

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Wolfke - Kobzar
Sędziowie:	SSA Anna Guzińska SSA Agnieszka Piotrowska (spr.)
Protokolant:	Joanna Skuza

po rozpoznaniu w dniu 29 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **D. M. i E. M.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 28 listopada 2011 r. sygn. akt I C 686/11

- 1. oddala apelację;**
- 2. nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.**

UZASADNIENIE

Powodowie D. M. i E. M. wnieśli o nakazanie złożenia stronie pozwanej - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. - oświadczenia woli o następującej treści: „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. przenosi na rzecz D. i E. M. udział w prawie użytkowania wieczystego o wielkości 2,20% w działce gruntu oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb B., dla której Sąd Rejonowy (...) Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz związane z tym prawem prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o powierzchni 65,45 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, pomieszczenia gospodarczego (pralni), przedpokoju wraz ze stanowiącym integralną część lokalu mieszkalnego przynależnym pomieszczeniem oranżerii o powierzchni 31,82 m² i przynależną komórką lokatorską położoną w piwnicy”.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu w punkcie I nakazał stronie pozwanej, aby złożyła oświadczenie woli następującej treści: „ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 85,46 m², składającego się z trzech pokoi, kuchni,

łazienki, wc i pralni, o łącznej powierzchni 65,45 m², wraz z pomieszczeniami przynależnymi to jest oranżerią o powierzchni 15,91 m² i komórką lokatorską o powierzchni 4,10 m² wraz z udziałem wynoszącym 2,20 % we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), obręb B., zabudowanej tym budynkiem, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i oświadcza, że przenosi na powodów D. M. i E. M., na prawach wspólności ustawowej, odrębną własność opisanego wyżej samodzielnego lokalu położonego we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 85,46 m². W pozostałej części oddalił powództwo i zniósł koszty procesu.

Rozstrzygnięcie to zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych.

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 26.08. 2002 r. (rep. A nr (...)) małżonkowie D. i E. M., nabyli do majątku wspólnego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., o powierzchni 65,45 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc, pomieszczenia gospodarczego (pralni), przedpokoju, wraz z pomieszczeniem przynależnym tj. oranżerią o powierzchni 31,82 m² oraz komórką lokatorską. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła według umowy (...) m²

Umowa sprzedaży została sporządzona w oparciu zaświadczenie pozwanej Spółdzielni z dnia 31 lipca 2002 r., zgodnie z którym integralną część lokalu mieszkalnego stanowi przynależne pomieszczenie oranżerii o powierzchni 31,82m² i komórka lokatorska zlokalizowana w kondygnacji piwnic. Zaświadczenie odpowiadało treści przydziału lokalu z dnia 3 lutego 1995 r. wraz z aneksem nr 1 z dnia 21 kwietnia 2001 r. i inwentaryzacją powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stanowiącą załącznik nr 1 do aneksu.

Powodowie dla nabytego ograniczonego prawa rzeczowego założyli księgę wieczystą Kw nr (...) (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...), w której wpisy odpowiadają treści wskazanej wyżej umowy notarialnej z dnia 26 sierpnia 2002 r.

W dniu 15 kwietnia 2004 r. zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...). Uchwała wraz z załącznikami stanowi, że lokal mieszkalny powodów składa się z pomieszczenia nr 1 o pow. 15, 91m⁽²⁾ (co odpowiada 1/2 części oranżerii), pomieszczenia nr 2 o pow. 19,10 m⁽²⁾ (pokój),pomieszczenia nr 3 o pow. 7,50 m⁽²⁾ (kuchnia),pomieszczenia nr 4 o pow. 11,50 m⁽²⁾ (pokój),pomieszczenia nr 5 o pow. 8,80 m⁽²⁾ (pokój),pomieszczenia nr 6 o pow. 1,10 m⁽²⁾ (pralnia),przedpokoju o pow. 12,95 m⁽²⁾, łazienki o pow. 3,40 m⁽²⁾ i w.c. o pow. 1,10 m⁽²⁾, o łącznej powierzchni użytkowej 81,36 m⁽²⁾ oraz z pomieszczenia przynależnego (komórki) o pow. 4,10 m⁽²⁾.

Powodowie kilkakrotnie - pismami z dnia 7 maja 2009 r., 18 stycznia 2010 r. i 18 marca 2011 r zwracali się do pozwanej Spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności zajmowanego przez nich lokalu, komórki i garażu i przeniesienie tego prawa ze stosownym udziałem w gruncie na ich rzecz, czego pozwana nie uczyniła.

Do tej pory, na podstawie wspomnianej wyżej prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni nr(...)

Na tle powyższych ustaleń faktycznych Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje co do zasady na uwzględnienie na podstawie art. 49⁽¹⁾ ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, jednakże tylko w części odnoszącej się do powierzchni lokalu mieszkalnego opisanego w uchwale nr (...) Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 15.04.2004 roku.

Sąd wskazał, że spór dotyczył rozbieżności istniejącej pomiędzy stanem prawnym, tj. określeniem przedmiotu odrębnej własności lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów wraz z pomieszczeniami przynależnymi we wskazanej wyżej uchwale, a stanem rzeczywistym, zgodnie z którym, oranżeria będąca pomieszczeniem przynależnym do lokalu, ma powierzchnię 31,82 m², a nie 15, 91 m².

Bezsporne pozostawało, że powodowie nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do pozostającego w zasobach pozwanej spółdzielni mieszkaniowej lokalu mieszkalnego wraz z oranżerią, która podzielona wprawdzie na dwie funkcjonalne części (logia i weranda), jest w istocie jednym pomieszczeniem przynależnym o faktycznej powierzchni 31,82 m².

Zdaniem Sądu I instancji, podstawą wyodrębnienia lokalu mieszkalnego powodów, a tym samym źródłem powstania po stronie Spółdzielni zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, może być tylko uchwała zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 15.04.2004 roku, wydana w trybie 42 usm. Nie została ona zaskarżona w ustawowym terminie przez powodów, a na jej podstawie strona pozwana wyodrębniła dotychczas i przeniosła na rzecz uprawnionych osób prawo własności 90% lokali w budynku spółdzielni.

Podstawy odmiennego niż w uchwale określenia parametrów lokalu mieszkalnego w zakresie powierzchni nie mogą stanowić, zdaniem Sądu Okręgowego, dokumenty w postaci notarialnej umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu przez powodów, jak i wydane przez pozwaną Spółdzielnię zaświadczenie oraz przydział lokalu spółdzielczego, a nawet stan prawny księgi wieczystej urządzonej dla w/w lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa.

Treść prawomocnej uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni z dnia 15.04.2004 roku jest wiążąca zarówno dla osób ubiegających się o wyodrębnienie i przeniesienie na ich rzecz własności lokalu, jak i dla sądu rozpoznającego powództwo wytoczone przez uprawnione podmioty na podstawie art. 49⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z powyższą motywacją Sąd I instancji uwzględnił powództwo, nakazując stronie pozwanej ustanowienie odrębnego prawa własności lokalu mieszkalnego o powierzchni wskazanej w uchwale zarządu nr (...)z dnia 15.04.2004 roku i jego przeniesienie na rzecz powodów wraz z proporcjonalnym do powierzchni lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu.

W apelacji wniesionej od tego wyroku D. i E. małżonkowie M. zarzucili naruszenie prawa materialnego, a to art. 244 k.c. w związku z art. 64 k.c., oraz 17¹² i 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niezastosowanie, a także naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy dowodu z notarialnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 26.08.2002 r. (rep. A nr (...)).

Formułując powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny, dzielając ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznając je za własne, zważył, co następuje :

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie, nie doszło bowiem do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego i materialnego.

Nie naruszył Sąd I instancji art. 233 § 1 kpc, albowiem przeprowadził dowód z notarialnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 26.08.2002 roku i prawidłowo ocenił ten dowód jako nie mogący stanowić podstawy ustalenia powierzchni lokalu mieszkalnego powodów, podlegającego wyodrębnieniu, z uwagi na odmienną treść wiążącej prawomocnej uchwały Zarządu pozwanej Spółdzielni nr 16 /2004

Podstawą prawną rozstrzygnięcia żądania powodów stanowił przytoczony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku art. 49¹ ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym 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. Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia.

Sąd ostatecznie uwzględnił powództwo małżonków M., stąd z całą pewnością nie miało miejsce zarzucane w apelacji naruszenie art. 64 kc. Sąd Okręgowy nie naruszył także, poprzez nie zastosowanie, art. 244 kc (który stanowi w § 1, iż ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. § 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę regulują odrębne przepisy), albowiem przepis ten nie mógł być podstawą rozstrzygnięcia roszczenia powodów.

W realiach rozpatrywanej sprawy nie znajdował także zastosowania wskazany w apelacji art. 17¹² ustawy z dnia z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako usm), albowiem regulacja ta stanowi, że w wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię, tak więc nie ma jakiegokolwiek odniesienia do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego oraz treści pozwu.

Natomiast kolejny przywołany w apelacji przepis prawa materialnego, a to art. 17¹⁴ usm przewiduje, że na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

W odniesieniu do treści powyższego przepisu powtórzyć raz jeszcze wypada, że Sąd I instancji uznał roszczenie powodów za usprawiedliwione co do zasady i uwzględnił je w przeważającej części zgodnie z żądaniem pozwu. W żadnym razie więc powyższego przepisu nie naruszył.

Podniesione przez skarżących w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się nietrafne, co nie zwalnia Sądu Apelacyjnego od oceny trafności zastosowania przez Sąd I instancji i przepisów prawa materialnego w niespornym stanie faktycznym (por. uchwała składu 7 Sędziów SN z dnia 30.01.2008 roku, III CZP 49/07).

Istotą sporu w niniejszej sprawie jest to, w oparciu o jaką podstawę ma nastąpić określenie składu i powierzchni mieszkania, stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego powodów (mającego urzędzoną księgę wieczystą), w celu zobowiązania pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia prawa odrębnej własności tego lokalu i jego przeniesienia na rzecz powodów, łącznie ze stosownym udziałem w nieruchomości budynkowej i gruntowej.

Powodowie, odwołując się do treści notarialnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania z dnia 26.08.2002 r i poczynionych na jej podstawie wpisów do księgi wieczystej założonej dla tego ograniczonego prawa rzeczowego, żądali ustalenia parametrów lokalu na podstawie tych danych.

Sąd I instancji uznał z kolei, że decydujące znaczenie ma tu treść prawomocnej uchwały Zarządu Spółdzielni nr 16/04 z dnia 15.04.2004 roku, na podstawie której doszło już do wyodrębnienia 90 procent lokali w przedmiotowej nieruchomości spółdzielczej.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą apelację podziela pogląd Sądu I instancji i uzasadniając ten pogląd argumenty zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Podkreślenia zwłaszcza wymaga, że mocą decyzji samego ustawodawcy, zgodnie z art. 42 ustęp 2 usm, określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Stosownie do art. 42 ustęp 5 usm, uchwały, o których mowa w ust. 2 tego przepisu, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Sąd I instancji dokonał więc prawidłowej wykładni i zastosowania wskazanego przepisu, zasadnie przyjmując, że wyłącznie uchwała Zarządu Spółdzielni nr (...)z dnia 15.04.2004 roku stanowi podstawę wiążącego ustalenia składu i powierzchni lokali mających być przedmiotem prawa odrębnej własności, a nie wskazane przez powodów dokumenty w postaci umowy sprzedaży prawa z dnia 26.08.2002 roku oraz przedłożone do tej umowy zaświadczenia pozwanej Spółdzielni.

Jeśli powodowie nie zgadzali się z treścią wskazanej uchwały Zarządu Spółdzielni, w tym zwłaszcza danymi dotyczącymi parametrów lokalu, mogli, zgodnie z art. 43 ust. 2 usm, w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu, ewentualnie stosownie do art. 42 ustęp 5 usm, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z powodu naruszenia ich interesu prawnego lub uprawnienia.

Bezspornie powodowie nie podjęli wskazanych aktów staranności, uchwała Zarządu uprawomocniła się, a następnie stała podstawą wyodrębnienia 90 procent lokali w przedmiotowej nieruchomości spółdzielczej.

Podkreślenia przy tym wymaga, że na podstawie uchwały ustalony został przysługujący powodom udział w części wspólnej nieruchomości wynoszący 2,20%, który to udział, zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. odpowiada stosunkowi ustalonej w uchwale Zarządu powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, wynoszącej 85,46 m² do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, stanowi że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, zaś przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

W tym stanie rzeczy apelacja powodów podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 385 kpc.

Sąd Apelacyjny nie obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego, albowiem powództwo było usprawiedliwione co do zasady na skutek postawy pozwanej Spółdzielni, czego nie zmienia oddalenie apelacji powodów.

mw