹⁴, art.42, art.43, art.49 usm poprzez błędną wykładnię art.42, art.43, art.49 usm i pominięcie art.17¹⁴ usm. Apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem zawartym w ich stanowisku w dniu 06.10.2006r. W apelacji podniesiono, że Sąd Okręgowy pominął w ustaleniach faktycznych, iż uchwała nr 7/2004 Zarządu ██████ Osiedle

████████ z 13.01.2004r. została wyłożona do wglądu wszystkich zainteresowanych w okresie od 03.02.2004r. do 24.02.2004r. i nikt nie zgłosił wniosków dotyczących zmiany tej uchwały, a były to okoliczności bezsporne. Według apelujących uchwała zarządu ██████████ z dnia 13.01.2004r. nr 7/2004 spełnia wszystkie wymagania przewidziane w art.42 ust.2 usm i jest uchwałą w rozumieniu tego przepisu. Żadnemu zainteresowanemu, ani też Spółdzielni, nie przysługuje prawna możliwość zmiany jej treści. Zdaniem apelujących przepis art.49 usm znajduje zastosowanie tylko wtedy gdy Spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i art.42 usm a w niniejszej sprawie takie czynności zostały podjęte i nie ma potrzeby powtarzania ich w toku postępowania sądowego w trybie nieprocesowym; brak jakichkolwiek merytorycznych względów do przyjmowania tak skrajnego formalizmu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacje powodów są bezzasadne i jako pozbawione podstawy prawnej podlegają oddaleniu. Sąd Apelacyjny był obowiązany stosować przepisy ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych według stanu prawnego na dzień rozpoznania apelacji, bowiem art.7 ust.6 ustawy z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.07.125.873) stanowi, że do spraw sądowych toczących się i nie zakończonych prawomocnym orzeczeniem, stosuje się przepisy niniejszej ustawy. Zgodnie z art.49¹ ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 03.119.1116 z późniejszymi zmianami dalej oznaczonej jako usm) 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 Kodeksu cywilnego w związku z art.1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. Przepis art.49¹ usm

obowiązuje od dnia 31.07.2007r. W związku z takim stanem prawnym należało w sprawie niniejszej przy rozpoznaniu apelacji ocenić czy po stronie pozwanej Spółdzielni zachodzi bezczynność, o której mowa w art.49¹ usm. Zdaniem Sądu Apelacyjnego bezczynność spółdzielni, o której mowa w art.49¹ usm należy rozumieć wąsko i wyklądać łącznie z art.49 usm. Podkreślić należy, że art.49 usm został uchylony przez art.1 pkt 40 ustawy z dnia 19.12.2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.z dnia 31.12.2002r.) a następnie przywrócony przez Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 20.04.2005r. sygn.akt K 42/02 (Dz.U. z dnia 28.04.2005r.). Bezczynność spółdzielni w rozumieniu art.49¹ usm będzie dotyczyła sytuacji gdy istnieje uchwała, o której mowa w art.42 ust.2 usm, a nie dotyczy sytuacji gdy taka uchwała nie została podjęta. W sprawie niniejszej nie można uznać, tak jak to wskazują powodowie, że uchwała nr 7/2004 z dnia 13.01.2004r. zarządu ██████████ jest uchwałą podjętą i wydaną w trybie art.42 ust.2 usm. W tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjmuje za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy i podziela w całości interpretację prawną wyrażoną przez Sąd I instancji, którą przywołuje w tym miejscu bez potrzeby jej powtarzania. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (art.64 kc) musi wynikać z ważnego obowiązku złożenia takiego oświadczenia. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29.01.1999r. w sprawie I CKU 86/1988 stwierdził: "Przepis art.64 kc nie jest samoistną podstawą do kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Innymi słowy, przepis art.64 kc określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być jednak określone, istniejące stosunki prawne, a których zbadanie i ocena jest obowiązkiem sądu uwzględniającego powództwo na podstawie tego przepisu. Zobowiązanie do złożenia stosownego oświadczenia woli może wynikać ze źródeł o różnym charakterze, a więc zarówno z ustawy, jak i z ważnej czynności prawnej." W

sprawie niniejszej nie ma podstawy, która rodzi obowiązek złożenia przez pozwanego określonego oświadczenia woli bowiem nie ma uchwały podjętej w trybie art.42 ust.2 usm.

Nie mają racji apelujący, że projekt uchwały podjętej w trybie art.43 usm może być uznany za uchwałę podjętą w trybie art.42 ust.2 usm. Harmonogram czynności związanych z realizacją uchwały nr 7/2004, na który powołują się powodowie w apelacji, nie może być uznany za podjęcie uchwały w trybie art.42 ust.2 usm.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 kpc apelacje powodów oddalił. O kosztach orzeczono w myśl art.98 kpc w zw. z art.391§ 1 kpc.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
SEKRETARZ SĄDOWY
Katarzyna Foltak

sprawie niniejszej nie ma podstawy, która rodzi obowiązek złożenia przez pozwanego określonego oświadczenia woli bowiem nie ma uchwały podjętej w trybie art.42 ust.2 usm.

Nie mają racji apelujący, że projekt uchwały podjętej w trybie art.43 usm może być uznany za uchwałę podjętą w trybie art.42 ust.2 usm. Harmonogram czynności związanych z realizacją uchwały nr 7/2004, na który powołują się powodowie w apelacji, nie może być uznany za podjęcie uchwały w trybie art.42 ust.2 usm.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 kpc apelacje powodów oddalił. O kosztach orzeczono w myśl art.98 kpc w zw. z art.391§ 1 kpc.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
SEKREZARZ SĄDOWY
Katarzyna Foltak