

Sygn. akt I ACa 667/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka (spr.)
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Edyta Buczkowska – Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. O. i W. O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 lipca 2012 r., sygn. akt I C 215/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska – Żuk

Sygn. akt I ACa 667/12

## UZASADNIENIE

Powodowie D. O. i W. O. (po zmodyfikowaniu powództwa - k.211), domagali się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest zobowiązanie do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...) oraz prawa własności posadowionego na ww. działce budynku. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

Powodowie zaznaczyli, iż w dniu 9 maja 2001 r. złożyli w pozwanej Spółdzielni wniosek o przekształcenie przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do ww. lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności. Pozwana poinformowała powodów, że wniosek został zarejestrowany i czeka na realizację. Pomimo upływu wielu lat i wielokrotnej interwencji małżonków O., pozwana nie przeniosła na nich prawa własności przedmiotowego lokalu. W dalszym toku postępowania (k.232) powodowie powołując się na uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r. (sygn. III CZP 85/2010) wskazali, że jeżeli przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego jest budynek, w którym znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, to uprawnionym przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości gruntowej wraz z własnością tego budynku, zamiast roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu w takim budynku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwana podniosła, że nie można jej zarzucić bezczynności, gdyż spółdzielnia wykonuje czynności opisane w art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. konsekwentnie dąży do uregulowania stanu prawnego działki nr (...) i ostatecznego ustalenia jej kształtu i powierzchni. Pozwana zarzuciła, że żądanie powodów jest pozbawione podstawy prawnej oraz, że art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z Konstytucją RP.

W piśmie procesowym z 14 maja 2012 r. (k. 229) pozwana zarzuciła, że niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu powodów wraz z udziałem w gruncie w trybie art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż lokal ten jest jedynym na działce nr (...). W ocenie pozwanej, jedyną podstawą określającą warunki zbycia tej nieruchomości są przepisy kodeksu cywilnego i takie rozwiązanie, tj. odpłatne przeniesienie spornej nieruchomości, pozwana powodom od dawna proponuje. W dalszym toku postępowania pozwana przyznała, że powodowie nie mają zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz zarzuciła, że powodowie i ich poprzednicy nie wnieśli wkładu budowlanego w pieniądzu – wkładem budowlanym były koszty budowy pawilonu, a nadto, że wydzielona dla wnioskodawców działka nr (...) ma powierzchnię większą od powierzchni zabudowy.

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest zobowiązanie do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz powodów D. O. i W. O. prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działkę nr (...), o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, położoną w S. przy ulicy (...) oraz prawa własności budynku handlowo – usługowego posadowionego na ww. działce; zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz powodów D. O. i W. O. kwotę łącznie 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania; nakazał pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 7.500 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd ten ustalił, że D. O. i W. O. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, znajdującego się w (jednolokalowym) budynku, położonym w S. przy ul. (...). Ww. budynek (pawilon handlowo - usługowy) ma powierzchnię zabudowy ok. 47 m<sup>2</sup>, posadowiony jest na działce nr (...), o powierzchni 129 m<sup>2</sup>. Opisany wyżej budynek należy do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., która jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...).

D. O. i W. O. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). wraz z wkładem budowlanym od małżonków B. i M. W., w roku 1994.

M. W. w 1991 r. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w S. umowę w sprawie warunków używania lokalu użytkowego oraz finansowania jego budowy, na mocy której uzgodniono, że koszt budowy lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. pokryty będzie przez ww. członka spółdzielni w pełnej wysokości, zaś spółdzielnia zaliczy na wkład budowlany wartość pracy członka spółdzielni i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych oraz innych nakładów (§ 2 ust. 2 umowy).

Decyzją zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. z dnia 20 grudnia 1991 r. dokonano przydziału lokalu użytkowego o powierzchni 48 m<sup>2</sup> przy ul. (...) N., na prowadzenie działalności gospodarczej.

Powodowie nie mają długu wobec pozwanej; ani z tytułu opłat eksploatacyjnych, ani z tytułu zobowiązań związanych z budową budynku.

W dniu 5 września 2001 r. powodowie złożyli do pozwanej spółdzielni wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) i wydzielenie działki, na której lokal ten został wybudowany.

W odpowiedzi na powyższe pismo zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) poinformował powodów, iż wniosek został zarejestrowany, a zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego uwarunkowane jest uprzednim wykonaniem przez spółdzielnię czynności określonych w art. 35, 41, 42 i 43 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 11 grudnia 2002 r. powodowie zwrócili się do pozwanej z prośbą o udzielenie informacji co do postępu prac związanych z przekształceniem prawa spółdzielczego we własność.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wyjaśniła, iż aby mogło dojść do zawarcia stosownej umowy Zarząd Spółdzielni powinien w pierwszej kolejności dokonać podziałów geodezyjnych gruntów spółdzielni, a następnie podjąć uchwały dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali, z uwzględnieniem m. in. wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Pozwana wskazała, iż trwają w spółdzielni intensywne i szeroko zakrojone prace związane z podziałem nieruchomości i określeniem wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokali.

W dniu 19 grudnia 2005 r. powodowie ponownie zwrócili się do pozwanej o wykupienie działki gruntowej przynależnej do budynku wolnostojącego.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana podała, że przeniesienie własności lokalu użytkowego nastąpi w terminie późniejszym.

W 2008 r. powodowie kilkakrotnie składali do pozwanej wnioski o przeniesienie własności lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...).

W piśmie z dnia 21 lipca 2008 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powodów, że z uwagi na plany inwestycyjne spółdzielni, wydzielenie osobnej działki dla lokalu użytkowego powodów i tym samym utworzenie odrębnej nieruchomości w chwili obecnej nie jest możliwe.

Natomiast w piśmie z 26 sierpnia 2008 r. pozwana wskazała, iż przystąpiła do gromadzenia dokumentacji niezbędnej do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego przy ul. (...) w S.. Jednakże analiza zebranej dokumentacji wykazała, że przedmiotowy lokal nie posiada zaświadczenia o samodzielności. Poza tym nieruchomość (...), obejmująca działki (...) z obrębem (...) - D. i działkę (...) z obrębem (...) - D., w granicach której znajduje się sporny lokal użytkowy, posiada nieuregulowany stan prawny. Z tego względu Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miasta w S. o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) oraz zleciła uprawnionemu geodecie wykonanie niezbędnych prac związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości.

Pismem z dnia 22 grudnia 2008 r. pozwana poinformowała powodów, że wydane zostało zaświadczenie o samodzielności ich lokalu użytkowego, a jednocześnie podtrzymała wcześniejsze stanowisko, że ze względu na plany inwestycyjne spółdzielni związane z wykorzystaniem działki nr (...) pod zabudowę mieszkaniową i konieczność właściwego zabezpieczenia planowanej inwestycji pod względem komunikacyjnym, wydzielenie działki dla lokalu powodów nie jest obecnie możliwe. Dodatkowo wskazano, że dopiero po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości i dokonaniu podziału gruntu możliwe będzie przystąpienie do opracowania projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności.

W dniu 27 października 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zleciła geodecie M. P. wykonanie podziału geodezyjnego działki nr (...), polegającego na wydzieleniu z niej części zabudowanej budynkiem gospodarczym.

W dniu 28 maja 2011 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. podjęło uchwałę nr (...), w której wyraziło zgodę na odpłatne zbycie wydzielonej geodezyjnie części działki nr (...), z obrębu ewidencyjnego nr (...) – D., położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem usługowo – handlowym na rzecz właściciela budynku.

O podjęciu powyższej uchwały pozwana poinformowała powodów pismem z 6 lipca 2011 r.

Prezydent Miasta S. decyzją z 18 lipca 2011 r. zatwierdził podział działki nr (...) o powierzchni 1,0811 ha, wchodzącej w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...), położonej w S. przy ul. (...) oraz przy ul. (...). Powyższa działka uległa podziałowi na działki nr: (...). Działka nr (...) otrzymała numer porządkowy: ul. (...).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zaproponowała małżonkom O. sprzedaż na ich rzecz działki nr (...), na której znajduje się budynek handlowo - usługowy powodów, za cenę 63.837 zł brutto.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powództwo, którego podstawę prawną stanowił art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ten po przytoczeniu treści art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup>, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wskazał, że w sprawie było niespornym, że powodowie są członkami pozwanej spółdzielni mieszkaniowej, że przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) oraz, że nie posiadają jakiegokolwiek zadłużenia wobec pozwanej.

Sąd ten określił, że zasadniczy spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy – w świetle aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - powodowie mogą skutecznie domagać się nieodpłatnego przeniesienia na nich własności lokalu użytkowego (obejmującego cały budynek) oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, zwłaszcza w odniesieniu do tej części gruntu, która znajduje się poza zewnętrznymi ścianami budynku. Nadto strony spierały się co do tego, czy w sprawie wystąpiła bezczynność spółdzielni.

Sąd zważył, że przepisy powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie precyzują warunków przeniesienia własności lokalu użytkowego, będącego jednocześnie budynkiem wolnostojącym, na wydzielonej działce.

Zdaniem Sądu Okręgowego, jeżeli spółdzielcze prawo zostało ustanowione do lokalu użytkowego obejmującego cały budynek i zostały spełnione inne przesłanki wymienione w art. 1714 u.s.m., to można skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności budynku wraz z prawem do działki - na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 52 u.s.m., regulującego zasady przeniesienia własności domów jednorodzinnych wraz z prawami do działek. Zastosowanie powyższej analogii uzasadnia, w ocenie Sądu, założenie o konsekwencji ocen prawodawcy i względ na podobieństwo faktu unormowanego w art. 52 u.s.m., do omawianego faktu nieunormowanego.

Sąd zauważył, że lokal użytkowy obejmujący cały budynek jest wydzielony trwałymi ścianami zewnętrznymi budynku, a zatem mieści się on w definicji samodzielnego lokalu, zawartej w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z którego wynika, że każdy samodzielny lokal może stanowić odrębną nieruchomość, a więc także lokal użytkowy obejmujący całość pawilonu handlowego, w którym się znajduje. W myśl art. 52 u.s.m., osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinne są uprawnione do domagania się przeniesienia własności (lub prawa użytkowania wieczystego) gruntu i budynku, nie zaś ustanowienia odrębnej własności lokalu w takim domu. W ocenie Sądu pierwszej instancji takie samo roszczenie trzeba zatem skonstruować na rzecz uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, jeżeli przedmiotem tego prawa ma być cały budynek, w którym znajduje się tylko jeden lokal użytkowy. Nie można bowiem uznać, że istniejąca w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych luka w zakresie regulacji roszczeń prowadzących do przewłaszczenia lokali użytkowych obejmujących cały budynek nie może być wypełniona. Z art. 40 u.s.m. wynika, że docelowo spółdzielnia ma pozostać właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu tylko w takim zakresie, w jakim nie

narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mieniem spółdzielni mają pozostać w szczególności nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 k.c. oraz nieruchomości niezabudowane. Grunt wydzielony z majątku spółdzielni i zabudowany budynkiem użytkowym, w stosunku do którego powstało spółdzielcze własnościowe prawo, nie wchodzi w zakres zasobu majątkowego, mającego pozostać w gestii spółdzielni

W ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługują na uwzględnienie zarzuty pozwanej dotyczące braku podstaw do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego gruntu, zwłaszcza w zakresie części gruntu znajdującej się poza obrysem ścian zewnętrznych budynku. Artykuł 17<sup>14</sup> u.s.m. realizuje zasadę, że każdemu, kto w spółdzielni mieszkaniowej pokrył pełne koszty wybudowania używanego przez siebie domu lub lokalu, należy się własność lokalu - bez dodatkowych dopłat. Z kolei z art. 40 u.s.m. wynika, że docelowo spółdzielnie mają pozostać właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości i użytkownikami lub współużytkownikami wieczystymi gruntów tylko ograniczonym zakresie. Ponadto ekwiwalentem ze strony członka spółdzielni za przeniesienie na niego własności budynku i prawa (własności lub użytkowania wieczystego) gruntu jest w świetle art. 52 u.s.m., wniesienie wkładu budowlanego. Według art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, w czasie obowiązywania którego wybudowano sporny pawilon, wkład budowlany stanowił pokrycie całości kosztów budowy przypadających na przydzielony budynek. Elementem kosztów budowy rozliczanym w ramach wkładów budowlanych są także koszty nabycia przez spółdzielnię prawa do gruntu. W przypadku gdy prawem tym jest użytkowanie wieczyste, koszty rozliczane w ramach wkładów obejmują opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego poniesione w okresie do zakończenia budowy.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powodów, że zaniechania pozwanej w sprawie przeniesienia na nich własności pawilonu noszą znamiona bezczynności, o której mowa w art. 49<sup>1</sup> zdanie pierwsze u.s.m. Bezczynność spółdzielni oznacza sytuację, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, w tym czynności wymienionych w art. 41 i 42 u.s.m.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, zważywszy na datę złożenia przez powodów wniosku o przeniesienie na nich prawa własności pawilonu (2001r.), datę rozpoczęcia prac geodezyjnych związanych z podziałem działki oraz datę wystąpienia przez pozwaną o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego (z treści pism pozwanej z dnia 26 sierpnia 2008 r. i 23 października 2008 r., wynika, że nastąpiło to dopiero w sierpniu 2008 r.), a także zważywszy na prezentowane przez pozwaną stanowisko, co do bezpodstawności żądania nieodpłatnego przeniesienia własności lokalu uznać należy, że w przedmiotowej sprawie miała miejsce bezczynność spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Twierdzenia spółdzielni co do braku jej bezczynności w latach 2001 – 2008 nie zostały przez pozwaną udowodnione. Pozwana nie wykazała bowiem, aby w powyższym okresie dokonała jakichkolwiek czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na rzecz powodów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów Sąd Okręgowy uznał, że powodowie mogą skutecznie domagać się od pozwanej spółdzielni nieodpłatnego przeniesienia na nich prawa własności pawilonu handlowo – usługowego oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu pod tym budynkiem, położonych w S. przy ul. (...).

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej dotyczącego niekonstytucyjności zastosowanych w sprawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd wskazał, że art. 178 ust. 1 Konstytucji RP stanowi, że sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko Konstytucji oraz ustawom. Z powyższego unormowania wynikają dla sądów uprawnienia do samodzielnej oceny i ustalenia zgodności podustawowych aktów normatywnych z ustawami. Sąd nie może natomiast odmówić zastosowania obowiązującego przepisu ustawy, samodzielnie uznając go za niezgodny z Konstytucją. Jeżeli Sąd ma przekonanie co do niezgodności przepisu ustawy z Konstytucją lub ma

wątpliwości w tym względzie, to - na podstawie art. 193 Konstytucji i art. 3 ustawy o Trybunale Konstytucyjnym - ma obowiązek zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z odpowiednim pytaniem prawnym. Dopiero stwierdzenie przez Trybunał Konstytucyjny niezgodności przepisu ustawy z Konstytucją otwiera możliwość niezastosowania przez sąd tego przepisu.

W rozpoznawanej sprawie Sąd nie postąpił w sposób wyżej opisany, gdyż nie powziął wątpliwości co do niekonstytucyjności przedmiotowych przepisów.

Ustalony przez Sąd stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny, pomiędzy stronami istniał spór o prawo, to jest o to, jakie przepisy mają w sprawie zastosowanie. Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia Sąd poczynił na podstawie dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu. Strony sporu nie kwestionowały wartości dowodowej przedstawionych dowodów, lecz z treści tych dokumentów wyciągały odmienne wnioski.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w treści art. 49<sup>1</sup> zdanie drugie u.s.m., zgodnie z którym w przypadku wniesienia przeciwko spółdzielni powództwa na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia. Koszty powodów w niniejszej sprawie stanowiły opłata od pełnomocnictwa – 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika – 3.600 zł., określone zgodnie z §2 ust. 1 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. regulującego wysokość opłat za czynności adwokackie. Natomiast nieuiszczone koszty sądowe w niniejszej sprawie stanowiła opłata od pozwu w kwocie 7.500 zł., którą w myśl powołanego wyżej przepisu, nakazano pobrać od pozwanej spółdzielni mieszkaniowej.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją pozwana, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości wraz z zasądzeniem od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w obu instancjach.

Względem rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego apelująca podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd, mającej wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia, dowolnej oceny dowodów nie znajdującej oparcia w zebranych materiałach dowodowych, co polegało na ustaleniu, iż na podstawie przedłożonego przez pozwanych materiału dowodowego możliwe było zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku przy ul. (...), podczas gdy prawidłowa analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż powodowie nie wykazali aby przysługiwało im roszczenie w tym zakresie;

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydanego orzeczenia, polegający na ustaleniu, że powodowie wnieśli w pełnej wysokości wkład budowlany dot. zajętej przez nich działki gruntu pod budynkiem stanowiącym pawilon handlowy oraz działki gruntu poza obrysem tego budynku, podczas gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika, że powodowie nie uzupełniali wkładu z tytułu użytkowania zajętej działki gruntu, ani nie uiszcili jakichkolwiek należności z tego tytułu na rzecz pozwanej;

- naruszenia art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c. poprzez ich niezastosowanie, co polegało na nieuznaniu jako jedynej możliwości przeniesienia przez pozwaną na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej za odpowiednim wynagrodzeniem, podczas gdy w niniejszej sprawie przeniesienie własności zajmowanej przez powodów działki gruntu mogłoby odbyć się jedynie na tej podstawie;

- naruszenia art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że na podstawie tego przepisu powodowie, posiadający wolnostojący jednolokalowy pawilon handlowy, posadowiony na działce budowlanej, oddanej w użytkowanie wieczyste, przekraczającej znacznie swoją wielkością obrys budynku, posiadają uprawnienie do żądania nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego

tej nieruchomości wraz z prawem własności posadowionego na tej nieruchomości budynku na ich rzecz, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, iż żądanie powodów dotyczące nieodpłatnego przeniesienia przez pozwaną na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu oraz posadowionego na niej budynku, jest niedopuszczalne;

- naruszenia art. 52 usm poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że do żądania przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej wolnostojącym pawilonem handlowym (nieruchomością jednolokalową) ma zastosowanie przepis dotyczący domów jednorodzinnych w spółdzielniach mieszkaniowych, podczas gdy przepis ten nie znajduje zastosowania do takich nieruchomości;

- zarzut nierozpoznania istoty sprawy, co polegało na nierozważeniu przez Sąd I instancji wszystkich istotnych okoliczności, z których wynika jednoznacznie, iż sporna nieruchomość gruntowa posiada powierzchnię znacznie większą niż posadowiony na niej budynek jednolokalowy i w związku z tym brak jest podstaw do nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej na powodów.

W uzasadnieniu apelacji przede wszystkim apelująca podkreśliła, że powodowie nabyli przedmiotowy pawilon handlowy od pp. W., którzy ten pawilon wybudowali. W związku z tym ani powodowie, ani pp. W. nie wnosili wkładu budowlanego w pieniądzu - wkład budowlany stanowiły jedynie koszty budowy pawilonu, poniesione przez pp. W.. Powodowie ani ich poprzednicy nie wnieśli też wkładu budowlanego z tytułu praw do nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...), na której pawilon zbudowano.

Powodowie po nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego pawilonu nie dokonywali zatem żadnych wpłat tytułem wkładu budowlanego związanego z przedmiotową nieruchomością gruntową budynkową. Odmienne ustalenia w tym zakresie poczynione przez Sąd I instancji nie odpowiadają rzeczywistości stanowi faktycznemu.

Pozwana podniosła, że działka zabudowana wyłącznie pawilonem powodów, stanowi odrębną nieruchomość. Powodowie od dawna zamierzali nabyć własność przedmiotowej działki gruntu jednakże bez uiszczania jakichkolwiek opłat z tego tytułu na rzecz pozwanej. Zdaniem pozwanej brak jest podstawy prawnej dla uznania takiego żądania za zasadne. Niedopuszczalne jest bowiem ustanowienie prawa odrębnej własności nieruchomości budynkowej (wolnostojącego pawilonu handlowego) wraz z całą działką nr (...) w trybie art. 17 14 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.), albowiem przedmiotowy pawilon stanowi jeden lokal użytkowy i brak jest na działce, na której jest posadowiony, innych lokali, co uniemożliwia po wydzieleniu takiego lokalu przypisanie jego właścicielom odpowiedniego udziału w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości.

Według apelującej ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w trybie art. 17<sup>14</sup> u.s.m. wiąże się z przyznaniem w gruncie będącym przedmiotem współwłasności udziału odpowiadającego powierzchni lokalu. Brak podstawy w przywołanym przepisie do nieodpłatnego przeniesienia własności działki w części przekraczającej udział odpowiadający powierzchni lokalu. Nadto założeniem nieodpłatnego przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu w trybie wskazanego przepisu jest uiszczenie w całości wkładu budowlanego, który obejmuje także wartość proporcjonalnego udziału w gruncie.

W ocenie pozwanej dokonanie przez Sąd I instancji odmiennej oceny prawnej w tym zakresie narusza przepisy art. 17<sup>14</sup> u.s.m. oraz art. 52 u.s.m. W takiej sytuacji bowiem jedyną podstawą, określającą warunki zbycia takiej nieruchomości są przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c., które w niniejszej sprawie nie zostały zastosowane.

Ponadto zdaniem apelującej, nie może być mowy o bezczynności pozwanej, która odmawiając powodom przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem odrębnej własności przedmiotowego lokalu w trybie art. 17<sup>14</sup> u.s.m., odmówiła uwzględnienia roszczenia, które powodom nie przysługuje. Pozwana wskazała, że sprzeciwia się jedynie dokonaniu tej czynności nieodpłatnie, kosztem majątku pozostałych swoich członków, gdyż w jej ocenie

roszczenie o nieodpłatne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu wraz z prawem własności posadowionego na tej działce budynku nie znajduje zatem żadnej podstawy w obowiązującym stanie prawnym.

Według skarżącej, niezależnie od argumentacji dotyczącej braku podstaw do nieodpłatnego przeniesienia na powodów prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej pod budynkiem stanowiącym jednolokalowy pawilon handlowy wraz z własnością tego budynku, brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej do przyznania powodom prawa żądania nieodpłatnego przeniesienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego pozostałej części nieruchomości gruntowej. W tym zakresie, zdaniem pozwanej, nie nastąpiło rozpoznanie istoty sprawy, albowiem roszczenie powodów dotyczące przedmiotowej nieruchomości, jako nieznajdujące oparcia zarówno w przedstawionej dokumentacji jak i obowiązujących prawa, po rozpoznaniu wszystkich okoliczności sprawy, powinno zostać oddalone.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

Sąd Odwoławczy za własne przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego istotne dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Podziela też stanowisko tego Sądu, co do zastosowanych norm prawnych i stwierdza, że podnoszone przez skarżącą zarzuty nie prowadzą do uznania, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa.

W odniesieniu do zarzutów apelującej dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 17<sup>14</sup> i art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie oceny obowiązujących przepisów, które jest zbieżne z orzecnictwem Sądu Najwyższego, w tym stanowiskiem wyrażonym w uchwale z dnia 19 listopada 2010 roku (III CZP 85/10, OSNC 2011/5/57), która zapadła na tle stanu faktycznego odpowiadającego niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli właściwość lokalu i budynku, do którego uprawnionym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo wykluczają możliwość ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, jako jedyne w budynku, to trzeba przyjąć, iż uprawnionym przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej wraz z własnością budynku. Wyraźnie stanowi o tym art. 52 u.s.m.; osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego są uprawnione do domagania się przeniesienia własności gruntu i budynku, nie zaś ustanowienia odrębnej własności lokalu w takim domu.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd, że takie samo roszczenie z art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należy konstruować na rzecz uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, jeżeli przedmiotem tego prawa ma być cały budynek, w którym znajduje się jeden lokal użytkowy, nie można bowiem uznać, że istniejąca w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych luka w zakresie regulacji roszczeń prowadzących do przewłaszczenia lokali użytkowych obejmujących cały budynek nie może być wypełniona.

Z art. 40 u.s.m. wynika, że docelowo spółdzielnia ma pozostać właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mieniem spółdzielni mają pozostać w szczególności nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 k.c. oraz nieruchomości niezabudowane. Grunt wydzielony z majątku spółdzielni i zabudowany budynkiem użytkowym, w stosunku do którego powstało spółdzielcze własnościowe prawo, nie wchodzi w zakres zasobu majątkowego, mającego pozostać w gestii spółdzielni.



Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 (nie publ.) podkreślił, że jeżeli spółdzielcze prawo zostało ustanowione do lokalu użytkowego obejmującego cały pawilon handlowy i zostały spełnione inne przesłanki wymienione w art. 17<sup>14</sup> u.s.m., można skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności takiego lokalu. Uprawnienia wynikające z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. nie może wówczas przekreślać art. 3 u.w.l., ponieważ przepis ten ma charakter techniczny i w konkretnym przypadku nieruchomości wspólną stanowić może jedynie grunt, tj. działka na której położony jest budynek. Pogląd ten został potwierdzony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, z tym jednak zastrzeżeniem, że jeżeli w budynku znajduje się tylko jeden lokal, co uniemożliwia ustanowienie jego odrębnej własności, osobie uprawnionej przysługuje roszczenie o przeniesienie własności budynku wraz z prawem do działki na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 52 u.s.m.

W uchwale z dnia 9 grudnia 2010 r. (III CZP 100/10, OSNC 2011/6/70) Sąd Najwyższy podzielił stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 („Rejent” 2009, nr 6, s. 110) i w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 85/10, które różnią się wskazaniem podstawy prawnej roszczenia (art. 17<sup>(14)</sup> albo art. 52 u.s.m.).

Podsumowując powyższe rozważania Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że żądanie powodów ma uzasadnienie w stosowanym w drodze analogii art. 52 u.s.m.

Za bezzasadny Sąd Odwoławczy uznał zarzut pozwanej o konieczności poniesienia przez powodów opłaty za przeniesienie prawa użytkowania wieczystego.

Artykuł 52 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058) stanowi, że do istniejących w dniu wejścia tej ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 21 u.s.m., tj. przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Artykuł 52 u.s.m. w punkcie 3 stanowi, że po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

Przepis art. 52 pkt 3 u.s.m. przyznaje wobec spółdzielni roszczenie o przeniesienie własności przydzielonego domu oraz prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do działki. Roszczenie to jest uzależnione od wniesienia przez członka, po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, przypadającego na niego wkładu, a w razie wniesienia tylko części tego wkładu - ponadto od przejęcia zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu przypadającego wkładu. Żadne inne świadczenia ze strony członka nie są wymagane.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 września 2011 r. (V CSK 403/10, Lex nr 1099269) wyjaśnił, że choć art. 17<sup>14</sup> u.s.m. należy do przepisów rozdziału 21 u.s.m., które na podstawie art. 52 u.s.m. stosuje się odpowiednio do istniejących w dniu wejścia tej ustawy w życie praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków, nie ma do nich zastosowania jego część zawarta w ust. 1 i 2. W tym zakresie jego zastosowanie wyłącza art. 52 pkt 3 i 5 u.s.m.

Twierdzenia pozwanej o odpłatnym charakterze dochodzonego przez powodów przeniesienia użytkowania wieczystego są bezzasadne. Ekwiwalentem ze strony członka spółdzielni za przeniesienie na niego własności budynku i prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu jest w świetle art. 52 u.s.m. wniesienie wkładu budowlanego. Według art. 226 § 1 w związku z art. 232 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, podczas obowiązywania których zrealizowana została inwestycja obejmująca sporny budynek, wkład budowlany stanowił pokrycie całości kosztów budowy przypadających na przydzielony budynek. Elementem kosztów budowy

rozliczanym w ramach wkładów budowlanych są także koszty nabycia przez spółdzielnię prawa do gruntu. W przypadku gdy prawem tym jest użytkowanie wieczyste koszty rozliczane w ramach wkładów obejmują opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego poniesione w okresie do zakończenia budowy. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ponoszone w późniejszym okresie są pokrywane przez członków w ramach opłat uiszczanych spółdzielni (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011 r. V CSK 403/10, Lex nr 1099269).

W świetle powyższych rozważań, Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki do nieodpłatnego przeniesienia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego gruntu w postaci dopełnienia rozliczeń finansowych.

W ocenie Sądu Odwoławczego w rozpoznawanej sprawie zaistniał przewidziany w art. 49<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) stan bezczynności pozwanej.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 378/08 (nie publ.) wskazał, że zawarte w art. 49<sup>1</sup> u.s.m. określenie „w razie bezczynności spółdzielni” jest na tyle pojemne, że obejmuje każdą postać bezczynności, czyli zamierzenia podjęcia przez organ wykonawczy spółdzielni czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na uprawnionego.

Biorąc pod uwagę fakt, że powodowie złożyli stosowny wniosek w zakresie przeniesienia na ich rzecz prawa własności lokalu użytkowego wraz z prawem do gruntu pod budynkiem w dniu 5 września 2001 r. natomiast do dnia dzisiejszego zarząd pozwanej spółdzielni nie zrealizował zgłoszonego przez powodów żądania, wniosek o braku bezczynności spółdzielni nie wydaje się oparty na racjonalnych przesłankach, tym bardziej, że z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że powodowie kilkakrotnie wyrażali na piśmie żądanie przeniesienia własności lokalu użytkowego wraz z prawem do działki.

Podkreślić należy, że początkowo pozwana nie kwestionowała powyższego uprawnienia powodów, wskazując, że podejmuje działania zmierzające do jego realizacji. Następnie pozwana, na etapie domagania się przez powodów przyspieszenia załatwienia złożonego przez nich wniosku, zmieniła swoje stanowisko, argumentując, że przeniesienie praw do budynku i gruntu na rzecz powodów, powinno nastąpić na zasadach odpłatnych uregulowanych przepisami kodeksu cywilnego. Z tego punktu widzenia można mówić o bezczynności pozwanej, o której mowa w art. 49 ust. 1 u.s.m.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie przepisu art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanej jako niezasadną.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2.700 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Powodowie byli w postępowaniu apelacyjnym reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wysokość jego wynagrodzenia Sąd ustalił na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z 2002 r. ze zm.).

SSA A. Sołtyka SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska – Żuk