

***Sygn. akt I ACa 392/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 7 stycznia 2014 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO del. Joanna Zaporowska

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa S. S.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą

w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 października 2012 r.

sygn. akt XXIV C 1262/09

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.***

***Sygn. akt I ACa 392/13***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie z powództwa S. S. przeciwko Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i nie obciążył powódki kosztami postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Powódka S. S. wraz z mężem L. S. była członkiem założycielem (...) w W. od 1982 roku. Powódce przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej przy ul. (...) w W.. Dom ten jest posadowiony na działce (...), położonej w (...). W., dzielnica U., obręb ewidencyjny (...). W tym samym obrębie znajdują się działki o nr ew. (...). Na wszystkich tych działkach łącznie znajduje się osiedle domów jednorodzinnych zarządzane przez pozwaną Spółdzielnię. Spółdzielni przysługuje przy tym prawo użytkowania wieczystego do działki nr (...), nie przysługuje zaś ani prawo wieczystego użytkowania wieczystego, ani prawo własności działek o nr ew.(...).

Pismami datowanymi na 20 czerwca 2001 roku oraz 25 kwietnia 2006 roku powódka wraz z mężem L. S. zwróciła się do pozwanej Spółdzielni o ustanowienie własności domu jednorodzinnego w W. przy ul. (...).

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w W. nie wdrożyła stosownej procedury przewidzianej w u.s.m, gdyż stała na stanowisku, że ustanowienie własności domu na rzecz powódki będzie możliwe dopiero w sytuacji uregulowania stanu prawnego wszystkich działek, na których znajduje się osiedle mieszkaniowe, w którego skład wchodzi także dom przy ul. (...).

Sąd Okręgowy wskazał, iż powyższy stan faktyczny był bezsporny pomiędzy stronami i znajdował potwierdzenie w dokumentach przedłożonych przez strony w toku postępowania. Jednocześnie Sąd argumentował, iż oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety, albowiem okoliczności na jakie został ten dowód przedstawiony nie miały znaczenia dla podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie.

W części prawnej uzasadnienia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż podstawę prawną żądania powódki stanowią przepisy art. 17<sup>14</sup> ust. 1, 1<sup>1</sup> w zw. z art. 52 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka domagała się ustanowienia na jej rzecz prawa własności domu jednorodzinnego przy ul. (...), który to dom był posadowiony na działce (...). W związku z tym powinna, prawidłowo formułując żądanie pozwu, domagać się jednocześnie ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym dom został posadowiony. Przy tym, ponieważ działka (...) jest duża i znajduje się na niej wiele domów, to konieczne byłoby dokonanie podziału geodezyjnego tejże działki, tak, aby w jej ramach wydzielić grunt, na którym posadowiony jest dom jednorodzinny przy ul. (...), a który to grunt byłby przedmiotem przeniesienia użytkowania wieczystego na powódkę.

Sąd Okręgowy za całkowicie błędne uznał domaganie się przez powódkę ustanowienia na jej rzecz prawa własności przedmiotowego domu z ułamkową częścią prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym stoi budynek. Takie żądanie nie znajdowało, jego zdaniem, oparcia w przepisach prawa.

Sąd I instancji podkreślił, iż powództwo podlegało oddaleniu tylko z powodu niewłaściwego sformułowania żądania pozwu. Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. nie może on wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. W związku z tym nie było żadnej możliwości dokonania przez Sąd modyfikacji zgłoszonego przez powódkę roszczenia.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiódł pełnomocnik powódki, zaskarżając go w całości i zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódka domaga się w trybie wymienionego przepisu nie „ustanowienia odrębnej własności domu wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu na którym posadowiony jest dom jednorodzinny” a „ustanowienia prawa własności przedmiotowego domu wraz z ułamkową częścią prawa użytkowania wieczystego gruntu na którym stoi budynek;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, polegający na rezygnacji z dokonania ustaleń faktycznych w szczególności w zakresie dokonania podziału geodezyjnego gruntu, na którym dom został posadowiony.

W związku z powyższym strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, a podniesione zarzuty skutkowały uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu wobec nierozpoznania istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.).

W stanie faktycznym odnoszącym się do podstaw faktycznych roszczenia powódki, który Sąd Apelacyjny przyjmuje za Sądem Okręgowym, zasadniczej korekcie – po myśli apelacji - należało poddać istotny sens żądania pozwu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji wadliwie odczytał treść żądania powódki, do którego należało zastosować zarówno dyspozycję art. 65 k.c., jak i przepisy art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m. w zw. z art. 52 u.s.m.

Sąd Okręgowy zbyt „formalistycznie” zinterpretował sformułowanie zawarte w pozwie, które określało roszczenia powódki, zwłaszcza w kwestii „ułamkowej części użytkowania wieczystego”. Sąd Okręgowy w oderwaniu od stanowisk obu stron wyrażanych w trakcie postępowania, w tym zeznań powódki uznał, że ten udział musiał odnosić się do całej nieruchomości, gdy tymczasem żądanie odnosiło się do „gruntu zabudowanego tym budynkiem” co potwierdziła powódka słuchana w charakterze strony (k. 163). A zatem, zgodnie z celem żądania, ten „udział” w prawie użytkowania wieczystego, zasadniczo zbędny w sytuacji, gdy chodzi o działkę zabudowaną budynkiem, mógł i w istocie oznaczać 100% (1/1) udziałów w tej działce.

Żądanie powódki zostało poprawnie zrozumiane przez pozwaną, która nie miała wątpliwości, że „powódka w pozwie dochodzi zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz własności lokalu mieszkalnego (domu) położonego przy ul. (...) w W. oraz wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego pod tym budynkiem (k. 57). Pozwany złożył do akt m.in. pismo powódki, w której domaga się ona zobowiązania pozwanej spółdzielni do złożenia oświadczenia woli, w którym spółdzielnia przenosi na rzecz powódki własność lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. oraz wieczyste użytkowanie gruntu zabudowanego tym budynkiem (k. 72).

Po drugie, strona powodowa wielokrotnie w pismach procesowych i na kolejnych terminach rozpraw podnosiła, iż podstawę prawną jej roszczenia stanowi art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m. Wskazywała także, iż domaga się przeniesienia na nią praw związanych z użytkowaniem wieczystym. Złożyła m.in. wniosek o powołanie biegłych, którzy wypowiedzieliby się co do przedmiotowej działki, na której posadowiony jest dom jednorodzinny przy ul. (...).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w przypadku żądania powódki można mówić co najwyżej o nieprecyzyjnym jego określeniu. Sąd Okręgowy, o ile miał wątpliwości, powinien w związku z tym wezwać stronę powodową do sprecyzowania powództwa pod rygorem zawieszenia postępowania (art. 177 § 1 pkt. 6 k.p.c.)

Wskutek błędnego zinterpretowania żądania pozwu i oddalenia powództwa, a limine nie doszło do rozpoznania istoty sprawy. W związku z tym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy aktualnym stanie się zreasumowanie stanowiska Sądu w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego geodety celem wydzielania części działki zabudowanej budynkiem przy ul. (...), koniecznej do normalnego korzystania z tego budynku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c.