

Sygn. akt I ACa 1222/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tadeusz Nowakowski
Sędziowie:	SSA Franciszek Marcinowski SSA Walter Komorek (spr.)
Protokolant:	Teresa Wróbel - Płatek

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **R. P.**

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

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 września 2012 r. sygn. akt I C 964/11

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo

R. P. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o nakazanie złożenia oświadczenia woli odnośnie przeniesienia na powoda prawa własności lokalu w postaci pracowni plastycznej

o pow. 40 m² położonej w budynku przy ul. (...) we W., wraz

z tarasem i udziałem w nieruchomości wspólnej, oraz o określenie pracowni plastycznej jako przedmiotu odrębnej własności przez jej oznaczenie, w tym m.in. określenie rodzaju, położenia i powierzchni tego lokalu, oraz wielkości udziałów

we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd ten wydał w oparciu o następujące, istotne ustalenia faktyczne.

W dniu 10.01.1978 r. Związek Polskich Artystów Plastyków (dalej jako ZPAP) zawarł z poprzedniczką prawną strony pozwanej, Spółdzielnią Mieszkaniową (...) we W. (dalej jako Spółdzielnia) porozumienie. Zgodnie z jego treścią, ZPAP zobowiązał się do powołania zespołu artystów plastyków, w skład którego wchodził m.in. powód R. P., w celu opracowania koncepcji architektonicznego zagospodarowania osiedla (...). Spółdzielnia zobowiązała się do pokrycia

kosztów opracowania koncepcji architektonicznej, jeżeli przekroczą one sumę 400.000 zł (przed denominacją), realizacji technicznej zatwierdzonych projektów uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, oraz przydzielenia lokali na pracownię na zasadzie najmu pomieszczeń mieszkalnych każdemu z członków zespołu zatrudnionemu przy realizacji tego porozumienia.

W dniu 20.07.1979 r. ZPAP i Zakłady Artystyczne (...) we W. zawarły ze Spółdzielnią umowę nr (...), zgodnie z którą Zakłady Artystyczne (...) zobowiązały się do wykonania na rzecz Spółdzielni dzieła polegającego na plastycznym zagospodarowaniu osiedla (...) we W. w terminie do 30.07.1980 r. W dniu 24.09.1979 r. R. P., jako Wykonawca, zawarł z Zakładami Artystycznymi Związku Artystów Plastyków (...) we W. umowę, zgodnie z którą zobowiązał się do wykonania części prac plastycznych o wartości wynoszącej 115.400 zł (przed denominacją). Powód wykonał w/w prace w ramach pomocy społecznej i zrzekł się całości wynagrodzenia na rzecz Spółdzielni w zamian za przydzielenie mu pomieszczenia pracowni przy ul. (...) we W..

W dniu 1.07.1985 r. Spółdzielnia zawarła z powodem R. P. umowę najmu lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...) we W. z przeznaczeniem na pracownię plastyczną. Pomieszczenie to powód zobowiązał się nakładem własnych środków zaadoptować na pracownię plastyczną. Powód wielokrotnie zabiegał u strony pozwanej (i jej poprzedniczki) o przyznanie mu spornego lokalu pracowni plastycznej przy ul. (...) we W. na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Zarząd spółdzielni pozwanej nie przychylił się do wniosku powoda, a wytoczone przeciwko (...) powództwo o nakazanie przyznania powodowi spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego obejmującego lokal przy ul. (...) zostało prawomocnie oddalone wyrokiem z dnia 27.11.1996 r.

W dniu 18.09.2001 r. powód ponownie bezskutecznie zwrócił się do Spółdzielni z żądaniem zawarcia z nim umowy przeniesienia prawa własności lokalu przy ul. (...) we W.. Z uwagi na zaległości czynszowe strona pozwana odmówiła zawarcia z powodem w/w umowy.

W dniu 23.11.2004 r. Spółdzielnia, działając na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podjęła uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu własności lokali w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, obręb P., numerami działek (...), obejmującej budynki przy ul. (...) we W..

W związku z zaległościami czynszowymi Spółdzielnia w piśmie z dnia 12.05.2005 r. wypowiedziała powodowi umowę najmu lokalu pracowni plastycznej położonego we W. przy ul. (...).

W wyroku z dnia 1.09.2008 r. Sąd Rejonowy dla W. we W. Wydział XIV Cywilny w sprawie o sygn. XIV C 281/06, z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. przeciwko R. P. nakazał pozwanemu, aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej lokal użytkowy – pracownię plastyczną w piwnicy – położony we W. przy ul. (...). Od powyższego wyroku R. P. wniósł apelację. Postępowanie odwoławcze, prowadzone przez Sąd Okręgowy pod sygn. II Ca 1015/08, zostało zawieszono do czasu rozstrzygnięcia początkowo sprawy XIV C 568/08, a obecnie do czasu rozpoznania niniejszej sprawy.

W wyroku z dnia 27.05.2010 r. Sąd Rejonowy dla W. we W. Wydział XIV Cywilny w sprawie o sygn. XIV C 568/08 oddalił powództwo R. P. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. o ustalenie, czy czynsz najmu pracowni plastycznej przy ul. (...) we W. został przez

Spółdzielnię kiedykolwiek umówiony z najemcą i czy pozwana w tym względzie dochowała warunków umowy najmu z dnia 1 lipca 1985 r., oraz uznania, na podstawie art. 58 § 1 i 2 k.c., wypowiedzenia umowy najmu z dnia 12.05.2005 r., za nieważną czynność prawną sprzeczną z ustawowym obowiązkiem spółdzielni do przeniesienia prawa własności, wyrażonym w art. 39 ust. 3 i art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmierzającą o obejścia prawa w zakresie przeniesienia prawa własności.

Od powyższego wyroku R. P. wniósł apelację, którą

Sąd Okręgowy we W. II Wydział Cywilny Odwoławczy oddalił w wyroku z dnia 10.02.2011 r., w sprawie II Ca 1441/10. Sąd odwoławczy wskazał m.in., że bezspornym w sprawie było, iż powód nie opłacał w terminie czynszu, co spowodowało powstanie zadłużenia w wysokości przekraczającej 19.000 zł, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu lokalu.

Mając powyższe na uwadze oraz treść art. 39 ust. 1 u.s.m. oraz art. 42 u.s.m., Sąd I instancji stwierdził, że żądania powoda dochodzone w niniejszej sprawie nie zasługują na uwzględnienie. Z uwagi bowiem na zaległości powoda wobec pozwanej spółdzielni z tytułu najmu lokalu, a także nie wykazanie przez niego, iż poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, nie jest zasadne żądanie powoda o przeniesienie przez pozwaną spółdzielnię na niego własności lokalu przy ul. (...) we W.. Sąd ten wskazał przy tym, iż z dowodów w postaci protokołu zdawczo – odbiorczego oraz noty księgowej wynika, że powód wykonał prace na rzecz pozwanej spółdzielni w ramach pomocy społecznej i zrzekł się całości wynagrodzenia w zamian za przydzielenie mu pomieszczenia pracowni przy ul. (...) we W. na zasadzie najmu, co też miało miejsce, gdyż strony umowę najmu tego lokalu zawarły.

Następnie Sąd Okręgowy zważył, iż nie zasługiwało także na uwzględnienie żądanie powoda o wydanie orzeczenia, które zastąpi uchwałę zarządu pozwanej spółdzielni w zakresie objętym art. 42 u.s.m., odnośnie określenia pracowni plastycznej jako przedmiotu odrębnej własności przez jej oznaczenie, w tym m.in. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Powyższe żądanie Sąd ten uznał za bezprzedmiotowe, gdyż pozwana spółdzielnia podjęła uchwałę w sprawie określenia przedmiotu własności lokali w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, obręb P., numerami działek (...), obejmującej budynki przy ul. (...) we W.. Uchwała ta zaś obejmowała sporny lokal, oznaczony w wykazie jako lokal użytkowy - pracownia plastyczna o powierzchni 38,10m² położony w przyziemiu budynku przy ul. (...) we W..

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, skarżąc go w całości i zarzucając:

1. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia i dokonanie sprzecznych ustaleń z zebrany materiałem dowodowym, przez:

- uznanie, iż powód nie poniósł w pełni kosztów budowy pracowni plastycznej, gdy wskazana przez stronę pozwaną uchwała w ogóle nie wskazuje, jakiej wielkości to były koszty;

- wskazanie, że pozwana zobowiązała się w porozumieniu z 10.01.1978 r. do przydzielenia lokali na pracownie plastyczne na zasadzie najmu, gdy w załączonym do akt sprawy porozumieniu nie ma takiego sformułowania;

- uznanie, że strona pozwana, podejmując uchwałę nr (...) z dnia 23.11.2004 r., wywiązała się z obowiązków zawartych w art. 42 u.s.m.,

gdy uchwała ta nie wymienia w przypadku spornego lokalu osoby i tytułu prawnego do lokalu, prawa do lokalu i zobowiązania do spłaty przypadających na lokal kredytów i kosztów wykupu lokalu;

- uznanie, że zaległości powoda z tytułu umowy najmu opiewają na kwotę 19.000 zł, gdy realne zadłużenie powoda to 4.918,47 zł;

2. Naruszenie prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c., przez: wybiórcze traktowanie dowodów i twierdzeń stron; nieuzasadnione nazwanie prac plastycznych wykonanych przez powoda

na rzecz pozwanej, jako wykonanych „w czynie społecznym”

oraz nieuzasadnione przyjęcie, że powód „zrzekł” się honorarium, podczas gdy z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, że prace te wykonane były „w zamian za przydział lokalu”; nieuzasadnione uznanie, że powód nie poniósł w pełnym zakresie kosztów lokalu, gdy koszty te nie zostały zdefiniowane w uchwale nr (...);

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., przez nie wyjaśnienie całości okoliczności sprawy i nie uzasadnienie odmowy przeprowadzenia dowodów zawnioskowanych przez powoda;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wyjaśnienie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. nie wskazanie dowodów na których Sąd się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co w ocenie skarżącego, uniemożliwia kontrolę instancyjną;

3. Nie rozpoznanie istoty sprawy na podstawie zmienionego powództwa, gdyż Sąd Okręgowy nie przeprowadził analizy podstawy prawnej ani faktycznej, zgłaszanej przez powoda w piśmie zmieniającym powództwo;

4. Naruszenie prawa materialnego, tj. art. 39 ust. 1 u.s.m., przez przyjęcie,

że powód nie jest osobą, która winna być wskazana w uchwale nr (...)

z dnia 23.11.2004 r., jako osoba uprawniona do żądania przeniesienia

na niego prawa własności spornego lokalu, z uwagi na utrzymujące

się zadłużenie z tytułu najmu, podczas gdy czym innym jest uprawnienie najemcy do złożenia żądania przeniesienia prawa własności, a czym innym obowiązek spółdzielni do przeniesienia własności – obowiązek ten powstaje bowiem dopiero po spłacie zadłużenia.

Wskazując na powyższe, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, iż ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie przez Sąd I instancji są prawidłowe i znajdują odzwierciedlenie

w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Podkreślić trzeba, iż ustalenia

te poczynione zostały przede wszystkim w oparciu o treść dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie, jak również orzeczeń sądowych zapadłych pomiędzy stronami w innych postępowaniach. Ustalenia te Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Wskazać również należy, iż Sąd Okręgowy w oparciu o dokonane ustalenia faktyczne wyciągnął również co do zasady poprawne wnioski i oceny, które znajdowały uzasadnienie

w przytoczonych przepisach prawa.

Odnosząc się już do zarzutów skarżącego, w pierwszej kolejności ocenić należało te najdalej idące, tj. m.in. dotyczące naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Powód naruszenie powyższego przepisu upatrywał w nie wyjaśnieniu przez

Sąd Okręgowy podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. nie wskazaniu dowodów na których Sąd się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Zważyć jednak należy, iż o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska Sądu, a braku uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może zatem znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. W niniejszej zaś sprawie z powyższą sytuacją nie mamy do czynienia. Z uzasadnienia Sądu I instancji wyraźnie bowiem wynikają motywy, jakimi Sąd ten kierował się, oddalając przedmiotowe powództwo.

Sąd ten wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione i uczynił je podstawą swoich ustaleń oraz na jakich dowodach w tym zakresie się oparł. Dowodach, które jak już wyżej wskazano, wynikają z treści przedstawionych w sprawie przez strony dokumentów i orzeczeń. Sąd Okręgowy wyjaśnił również przy tym podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia, przytaczając w tym zakresie właściwe i znajdujące zastosowanie w sprawie przepisy prawa. Z tych też względów powyższy zarzut skarżącego nie mógł znaleźć uzasadnienia. Podobnie jak ten dotyczący nie rozpoznania istoty niniejszej sprawy przez Sąd I instancji.

Zważyć bowiem należy, iż do „nierozpoznania istoty sprawy” dochodzi w sytuacji nie zbadania przez Sąd podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia, tj. gdy

Sąd nie wniknął w ogóle w całokształt okoliczności sprawy, gdyż pozostając w mylnym przekonaniu ograniczył się do zbadania jedynie określonego zagadnienia, jak na przykład legitymacji procesowej jednej ze stron, prekluzji, przedawnienia, czego skutkiem było przedwczesne oddalenie powództwa. W realiach analizowanej sprawy powyższe okoliczności nie zaistniały. Sąd I instancji bowiem poczynione ustalenia faktyczne w prawidłowy sposób odniósł i ocenił na gruncie właściwych i mających w sprawie zastosowanie przepisów prawa, tj. art. 39 u.s.m. i art. 42 u.s.m., czemu dał wyraz w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia.

Podkreślić trzeba, iż Sąd Okręgowy rozpoznał zarówno pierwotnie zgłoszone przez powoda żądanie, jak i to zmodyfikowane przez niego w piśmie procesowym datowanym na dzień 21.11.2011 r. (k. 37). Powód bowiem w niniejszej sprawie nie cofnął swojego pierwotnego żądania.

Odnosząc się natomiast do zarzutów skarżącego dotyczących kwestii związanych z podjęciem przez pozwaną spółdzielnię uchwały, o której mowa

w art. 42 u.s.m. stwierdzić należy, iż okazały się one chybione. W pierwszej kolejności w tym zakresie zważyć należy, że nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie powoda o treści jak w piśmie z dnia 21.11.2011 r., tj. o „orzeczenie zastępujące uchwałę zarządu pozwanej spółdzielni w zakresie objętym przez dyspozycję art. 42 u.s.m., tj. uchwałę, która określi pracownię plastyczną przy ul. (...) jako przedmiot odrębnej własności...”. Powód bowiem,

co najwyżej na podstawie art. 49¹ u.s.m. (który w niniejszej sprawie ma zastosowanie na podstawie normy intertemporalnej zawartej w art. 7 ust. 5 ustawy z dnia 14.06.2007 r., zgodnie z którą, zgłoszone na piśmie roszczenia, o których mowa

w art. 12, art. 15, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39, art. 48 oraz art. 48¹ u.s.m. niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r.,

są rozpatrywane na podstawie tej ustawy) mógł wnosić o zobowiązanie strony pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu przy ul. (...),

a następnie o nakazanie (zobowiązanie) pozwanej do przeniesienia prawa własności do tego lokalu na jego rzecz.

Niezależnie jednak od powyższego wskazać należy, jak prawidłowo zauważył to Sąd Okręgowy, iż strona pozwana podjęła uchwałę o której mowa w art. 42 u.s.m., tj. uchwałę nr(...)z dnia 23.11.2004 r. Zważyć należy, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 u.s.m., nie jest uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę

określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej (por. uchwała SN z 22.10.2010 r., III CZP 77/10, OSNC 2011/5/56). Treść bowiem prawomocnej uchwały, o której mowa w art. 42 u.s.m., jest wiążąca dla osób ubiegających się o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu (por. wyrok S.A. w Poznaniu z 14.01.2009 r., I ACa 916/08, Lex nr 518056). Zatem, po wejściu w życie uchwały zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 u.s.m., postanowienia tej uchwały obowiązują przy sprzedaży (ustanawianiu odrębnej własności lokali i przenoszeniu własności tych lokali) dla wszystkich lokali w tej nieruchomości. Natomiast osoby uprawnione, których uchwała dotyczy, a których wniosków nie uwzględniono, mogą na podstawie art. 43 u.s.m. zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli narusza ona ich interes prawny lub uprawnienia (vide: A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Legalis). Uchwała zaś podjęta przez spółdzielnię w trybie art. 42 u.s.m. ukształtuje na trwałe stosunki własnościowe w obrębie poszczególnych nieruchomości, a także decydować będzie o sposobie zaspokojenia roszczeń, jakie z mocy przepisów u.s.m. przysługują członkom spółdzielni i innym osobom. Po wejściu w życie tej uchwały (od dnia, kiedy stała się ona obowiązująca) niczego już w niej nie można zmienić. (tak E. Bończak-Kucharczyk w Komentarzu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Lex). Natomiast błąd w uchwale wymagający jej sprostowania lub zmiany (choćby w niewielkiej części) może zostać skorygowany w trybie i z zachowaniem procedury z art. 43 (por. R. Dżiczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, LexisNexis, W-wa 2009, str. 328).

Reasumując zatem wskazać należy, iż w sytuacji, gdy pozwana spółdzielnia podjęła uchwałę o której mowa w art. 42 u.s.m., to jedyną drogą do jej zmiany jest zaskarżenie tej uchwały w trybie art. 43 u.s.m. Tej treści żądanie nie było zaś przedmiotem rozpoznania niniejszej sprawy. Tym samym wszelkie zarzuty powoda zawarte w apelacji, w których kwestionował on prawidłowość trybu podjęcia powyższej uchwały jak i jej treść, nie miały znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy, która nie została wszczęta celem zaskarżenia powyższej uchwały, a jedynie celem zobowiązania pozwanej spółdzielni do podjęcia nowej uchwały (o treści korzystnej dla powoda) w trybie art. 42 u.s.m. Zważyć zaś należy, że tak sformułowane przez powoda żądanie podlegało oddaleniu, z uwagi na to, że pozwana spółdzielnia, na podstawie art. 42 u.s.m., podjęła w 2004 r. stosowną uchwałę, którą objęła także sporny lokal. Uchwała ta zaś, do czasu jej skutecznego sądowego podważenia w trybie art. 43 u.s.m., jest wiążąca i nie podlega zmianie.

Co się zaś tyczy pierwotnie zgłoszonego przez powoda roszczenia opartego na treści art. 39 u.s.m., to ono również nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się w tym zakresie do poszczególnych podniesionych przez skarżącego zarzutów, stwierdzić należy, że prawidłowo ustalił i przyjął Sąd Okręgowy, że pozwana zobowiązała się w porozumieniu z 10.01.1978 r. do przydzielenia plastikom (w tym powodowi) lokali na pracownie plastyczne na zasadzie najmu. Powyższe wynika bowiem wyraźnie z treści § 7 powyższego porozumienia (k. 44).

Z kolei zarzuty ponoszone przez skarżącego w ramach polemiki z wnioskami zaprezentowanymi przez Sąd I instancji odnośnie tego, czy powód poniósł (czy nie) koszty budowy pracowni plastycznej, nie posiadają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w oparciu o treść art. 39 u.s.m.

Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Okręgowy, dla uwzględnienia żądania opartego na powyższym przepisie (w brzmieniu obowiązującym tak na datę złożenia przez powoda wniosku do pozwanej, jak i na chwilę orzekania w niniejszej sprawie) konieczne jest wykazanie nie tylko tego, że najemca poniósł w pełni koszty budowy danego lokalu, ale również tego, iż nie zalega on ze spłatą świadczeń wynikających

z umowy najmu. W niniejszej zaś sprawie poza sporem jest, iż powód posiada wobec pozwanej spółdzielni niespłacone zadłużenie z tytułu umowy najmu, bez znaczenia pozostaje przy tym sama wysokość tego zadłużenia, tj. w szczególności czy wynosi ono 19.000 zł, czy 4.918,47 zł. Tym samym już z tego względu roszczenie powoda nie mogło

zostać uwzględnione. Z tych też względów nie zachodziła zatem potrzeba zobowiązania pozwanej do wykazania, jakie były koszty budowy spornego lokalu, celem ustalenia czy powód poniósł te koszty w pełnej wysokości.

Z uwagi bowiem na nie zaistnienie jednej z kumulatywnie wymaganych przesłanek (brak zaległości w spłacie należności z tytułu najmu spornego lokalu), roszczenie powoda musiało ulec oddaleniu. Dla oceny powyższego bez znaczenia pozostawała zatem kwestia zaistnienia drugiej z przesłanek wskazanych w art. 39 u.s.m., tj. tego, czy powód poniósł (czy nie) koszty budowy pracowni plastycznej w pełnej wysokości.

Wskazać również należy, iż wbrew twierdzeniom skarżącego, roszczenie oparte na treści art. 39 u.s.m. – tj. o nakazanie (zobowiązanie) pozwanej spółdzielni do przeniesienia na powoda spornego lokalu – może zostać uwzględnione wyłącznie po spełnieniu przez powoda wszystkich przesłanek wskazanych w powyższym przepisie. Orzeczenie takie bowiem będzie zastępować oświadczenie strony, w tym wypadku pozwanej spółdzielni. Nieuzasadnione są zatem wywody skarżącego,

w których różnicuje on swoje uprawnienie do złożenia żądania o przeniesienie prawa własności z obowiązkiem pozwanej spółdzielni do tego przeniesienia.

W przypadku bowiem wywiedzenia roszczenia w oparciu o treść art. 39 ust. 1 u.s.m., Sąd zobligowany jest zbadać, czy powód posiada stosowne uprawnienie

do wystąpienia z tym roszczeniem, jak również czy uprawnieniu temu odpowiada określony obowiązek pozwanej spółdzielni. W świetle treści art. 39 ust. 1 u.s.m., roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu powstaje wskutek pisemnego żądania, skierowanego przez osoby, o których mowa w ust. 1,

do spółdzielni, **po dokonaniu przez zainteresowanych spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem**, a w szczególności spłaty przypadającego na dany lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku, spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, spłaty zadłużenia

z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. W niniejszej zaś sprawie powód nadal zalega z zapłatą na rzecz pozwanej należności z tytułu najmu spornego lokalu. Stan ten zaś, zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zobowiązany był wziąć pod uwagę orzekając w niniejszej sprawie.

Nietrafnie również podnosi skarżący, iż brak było podstaw do przyjęcia, jak uczynił to Sąd I instancji, iż powód prace plastyczne na rzecz pozwanej spółdzielni wykonał częściowo w czynie społecznym, jak również, iż zrzekł się wynagrodzenia za tę pracę w zamian za przydzielenie mu na zasadach najmu lokalu na pracownię plastyczną. Wnioski Sądu Okręgowego w tym zakresie uzasadnione są bowiem treściami zawartymi w Porozumieniu z dnia 10.01.1978 r. (§ 3 i § 7).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Odwoławczy, na podstawie

art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda, jako nieuzasadnioną. Jednocześnie z uwagi na treść art. 49¹ u.s.m. Sąd nie obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

MW