

***Sygn. akt I ACa 1623/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Hanna Muras

Sędzia SA Marzena Konsek – Bitkowska (spr.)

***Sędzia SO del. Jan Wawrowski***

Protokolant – asystent sędziego Tomasz Wiliński

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G. i H. G.

przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 18 marca 2013 r., sygn. akt II C 830/08

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

***Sygn. akt I ACa 1623/13***

## UZASADNIENIE

H. G. i E. G. wytoczyli powództwo przeciwko Syndykowi masy upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W., wnosząc ostatecznie (k. 445 - pismo precyzujące powództwo) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. i lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego oraz oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego i udziału 1/16 we współwłasności lokalu użytkowego – garażu, wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie współwłasności części wspólnych budynków. Powodowie wskazali, że podstawę prawną powództwa w zakresie dotyczącym garażu podziemnego stanowi przepis art. 17<sup>15</sup> ust. 1 w zw. z art. 54<sup>1</sup> ust. 1 i 2 i art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej powoływana jako: u.s.m.) w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c, natomiast co do lokalu mieszkalnego - art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup>, art. 52 i art. 49<sup>1</sup> w zw. z art. 541 ust. 1 i 2, art. 49<sup>1</sup> u.s.m. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.

Pozwany syndyk masy upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2013 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że powodowie są członkami Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. i przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego przy ul. (...) W., przy czym nabyli to prawo na podstawie umowy o przydział lokalu zawartej 9 lutego 1999 roku.

Postanowieniem z dnia 16 maja 2002 roku, w sprawie XVII U 133/02, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie ogłosił upadłość Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W.. Postępowanie upadłościowe nadal się toczy. Sporządzone przez Syndyka rozliczenie świadczeń obciążających powodów z tytułu korzystania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. wskazuje na zadłużenie w wysokości 12.673,91 zł, przy czym zadłużenie z tytułu kosztów eksploatacyjnych za 2012 rok wynosić ma 5428,64 zł. Powodowie od lipca 2012 roku wpłacają opłaty z tytułu kosztów utrzymania mieszkania na rachunek bankowy zarządu Spółdzielni.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest bezzasadne. Obowiązujące przepisy dotyczące oceny żądań, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> i art. 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w tym art. 49<sup>1</sup> ustawy potwierdzają, że uwzględnienie żądania przeniesienia własności prawa do lokalu uzależnione jest od wcześniejszego dokonania spłat przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni. Nie mamy zatem w tym wypadku do czynienia z umową wzajemną, której wykonanie polega na jednoczesności świadczeń wzajemnych, co stwarzałoby potrzebę i możliwość zastosowania art. 1047 § 2 k.p.c. Na poparcie tego stanowiska Sąd Okręgowy powołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r. wydany w sprawie V CKN 74/01. Należy jednak w tym miejscu poczynić uwagę, że orzeczenie to (dostępne w bazie Lex pod nr 1130950) zawiera rozważania dotyczące umów przedwstępnych, zaś Sąd Okręgowy nie wyjaśnił na czym opiera swoje przekonanie, że mimo oczywiście odmiennego stanu faktycznego uważa powołany wyrok Sądu Najwyższego za przydatny do oceny roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, warunkiem uwzględnienia powództwa było wykazanie przez powodów, że warunki ustawowe określone w art. 17<sup>14</sup> i art. 17<sup>15</sup> u.s.m. zostały spełnione nie tylko w dacie wniesienia pozwu, ale też w dacie wyrokowania, co dotyczy także wszelkich opłat eksploatacyjnych należnych od powodów za okres po wniesieniu pozwu. Sąd uznał, że niemożliwe jest zastosowanie w sprawie art. 1047 § 2 k.p.c., dzielając w ten sposób stanowisko przedstawione w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2009 roku w sprawie VI Ca 76/09 (Sąd Okręgowy błędnie podał sygn. akt IV Ca 76/09) i tym samym nie podzielając odmiennego poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie sygn. akt I ACa 554/11, w którym wskazano na konieczność oceny żądań przy uwzględnieniu dyspozycji art. 1047 § 2 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo jest przedwczesne. Ocena przedwczesności odnosi się do ustalenia, czy powodowie spełnili ustawowe warunki, przy czym wymagane jest, aby spełnienie tych warunków zostało potwierdzone przy uwzględnieniu dyspozycji art. 316 § 1 k.p.c. Zatem powództwo dotyczące roszczenia wynikającego z art. 17<sup>14</sup> i art. 17<sup>15</sup> u.s.m. będzie przedwczesne także wówczas, gdy działanie lub bezczynność uprawnionego po wniesieniu pozwu spowoduje powstanie wymagalnych świadczeń na dzień wyrokowania. Niewystarczające jest, aby uprawniony spełnił wszystkie świadczenia wymienione w art. 4 ust. 1 ustawy wymagalne przed dniem wniesienia pozwu, ale wymagane jest wykazanie spełnienia także wszystkich świadczeń, których wymagalność nastąpiła już po dniu wniesienia pozwu. Ostatecznie oznacza to, że uprawniony nie może być w dniu wyrokowania dłużnikiem spółdzielni z tytułu obowiązku zapłaty świadczeń wymienionych w art. 4 ust. 1 u.s.m. Niespełnienie tego warunku prowadzi do odmowy uwzględnienia roszczenia.

Ogłoszenie upadłości Spółdzielni w dniu 16 maja 2002 roku oznacza, iż w tym dniu organy Spółdzielni, w tym jej zarząd, utraciły możliwość podejmowania jakichkolwiek czynności dotyczących masy upadłości, co wynika wprost

z art. 20 ust. 1 Prawa upadłościowego. Oznacza to między innymi, że świadczenia określone w art. 4 ust. 1 u.s.m., spełniane dotychczas na rzecz Spółdzielni reprezentowanej przez jej zarząd, stały się należne masie upadłości zarządzanej przez Syndyka.

Pozwany, kwestionując fakt spełnienia przez powodów obowiązku wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, był obowiązany przedstawić kwotę istniejącego zadłużenia i podstawy jego wyliczenia. Powodowie, podważając istnienie tego długu, byli obowiązani udowodnić, iż wymagalne świadczenia w należnej wysokości zostały spełnione. Powodowie przyznali, że opłaty eksploatacyjne za 2012 rok uiszcili na ręce Zarządu spółdzielni a nie na ręce syndyka, co prowadzi do ustalenia, że warunek określony w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m. nie został spełniony. Potwierdzenie tego braku czyni zbyteczną ocenę sprawy w pozostałym jej zakresie, a więc czy i w jakiej ewentualnie wysokości ciąży na powodach obowiązek spłaty zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni (art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m.). Wykluczenie istnienia zadłużenia z tego tytułu nie skutkowałoby bowiem koniecznością odmiennego rozstrzygnięcia sprawy.

Od powyższego wyroku apelację złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2), art. 17<sup>15</sup> i art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 316 § 1 i art. 1047 § 2 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny pragnie zwrócić uwagę na to, że powództwem objęte były dwa niezależne roszczenia, jedno dotyczące własności lokalu mieszkalnego i drugie dotyczące udziału we współwłasności w odrębnym lokalu użytkowym – garażu.

W zakresie drugiego roszczenia Sąd Okręgowy ograniczył się w swoim uzasadnieniu do wzmianki, że roszczenie takie zostało zgłoszone i że całe powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Dokonując ustaleń stanu faktycznego i oceny prawnej powództwa, Sąd Okręgowy skoncentrował się wyłącznie na kwestii lokalu mieszkalnego. Nie dokonał żadnych ustaleń dotyczących lokalu garażowego ani oceny prawnej tego roszczenia, a tym samym co do roszczenia dotyczącego lokalu użytkowego nie rozpoznał istoty sprawy. Uzasadniało to uchylenie wyroku w tym zakresie do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, także w pozostałej części, a zatem co do roszczenia dotyczące własności lokalu mieszkalnego, Sąd Okręgowy poprzestając na błędnej wykładni art. 17<sup>14</sup> u.s.m. oraz art. 1047 § 2 k.p.c., nie rozpoznał istoty sprawy.

Odnosząc się najpierw do kwestii należnych opłat, zauważyć trzeba, że gdyby nawet pogląd Sądu Okręgowego uznać za słuszny, to nie zwalniało go to z obowiązku rozpoznania zarzutu przedawnienia i potrącenia, w celu ustalenia, czy istnieją zaległości powodów z tytułu opłat eksploatacyjnych. Powodowie wskazywali, że dokonali nadpłaty z tytułu wkładu budowlanego, na co powoływali stosowne dowody. Negowali zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych, podnosili też że część z tych opłat uległa przedawnieniu. Podnosili także, na wypadek uznania przez Sąd, że są dłużnikami z tytułu opłat eksploatacyjnych, zarzut potrącenia długu z tego tytułu z ich wierzytelnością z tytułu nadpłaty wkładu budowlanego. Sąd Okręgowy nie zbadał żadnego z tych zarzutów, nie dokonał niezbędnych do ich rozpoznania ustaleń faktycznych ani stosownej analizy prawnej. W tej sytuacji ustalenie Sądu, że powodowie zalegają z opłatami uznane musi być za ustalenie dowolne.

Sąd Apelacyjny nie podziela jednak poglądu Sądu Okręgowego co do braku możliwości zastosowania art. 1047 § 2 k.p.c. w przypadku, gdy w toku sprawy powstały roszczenia spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, które nie zostały

na dzień wyrokowania w całości zaspokojone przez osoby realizujące na drodze sądowej roszczenie określone w art. 17<sup>14</sup> oraz art. 17<sup>15</sup> u.s.m.

Zgodnie z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej 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.

Zgodnie z art. 17<sup>15</sup> ust. 1 u.s.m. na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ust. 1.

Art. 49<sup>1</sup> u.s.m. osobie, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, przyznaje w razie bezczynności spółdzielni prawo wystąpienia do sądu z powództwem na podstawie art. 64 K.c. w związku z art. 1047 § 1 K.p.c. Na podstawie art. 54<sup>1</sup> ust. 1 i 2 u.s.m. powyższe żądania kierować można także przeciwko Syndykowi masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej.

Skoro przesłanką wytoczenia powództwa jest bezczynność spółdzielni lub w przypadku jej upadłości – bezczynność syndyka, to nie powinno budzić wątpliwości, że sąd rozpoznający roszczenie w trybie art. 49<sup>1</sup> u.s.m. może ustalić wszystkie niezbędne elementy do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu określone w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali a także wysokość ewentualnego zadłużenia z tytułów wskazanych w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. Spółdzielnia ani syndyk nie mogą skutecznie bronić się zarzutem przedwczesności żądania opartym na braku dokonania ostatecznych pomiarów lokali i ostatecznego rozliczenia inwestycji. Jest bowiem obowiązkiem syndyka masy upadłości dokonanie takiego rozliczenia, jeżeli wcześniej ono nie nastąpiło, oraz określenie ostatecznie zarówno danych koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu (powierzchni lokalu, udziału w częściach wspólnych itd.) ale także wyliczenia ewentualnych zaległości osób uprawnionych z tytułów wskazanych w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. Jeżeli od obowiązków tych syndyk przez lata się uchyla, to jego bezczynność jest oczywista, w takim zaś przypadku ustalenie wszystkich przesłanek wyodrębnienia własności należeć będzie do Sądu.

Jeżeli ustalenia te doprowadziłyby do wniosku, że istnieje pewne zadłużenie, czy to z tytułu wkładu budowlanego czy też z tytułu opłat eksploatacyjnych, które nie zostanie uregulowane przez uprawnionego do dnia wyrokowania, to zastosowanie znajdzie art. 1047 § 2 k.p.c. Taki pogląd tutejszy Sąd Apelacyjny zaprezentował już w sprawach z powództwa innych uprawnionych przeciwko Syndykowi masy upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...), tj.: I ACa 554/11, I ACa 1166/10 (wyrok z 28 kwietnia 2011 r.) oraz I ACa 1391/13 (wyrok z dnia 18 marca 2014 r.). W ostatnim z powołanych orzeczeń wyjaśniono w szczególności, że świadczenia obciążające powodów na podstawie art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. nie niweczą ich roszczenia uwłaszczeniowego jako takiego, lecz opóźniają skutek praworzeczowy przewłaszczenia do czasu spełnienia świadczenia.

Także w obecnym składzie Sąd Apelacyjny uznaje, że przepis art. 1047 § 2 k.p.c. nie jest wyłączony w sprawach, w których osoby uprawnione dochodzą przeciwko spółdzielni mieszkaniowej albo syndykowi masy upadłości spółdzielni mieszkaniowej roszczeń o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz odrębnej własności lokali. Słusznie podnosi strona powodowa, że podzielenie poglądu prawnego wyrażonego przez Sąd Okręgowy prowadziło do wręcz absurdalnych wniosków. Zgodnie z tym poglądem roszczenie powodów mogłoby wygasać i odradzać się wielokrotnie i to z dużą dynamiką. Według wykładni dokonanej przez Sąd I instancji nawet symboliczna zaległość z tytułu

opłat eksploatacyjnych niweczyłaby roszczenie powodów. Ponieważ opłaty eksploatacyjne mają charakter świadczeń okresowych, płatnych co miesiąc, także w toku postępowania sądowego, to w przypadku stałego uiszczania ich choćby z jednodniowym opóźnieniem każde takie opóźnienie - zgodnie z poglądem Sądu I instancji - wygaszałoby roszczenie powodów. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił przy tym, czy jego zdaniem roszczenie to odżywałoby każdorazowo z chwilą uregulowania zaległości, czy też powodowie winni jeszcze za każdym razem ponownie zwrócić się z pisemnym żądaniem stosownie do art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m.

Sąd Apelacyjny nie dostrzega podstaw do podzielenia poglądu Sądu Okręgowego. W szczególności nie uzasadnia dostatecznie takiego stanowiska teza o braku wzajemności świadczeń. W istocie celem art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. jest zastąpienie słabszego prawa – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, najsilniejszym z praw rzeczowych – własnością. Nie można jednak zrównywać tego przekształcenia z jednostronnym przysporzeniem, gdyż zważyć trzeba, że warunkiem przekształcenia jest właśnie pokrycie pełnych kosztów związanych z budową i dotychczasową eksploatacją lokalu. Zatem tak jak w przypadku każdej sądowej realizacji roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, uzasadnione jest zastosowanie art. 1047 § 2 k.p.c., jeżeli złożenie oświadczenia woli uzależnione jest od spełnienia określonego świadczenia pieniężnego przez stronę powodową. Pamiętać należy, że niejednokrotnie – tak jak w niniejszej sprawie – bezczynność spółdzielni wyraża się także w wieloletnim zwlekaniu z rozliczeniem inwestycji, co skutkuje po stronie uprawnionych niepewnością co do stanu ich rozliczeń ze spółdzielnią. Gdyby przyjąć za trafny pogląd Sądu Okręgowego, to osoby uprawnione w ogóle pozbawione byłyby możliwości realizacji swoich roszczeń aż do czasu przedstawienia ostatecznego rozliczenia inwestycji, który to obowiązek, jak pokazują losy tej sprawy, może w praktyce pozostać niezrealizowany przez spółdzielnię lub syndyka masy upadłości przez wiele lat. Wykładni przepisów prawa dokonywać należy przy założeniu racjonalności ustawodawcy. Sięgnąć należy także do kontekstu całej ustawy. Skoro niewątpliwie roszczenie powodów może być realizowane na drodze sądowej w przypadku bezczynności spółdzielni, a ta bezczynność może się wyrażać także w zwlekaniu z dokonaniem ostatecznych pomiarów powierzchni lokali, niedokonaniu rozliczenia inwestycji i rozliczenia należności przypadających na lokal powodów (które to rozliczenie wymaga bezwzględnie ustalenia powierzchni lokalu), to prowadzi to do wniosku, że istniejące zadłużenie osoby uprawnionej nie niweczy jej żądania lecz uzasadnia zastosowanie art. 1047 § 2 k.p.c. W związku z tym z określenia „po dokonaniu przez niego spłaty” użytego w art. 17<sup>14</sup> u.s.m. nie należy wywodzić wniosku, że powstanie roszczenia warunkuje uprzednie dokonanie spłaty a dopiero po dokonaniu takiej spłaty można wystąpić z żądaniem pisemnym do spółdzielni i w dalszej kolejności na drogę sądową. Tym bardziej niezasadne jest stanowisko, że nabyte raz roszczenie wygasa w przypadku następczego, nawet symbolicznego zadłużenia uprawnionego z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Trzeba natomiast zgodzić się z Sądem Okręgowym, że płacąc bieżące świadczenia na konto zarządu spółdzielni zamiast na konto Syndyka powodowie nie zwolnili się z długu z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych. Art. 20 § 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. - Prawo upadłościowe (Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.) nie pozostawia wątpliwości co do tego, że na skutek ogłoszenia upadłości upadły traci z mocy samego prawa zarząd oraz możliwość korzystania i rozporządzania majątkiem, należącym do niego w dniu ogłoszenia upadłości, jako też nabytym w toku postępowania. Majątek ten stanowi masę upadłości. Wprawdzie art. 49 i 49<sup>1</sup> u.s.m. w zw. z art. 54<sup>1</sup> u.s.m. ustanawiają ściśle cywilny, a nie upadłościowy, tryb przewłaszczenia osób uprawnionych. Nie zmienia to jednak faktu, że osobą wyłącznie uprawnioną do zarządu majątkiem upadłego, w tym do poboru opłat eksploatacyjnych, pozostaje syndyk.

W sytuacji gdy syndyk od wielu lat, jak w rozpoznawanej sprawie, dopuszcza się bezczynności, koncentrując się w istocie na opóźnianiu miast na realizacji uprawnień osób, którym służą prawa spółdzielcze do lokali położonych w budynkach upadłej spółdzielni, będzie rzeczą Sądu I instancji ustalenie niezbędnych elementów pozwalających na realizację roszczenia powodów, tj. niezbędnych danych nieruchomości (w tym powierzchni lokali i udziału w częściach wspólnych), a także dokonanie przy pomocy biegłego wycenienia kosztów budowy przypadających na lokale, jeżeli pozwana nadal negocjuje dane wynikające z opinii sporządzonej w ramach toczącego się postępowania upadłościowego. Obowiązkiem Sądu będzie także ustalenie, czy istnieje zaległość powodów z tytułu

opłat eksploatacyjnych, co wymaga rozpoznania zarzutu przedawnienia części roszczenia i zarzutu potrącenia pozostałej części. Gdyby zaległość taka istniała, znajdzie to wyraz w orzeczeniu Sądu, do którego to orzeczenia zastosowanie będzie miał art. 1047§2 k.p.c.

Obowiązkiem Sądu Okręgowego będzie także odniesienie się do zarzutów pozwanego Syndyka, dotyczących skutecznego dokonania przydziału lokali, jeżeli zarzut ten nadal będzie podtrzymywany. Zwraca bowiem w tym zakresie uwagę zmienność a nawet wewnętrzna sprzeczność stanowiska pozwanego, który z jednej strony traktuje powodów jako osoby, którym służą prawa spółdzielcze własnościowe do obu lokali, a z drugiej strony podważa ważność i skuteczność czynności prawnej kreującej te prawa. Obowiązek udowodnienia twierdzeń w tym zakresie obciąża niewątpliwie syndyka. Gdyby przedstawił on do akt dokumenty potwierdzające braki w zarządzie spółdzielni w dacie zawierania umów z powodami i dokonania przydziału, obowiązkiem Sądu będzie rozważenie skutków takiej sytuacji.

W związku z powyższym wskazać należy, że Sądowi Apelacyjnemu wiadomo z urzędu, iż w sprawie I ACa 687/13, która zakończyła się przed tutejszym Sądem wyrokiem z dnia 28 października 2013 r., a w której obecnie zainicjowane zostało postępowanie ze skargi kasacyjnej, zarejestrowanej pod nr WSC 94/14, Sąd Apelacyjny w innym składzie podważył zdolność zarządu Spółdzielczego Zrzeszenia (...) do dokonywania czynności prawnych m.in. w dniu 10 kwietnia 2000 r., wskazując że zarząd ten w tej dacie liczył trzech członków, co było niezgodne z § 76 statutu spółdzielni, przewidującym co najmniej czteroosobowy skład zarządu.

Wyrok powyższy, jako wydany w sprawie z powództwa innej osoby, nie wiąże Sądu Apelacyjnego przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy. W niniejszej sprawie nie zostały natomiast poczynione przez Sąd Okręgowy żadne ustalenia odnoszące się do formułowanych przez pozwanego zarzutów co do ważności i skuteczności przydziału. Brak ustaleń stanu faktycznego w tym zakresie uniemożliwia obecnie Sądowi Apelacyjnemu poczynienie kategoriycznych ocen prawnych. Sąd Apelacyjny ograniczy się zatem do wskazania, że w wyroku z dnia 5 listopada 2010 r., I CSK 63/10 (M.Spół. 2010/6/20-22, Lex nr 663637) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż członkowie nienależycie, w stosunku do wymogów statutu, obsadzonego organu osoby prawnej, określanego mianem "kadłubowego", powołanego do jej reprezentacji mogą reprezentować tę osobę, mimo jego niewłaściwego składu, jeżeli możliwe jest spełnienie obowiązującego w tej osobie wymogu jej reprezentacji. Z kolei Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 5 listopada 1990 r. I ACr 13/90 (OSP 1992/1/8) rozważając stosunek art. 54 i 55 prawa spółdzielczego do art. 97 kodeksu cywilnego doszedł do wniosku, że art. 97 k.c. ma charakter wyjątkowy i rozstrzyga na korzyść kontrahenta spółdzielni wątpliwości mogące powstać na tle umocowania osoby pracującej w lokalu spółdzielni do zawierania umów w jej imieniu. Poglądy te zasługują na uwagę Sądu Okręgowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Rozważenia może też wymagać kwestia, jakie skutki odnosi fakt, że powodowie wypełnili swoje zobowiązania a pozwany syndyk wielokrotnie dawał wyraz temu, że uważa ich za osoby uprawnione, którym przysługuje prawo spółdzielcze własnościowe zarówno do lokalu mieszkalnego, jak i w stosownym udziale do lokalu użytkowego.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że ograniczenie się przez Sąd Okręgowy do wyrażenia poglądu o braku zastosowania art. 1047 § 2 k.p.c., nieodniesienie się do szeregu wymienionych wyżej zarzutów obu stron procesu, w tym w szczególności zaniechanie dokonania ustaleń co do stanu rozliczeń między stronami, a w zakresie lokalu użytkowego – zaniechanie jakichkolwiek ustaleń, stanowi o nierozpoznaniu przez ten Sąd istoty sprawy. W konsekwencji zasadne było uwzględnienie apelacji i uchylenie zaskarżonego wyroku od ponownego rozpoznania na podstawie art. 386§ 4 k.p.c., o co wnosili powodowie.