

Sygn. akt I ACa 763/12

Sygn. akt I ACa 763/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Hanna Muras

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SO del. Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Rudnik

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa I. J.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 marca 2012 r.

sygn. akt XXIV C 585/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) i 3 (trzecim) w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od I. J. na rzecz Syndyka Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. w upadłości kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. odstępuje od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez stronę pozwaną.

Sygn. akt I ACa 763/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2004 r., skierowanym przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) („) w W., I. J. wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli dotyczącego ustanowienia na rzecz powódki odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na IV piętrze budynku przy ul. (...) w W., składającego się z dwóch pokoi, aneksu kuchennego, łazienki, przedpokoju i balkonu, o powierzchni użytkowej 40m^(2), wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 13a, o powierzchni użytkowej 25,90 m^(2) i dwiema piwnicami nr 3i 4, o powierzchni 4 i 4,10 m^(2) oraz wraz udziałem w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) i części wspólnych budynku, wynoszącym 0,06314. Dochodzone roszczenie powódka opierała na umowie przydziału wskazanego lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 2 lipca 1999 r., jak też na umowie przydziału lokalu pomocniczego

nr 13a z dnia 18 września 2000 r., i twierdziła, że na podstawie art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, bezskutecznie wniosła o zawarcie umowy dotyczącej przeniesienia na swoją rzecz własności zajmowanego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka wskazywała art. 49⁽¹⁾ powołanej ustawy i twierdziła, że ze swojej strony spełniła warunki uzasadniające uwzględnienie roszczenia.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa. Kwestionował spełnienie przez powódkę warunków określonych w art. 17¹⁴ ust. 1 powołanej ustawy, podnosił, że nie zostały ponadto wykazane przesłanki z art. 49¹ ustawy, powódka zalegała bowiem z opłatami za zajmowane mieszkanie, nie przyjmowała do wiadomości wysokości należności naliczanych od właściwej powierzchni mieszkalnej lokalu, nie wykazała, aby po stronie pozwanej występowała beczynność w zakresie realizacji roszczenia, i pomijała, że związane z tym czynności przeszły do kompetencji organów postępowania upadłościowego, w toku którego są wykonywane wszystkie działania, które zgodnie z art. 42 ustawy są niezbędne do zaspokojenia interesów mieszkańców, w tym roszczenia powódki.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, za nieważne uznał bowiem czynności dotyczące lokalu pomocniczego nr 13a. Odwołując się do zasady numerus clausus ograniczonych praw rzeczowych, Sąd Okręgowy uznał, że w prawie spółdzielczym nie występuje osobne prawo do lokalu pomocniczego, który był przedmiotem umowy z dnia 18 września 2000 r. oraz przydziału z dnia 20 listopada 2000 r. Sąd Okręgowy uznał ponadto, że powódka nie wykazała, aby spełniła obie przesłanki z art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy, strona pozwana udowodniła bowiem, że nie zostały uregulowane wszystkie zobowiązania obciążające powódkę, także z tytułu opłat za zajmowany lokal.

Uwzględniając apelację powódki, wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2011 r., wydanym w sprawie I ACa 1166/10, Sąd Apelacyjny uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 6 lipca 2010 r. i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Powołując się na zaświadczenie Prezydenta miasta(...) W., wydane na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jak również na wypis z kartoteki lokali, Sąd Apelacyjny wskazał, że przedmiotem żądania jest jeden lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, którego status prawny nie budzi wątpliwości. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko powódki i uznał, że zebrany w tej sprawie materiał dowodowy wykazał beczynność pozwanego w zakresie realizacji uprawnień powódki z art. 17⁽¹⁴⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz że ciężar udowodnienia okoliczności niewywiązania się powódki z obowiązków finansowych przewidzianych tym przepisem nie spoczywa na powódce, lecz na pozwanym. Sąd Apelacyjny podniósł w zaleceniach dla Sądu Okręgowego, że przy określeniu udziału w części wspólnej nieruchomości, który jest związany z lokalem będącym przedmiotem żądania wniesionego na podstawie art. 49⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zastosowanie znajdują nie tylko ust. 3 – 6 ustawy o własności lokali, ale również ust. 7 art. 3 tej ustawy, jak również że roszczenia uwłaszczeniowe przewidziane pierwszych z powołanych przepisów mogą być realizowane mimo ogłoszenia upadłości spółdzielni, stosownie do art. 54⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podczas ponownego rozpoznawania sprawy przez Sąd Okręgowy strony podtrzymały swoje stanowiska, z tym że powódka wniosła o ustanowienie własności spornego lokalu mieszkalnego w stanie wolnym bez obciążeń, w szczególności bez hipoteki wpisanej na nieruchomości, której częścią składową pozostaje sporny lokal. Powódka zaprzeczała, aby zalegała z opłatami za ten lokal, i podnosiła, że przy ustalaniu ich wysokości, pozwany bezzasadnie do powierzchni mieszkalnej zalicza pomieszczenie strychowe, położone na piątej kondygnacji budynku. Pozwany podtrzymywał wcześniejsze stanowisko, a wykazując zaległości powódki w regulowaniu opłat za lokal, wskazywał na sprawę o zapłatę toczącą się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi w Warszawie i wnosił o zawieszenie postępowania w sprawie niniejszej do prawomocnego zakończenia wskazanej sprawy.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 2 marca 2012 r., Sąd Okręgowy co do zasady uwzględnił powództwo z art. 49⁽¹⁾ powołanej ustawy i zobowiązał syndyka do złożenia oświadczenia woli ustanowienia na rzecz I. J. odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 40m⁽²⁾, składającego się z dwóch pokoi,

aneksu kuchennego, przedpokoju i łazienki z wc oraz balkonu, usytuowanego na czwartej kondygnacji budynku, wraz z pomieszczeniami przynależnymi: (1) pomieszczeniem o numerze 13a, usytuowanym na piątej kondygnacji budynku, o powierzchni 25,90 m⁽²⁾, (2) piwnicą nr 3 o powierzchni 4 m⁽²⁾ i (3) piwnicą nr 4 o powierzchni 4,10 m⁽²⁾, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...), wynoszącym 0,06314. W pozostałym zakresie, dotyczącym uwzględnienia roszczenia bez obciążenia hipotecznego, powództwo zostało oddalone, zaś koszty procesu zostały wzajemnie zniesione między stronami.

Na podstawie uzupełnionego materiału dowodowego Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 2 lipca 1999 r. ze Spółdzielczym Zrzeszeniem (...)” powódka zawarła umowę dotyczącą przydziału lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., zmienioną aneksem z dnia 20 listopada 2000 r., w którym postanowiono, że w terminie 30 dni od oddania budynku do użytku oraz rozliczenia inwestycji na rzecz powódki zostanie ustanowione prawo własności lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni 44,5m². Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 20 czerwca 2000 r. powódka uzyskała przydział na wskazany lokal mieszkalny, zaś w dniu 18 września 2000 r. między stronami zawarta została umowa dotycząca przydziału lokalu pomocniczego o powierzchni 44,5 m², położonego na piątej, strychowej kondygnacji budynku, którego przydział powódka uzyskała w dniu 20 listopada 2000 r. Według ustaleń Sądu Okręgowego, uchwałą z dnia 24 lipca 2001 r., podjętą na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skorygowaną uchwałą z dnia 20 września 2001 r., zarząd Zrzeszenia określił przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali znajdujących się w budynkach przy ul. (...), a z załącznika nr 1 do tej uchwały wynikało, że na rzecz powódki miało zostać ustanowione prawo własności lokalu nr (...) o powierzchni 40 m² wraz z lokalem nr 13a, o powierzchni 25,90 m² oraz dwiema piwnicami o łącznej powierzchni 8,10 m². Z kolei uchwałą z dnia 15 października 2001 r. określona została wysokość wkładów budowlanych związanych z poszczególnymi lokalami, zaś koszt budowy jednego metra kwadratowego każdego lokalu został określony na kwotę 3388,82 zł. Ponadto w tym samym dniu rada nadzorcza Zrzeszenia zatwierdziła uchwałę zarządu z dnia 24 lipca 2001 r. Sąd Okręgowy ustalił również, że na podstawie powołanych uchwał, wkład budowlany obciążający powódkę został obliczony na kwotę 187538,02 zł, z czego do 2001 r. powódka wpłaciła kwotę 178127,16 zł. Według ustaleń Sądu Okręgowego, nieruchomość położona przy ul. (...) została obciążona hipoteką kaucyjną na rzecz (...) S.A. w związku z kredytem udzielonym Zrzeszeniu na finansowanie wymagalnych zobowiązań związanych z działalnością gospodarczą, nie zaś z finansowaniem inwestycji budowlanej prowadzonej pod wskazanym adresem. Sąd Okręgowy ustalił również, że na podstawie powołanej uchwały zarządu Zrzeszenia z dnia 24 lipca 2001 r., aktem notarialnym z dnia 16 stycznia 2002 r. na rzecz A. E. ustanowiona została własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), decyzją z dnia 21 stycznia 2002 r. Burmistrz Gminy (...) zezwolił na użytkowanie budynku przy ul. (...), zaś postanowieniem z dnia 16 maja 2002 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy ogłosił upadłość Spółdzielczego Zrzeszenia (...)” w W..

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 4 lutego 2004 r., wydanym w sprawie II C 2380/01, Sąd Okręgowy orzekł o nieważności uchwały rady nadzorczej Zrzeszenia z dnia 15 października 2001 r., którą zatwierdzona została uchwała zarządu z dnia 24 lipca 2001 r. Z kolei prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 19 listopada 2009 r., wydanym w sprawie XXIV C 1513/05, za nieważne zostały uznane wszystkie uchwały zarządu Zrzeszenia podjęte w okresie od 27 czerwca 2001 r. do 13 marca 2003 r., w tym powołana uchwała z dnia 24 lipca 2001 r., jak również korygująca uchwała Zarządu z dnia 20 września 2001 r. Ponadto, jak ustalił Sąd Okręgowy, prawomocnym wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2009 r., sygn. akt II C 1386/06, Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie oddalił powództwo syndyka o zapłatę przez powódkę kwoty 31914,53 zł tytułem brakującej części wkładu budowlanego związanego ze spornym lokalem.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą zarządu z dnia 30 lipca 2007 r., która została zatwierdzona uchwałą rady nadzorczej Zrzeszenia z dnia następnego, ustalone zostały wyniki ostatecznego rozliczenia kosztów budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...), zaś uchwałą Zarządu z dnia 20 czerwca 2009 r., zatwierdzoną uchwałą rady nadzorczej z tej samej daty, na kwotę 2900882 zł ustalony został ostateczny koszt wskazanej inwestycji. W ostatniej kolejności Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą zarządu z dnia 11 maja 2009 r., zatwierdzoną uchwałą rady nadzorczej Zrzeszenia z dnia 15 maja 2009 r., na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych określony został przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali znajdujący się we wskazanych budynkach.

Oceniając znaczenie ustalonych okoliczności i podkreślając związaną wskazówkami zawartymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 28 kwietnia 2011 r., wydanego w sprawie I ACa 1166/10, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione, ustalił bowiem po ponownym rozpoznaniu sprawy, że zebrany materiał dowodowy wykazał wszystkie przesłanki z art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 oraz z art. 49⁽¹⁾ powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a pośrednio także z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjął więc za Sądem Apelacyjnym, że powódce przysługuje jedno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) oraz że pod nr 13a nie znajduje się osobny lokal pomocniczy, lecz pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego objętego żądaniem pozwu, którego częściowe uwzględnienie zastępuje oświadczenie woli pozwanego dotyczące ustanowienia na rzecz powódki prawa własności jednego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Sąd Okręgowy doszedł także do przekonania, że powódka spełniła przesłanki z art. 17⁽¹⁴⁾ ustawy, ponieważ powództwo wniesione przez syndyka przeciwko powódce o dopłatę brakującej części wkładu budowlanego związanego ze spornym lokalem zostało prawomocnie oddalone, zaś w rozpoznawanej sprawie pozwany nie wykazał, aby powódka zalegała z opłatami, zwłaszcza że postępowanie w sprawie II C 1386/06 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie, jak wskazał Sąd Okręgowy, nie zostało prawomocnie zakończone. Argumentując oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie do czasu zakończenia powołanej sprawy o zapłatę, Sąd Okręgowy wskazał na przedłużający się czas postępowania w tej sprawie oraz na to, że w niniejszej sprawie pozwany mógł wykazywać okoliczności, które podawał za podstawę wytoczenia osobnego powództwa o zapłatę. Opierając się na wskazówkach Sądu Apelacyjnego, w dalszej kolejności Sąd Okręgowy argumentował, że powódka udowodniła bezczynność pozwanego dotyczącą realizacji roszczenia będącego przedmiotem tej sprawy, ponieważ uchwała zarządu Zrzeszenia z dnia 24 lipca 2001 r., podjęta na podstawie art. 42 ustawy, została prawomocnie uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 19 listopada 2009 r., wydanym w sprawie XXIV C 1513/05, podobnie jak zatwierdzająca ją uchwała rady nadzorczej z dnia 15 października 2001 r., zaś uchwały podjęte przez organy Zrzeszenia w 2007 i 2009 r. nie odniosły skutku, ponieważ dotyczyły mienia wchodzącego w skład masy upadłości, nie zostały podjęte przez właściwe organy postępowania upadłościowego i nie mogły zostać uwzględnione.

Wskazując, że wyrok uwzględniający powództwo z art. 49¹ ustawy, zastępując oświadczenie pozwanego dotyczące ustanowienia na rzecz powódki własności spornego lokalu mieszkalnego, winien zostać wydany zgodnie z art. 42 ustawy, Sąd Okręgowy uwzględnił niesporną okoliczność wcześniejszego ustanowienia, na podstawie uchwały zarządu Zrzeszenia z dnia 24 lipca 2001 r., osobnej własności lokalu nr (...), który nabyła A. E. wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości, określonym w załączniku nr 1 do powołanej uchwały. Sąd Okręgowy uznał więc, że wskazywana przez Sąd Apelacyjny konieczność zastosowania nie tylko ust. 3-6, ale również ust. 7 art. 3 ustawy o własności lokali, uzasadniała ustanowienie na rzecz powódki własności lokalu nr (...) w oparciu o powołaną uchwałę z dnia 24 lipca 2001 r. oraz według danych określonych w załączniku do tej uchwały. Sąd Okręgowy wskazał bowiem, że wyodrębnienie własności jednego lokalu na podstawie powołanej uchwały rodziło konieczność jej zastosowania przy ustanawianiu własności wszystkich pozostałych lokali, także w zakresie dotyczącym określenia łącznej powierzchni mieszkań oraz udziałów w części wspólnej nieruchomości, których suma nie może być inna niż jedność, zaś wszelkie występujące rozbieżności mogą zostać usunięte wyłącznie na drodze późniejszej umowy określającej właściwe udziały właścicieli wszystkich lokali w części wspólnej nieruchomości. Przyjmując to założenie, Sąd Okręgowy uznał, że w części dotyczącej ustanowienia własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi, powództwo zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy nie dopatrył się natomiast podstaw do jego uwzględnienia w części dotyczącej ustanowienia na rzecz powódki własności spornego lokalu w stanie wolnym od obciążenia hipoteką łączną, która została ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. na rzecz banku (...) S.A. Sąd Okręgowy uznał, że przeznaczenie kredytu, który został zabezpieczony wskazaną hipoteką, nie pozwalało na zastosowanie na korzyść powódki art. 44 ust. 1¹, ani art. 44 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przeciwko zasadności powództwa we wskazanym zakresie przemawiała natomiast podstawowa zasada z art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, dotycząca powstania hipoteki łącznej w wypadku wydzielenia osobnego prawa

własności lokalu z nieruchomości obciążonej hipoteką. W końcowej części uzasadnienia Sąd Okręgowy wskazał, że wydany wyrok zastępuje tylko oświadczenie pozwanego z umowy dotyczącej ustanowienia na rzecz powódki własności lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi, nie może natomiast zastępować takiej umowy w odniesieniu do oświadczeń obu stron, ponieważ nie uwzględnia powództwa w całości w rozumieniu art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawnie zasady stosunkowego ich rozdzielenia z art. 100 k.p.c.

Apelację do wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany. Zaskarżając ten wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu, pozwany zarzucił Sądowi I instancji naruszenie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli dotyczącego ustanowienia własności lokalu bez podjęcia uchwały wymaganej powołanym przepisem co do lokalu, którego powierzchnia określona w uchwale Zarządu z dnia 24 lipca 2001 r. nie odpowiada faktycznej powierzchni lokalu zajmowanego przez powódkę, a także z pominięciem czynności, które syndyk podejmuje w postępowaniu upadłościowym. Skarżący zarzucił ponadto Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 powołanej ustawy przez nieuzasadnione uznanie, że przewidziane tym przepisem roszczenie przysługuje osobie, która zalega z opłatami za zajmowany lokal, jak również bezzasadne oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku o zawieszenie postępowania w tej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy II C 272/11, toczącej się przez Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie. Apelacja została oparta na zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 49⁽¹⁾ powołanej ustawy przez uwzględnienie powództwa, którego przesłanki nie zostały wykazane, w szczególności przyjęcie, że zastosowanie w tej sprawie miał ust. 7 art. 3 ustawy o własności lokali, jak również na zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez wydanie wyroku zastępującego oświadczenie woli pozwanego, mimo niewykazania przez powódkę przesłanek zasadności roszczenia. Na podstawie tych zarzutów, skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części, w której zostało ono uwzględnione, oraz obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z tym że na wypadek nieuwzględnienia tych wniosków skarżący wnosił o zawieszenie postępowania do zakończenia postępowania w sprawie II C 272/11 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Południe o zapłatę przez powódkę zaległych opłat za lokal. Skarżący podnosił, że zakończenie wskazanej sprawy powinno wykazać, że nie została spełniona druga przesłanka z art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a tym samym że nie zasługuje na uwzględnienie powództwo oparte na art. 49⁽¹⁾ tej ustawy.

W odpowiedzi na apelację powódka wносиła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona oraz zasługuje na uwzględnienie przez zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami postępowania w sprawie poniesionymi przez stronę pozwaną. Wydając wyrok po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy niewłaściwie odczytał część wskazówek, które Sąd Apelacyjny zawarł w wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r., wydanego w sprawie I ACa 1166/10, nie wyłowił istotnych dla sprawy ustaleń dotyczących przedmiotu powództwa i nie dostrzegł, że uwzględnienie apelacji powódki przez uchylenie pierwszego wyroku Sądu Okręgowego nie oznaczało konieczności uwzględnienia powództwa z art. 49⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wadliwa ocena statusu lokalu zajmowanego przez powódkę, na której Sąd Okręgowy oparł pierwszy z wyroków wydanych w tej sprawie, uzasadniała uwzględnienie apelacji powódki, jednakże uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania stanowiło dla powódki szansę na takie sformułowanie żądania pozwu, w szczególności oznaczenie lokalu będącego jego przedmiotem, aby przy wykazaniu wszystkich przesłanek z art. 17⁽¹⁴⁾ oraz art. 49⁽¹⁾ powołanej ustawy, powództwo mogło zostać uwzględnione. Powódka nie skorzystała z szansy, którą dostała w związku z koniecznością ponownego rozpoznania sprawy, nie dostrzegła znaczenia takiego oznaczenia lokalu, który by odpowiadał stanowi faktycznemu ujawnionemu w dokumentach istotnych dla sprawy, i nie podjęła działania, które miałyby wpływ na ocenę zasadności powództwa. O zasadności drugiej apelacji wniesionej w tej sprawie przesądziła nie tylko bierność powódki, ale również nieuwaga Sądu Okręgowego dotycząca przedmiotu powództwa opartego na art. 49⁽¹⁾ powołanej ustawy. Zaskarżonym wyrokiem Sąd

Okręgowy zobowiązał bowiem pozwanego do złożenia oświadczenia woli ustanowienia na rzecz powódki własności lokalu oznaczonego w sposób, który nie odpowiada podstawowym dla sprawy faktom i nie znajduje odzwierciedlenia w dokumentach istotnych dla jej rozstrzygnięcia, w zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego opisany został bowiem inny lokal niż to wynika z dokumentów. Apelacja pozwanego musiała więc zostać uwzględniona, pomimo tego, że nie została sformułowana w sposób czytelny, zwłaszcza w części dotyczącej wyodrębnienia poszczególnych zarzutów, a zawarte w niej liczne wnioski dowodowe dotyczyły nieistotnych okoliczności faktycznych, były ponadto spóźnione i dlatego podlegały oddaleniu. Istotne dla sprawy zarzuty zostały jednak podniesione i dotyczyły nie tylko naruszenia przez Sąd Okręgowy podstawowych dla sprawy przepisów prawa materialnego, ale również wadliwego ustalenia powierzchni spornego lokalu oraz jego części składowych.

Wprawdzie w wykonaniu oddzielnych umów z dnia 2 lipca 1999 r. i z dnia 18 września 2000 r., powódka uzyskała osobne przydziały na lokal nr (...) oraz lokal nr 13a, jednakże żądanie pozwu wniesionego w tej sprawie nie dotyczyło ustanowienia na rzecz powódki osobnego prawa własności do obu wskazanych lokali, lecz od początku postępowania odnosiło się do jednego lokalu mieszkalnego, który powstał z ich połączenia i jako jeden lokal został oznaczony w dokumentach mogących stanowić podstawę jego wyodrębnienia jako przedmiotu jednorodnego prawa własności, na co jasno wskazywał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r. Podnieść należy, że dochodzonego roszczenia powódka nie opiera na uprawnieniach nabytych na podstawie powołanych umów, nie żąda bowiem ustanowienia własności do dwóch lokali, lecz na ustawowym uprawnieniu, które wynika z art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dotyczy wszystkich osób mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, także w spółdzielni znajdującej się w stanie upadłości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2011 r., II CSK 364/10). Powódce przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do jednego lokalu przy ul. (...), którego dotyczyło żądanie pozwu.

Podstawowym błędem powódki, który nie został usunięty także podczas ponownego rozpoznania sprawy, było niewłaściwe oznaczenie posiadanego lokalu w treści żądania pozwu, które jest wiążące dla Sądów obu instancji. Od początku postępowania żądanie dotyczyło bowiem zobowiązania pozwanego do ustanowienia na rzecz powódki osobnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 40 m⁽²⁾, składającego się z dwóch pokoi, pomieszczeń pomocniczych oraz trzech pomieszczeń przynależnych, w tym pomieszczenia znajdującego się na piątej, strychowej kondygnacji budynku, oraz dwóch piwnic. Tak oznaczony lokal nie istnieje i nie może stanowić przedmiotu wyroku uwzględniającego powództwo wniesione na podstawie art. 49⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powódka nie przyjęła do wiadomości, że nawet w uchylonej uchwale zarządu Zrzeszenia z dnia 24 lipca 2001 r., skorygowanej uchwałą z dnia 20 września 2001 r., na podstawie której na rzecz A. E. ustanowiona wcześniej została własność lokalu nr (...), jak również w załączniku do tej uchwały, sporny lokal nie został opisany w sposób wskazany w żądaniu pozwu. Wprawdzie powołana uchwała wskazywała na dwa lokale przeznaczone dla powódki, jednakże ich połączenie w jeden lokal mieszkalny uzasadniało przyjęcie, że powierzchnia powstałego w ten sposób lokalu nie wynosi 40 m⁽²⁾, lecz 65,90 m⁽²⁾, czyli że stanowi sumę powierzchni przypisanych do obu lokali, które wcześniej były traktowane oddzielnie. Występująca wcześniej rozbieżność między treścią kartoteki lokali, w której podana była właściwa powierzchnia spornego lokalu, a zaświadczeniem Prezydenta(...) W. z dnia 15 listopada 2005 r., wydanego na podstawie art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, w którym izba strychowa o powierzchni 25,9 m⁽²⁾ została uznana za pomieszczenie przynależne, na równi z piwnicami przydzielonymi powódce, zostało skorygowane w roku następnym, jednakże okoliczność ta została prawidłowo wykazana dopiero podczas ponownego rozpoznawania sprawy przez Sąd Okręgowy, który pismem z dnia 30 grudnia 2011 r. zasadnie zwrócił się do Prezydenta(...) W. o przedstawienie aktualnych danych dotyczących stanu spornego lokalu i w odpowiedzi uzyskał zaświadczenie z dnia 8 listopada 2006 r., z którego jasno wynika, że lokal (...) przy ul. (...) stanowi dwukondygnacyjny, samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 powołanej ustawy. Z powołanego zaświadczenia wynika, że poziom strychowy tego lokalu znajduje się w stanie surowym zamkniętym i wymaga wykończenia, jednak okoliczność ta nie stanowiła przeszkody do wystawienia wskazanego zaświadczenia (wyrok WSA w Opolu z dnia 15 listopada 2007 r., I SA/Op 297/07). Konieczność wykończenia pomieszczenia strychowego tym bardziej nie mogła stanowić przeszkody do jego uznania za trzecią izbę spornego lokalu, która nie stanowi pomieszczenia pomocniczego, lecz służy

do stałego pobytu ludzi, stanowi więc osobne pomieszczenie mieszkalne i nie może być uznane za pomieszczenie przynależne, tak jak piwnice przydzielone powódce (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 9 lipca 2009 r., I SA/Gd 351/09 oraz wyrok WSA w Szczecinie z dnia 24 września 2008 r., II SA/Sz 515/08). Z powołanego zaświadczenia wynika ponadto, że przekwalifikowanie pomieszczenia strychowego na cele mieszkalne zostało dokonane w trakcie realizacji inwestycji na podstawie dokumentów przedstawionych przez pozwanego. Opis lokalu zawarty w treści skorygowanego zaświadczenia z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali był przy tym zgodny z danymi zawartymi w kartotece lokali. O aktualności tych danych świadczy wypis z kartoteki lokali z dnia 12 grudnia 2006 r., który został złożony do akt podczas ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy (k: 1160). Dokument ten stanowi wypis z ewidencji budynków i jest przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej, na więc istotne znaczenie dla wydania wyroku, który jest podstawą założenia księgi wieczystej dla osobnej nieruchomości lokalowej oraz oznaczenia przedmiot powstałego w ten sposób prawa własności. Nie dysponując sprostowanym zaświadczeniem z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, lecz opierając się wyłącznie na danych z kartoteki lokali, w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r., Sąd Apelacyjny jasno wskazywał, że lokal będący przedmiotem żądania zgłoszonego na podstawie art. 49⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych składa się nie z dwóch, lecz z trzech izb i ma powierzchnię nie 40, lecz 65,90 m⁽²⁾, i podawał, że są do niego przyporządkowane nie trzy pomieszczenia przynależne, lecz dwie piwnice o łącznej powierzchni 8,1 m⁽²⁾. Powódka nie dostrzegła właściwego znaczenia ustaleń i wskazówek Sądu Apelacyjnego, lecz w właściwą sobie determinacją usiłowała przekonać Sąd Okręgowy do tezy, że pomieszczenie strychowe nie jest mieszkalną częścią spornego lokalu, lecz pomieszczeniem przynależnym, tak jak piwnice. Twierdzenie to pozostawało w oczywistej sprzeczności z treścią skorygowanego zaświadczenia z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz z danymi z kartoteki lokali, a mimo to Sąd Okręgowy podzielił pogląd powódki i uwzględnił powództwo, niewłaściwie odczytując część wskazówek udzielonych przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy pominął, że oznaczenie spornego lokalu, zawarte w powołanych dokumentach urzędowych, w zasadzie było wiążące dla innych organów, nie wyłączając sądów, i nie mogło być zmieniane w dowolny sposób, zwłaszcza zgodnie z twierdzeniami powódki. Wydanie zaświadczenia z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali, która ma zastosowanie w zakresie dotyczącym określenia udziałów w części wspólnej nieruchomości, stosownie do art. 49⁽¹⁾ i art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy do wyłącznej kompetencji organu administracyjnego i nie może być zastąpione orzeczeniem sądu, zwłaszcza że kontrola prawidłowości wydania takiego zaświadczenia, która dawniej budziła wątpliwości, zwłaszcza w zakresie określenia właściwego organu odwoławczego, może zostać przeprowadzona wyłącznie na drodze postępowania administracyjnego. W uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 27 lipca 2009 r., I OP 52/09, Naczelny Sąd Administracyjny przyjął bowiem, że „Oranem właściwym do rozpoznania zażalenia od postanowienia starosty w sprawie, o której mowa w art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jest samorządowe kolegium odwoławcze (...)” (takie stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny zajmował w postanowieniu z dnia 23 maja 2007 r., II OW 12/07 oraz w postanowieniu z dnia 21 grudnia 2006 r., II OW 47/06; za kompetencją wojewodów opowiadał się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w szczególności w wyroku z dnia 31 maja 2007 r., VII SA/Wa 313/07). Rozstrzygając o zasadności powództwa wniesionego na podstawie art. 49⁽¹⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd Okręgowy miał obowiązek uwzględnić nie tylko wskazówki Sądu Apelacyjnego, zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r., ale nie powinien był również przeoczyć zgodnej z nimi treści dokumentów, które zostały złożone podczas ponownego rozpoznawania sprawy i jednoznacznie wykazywały, że sporny lokal składa się z trzech izb, ma łączną powierzchnię 65,9 m⁽²⁾ i dwa, nie zaś trzy pomieszczenia przynależne. Powództwo o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia dotyczącego ustanowienia na rzecz powódki lokalu oznaczonego w sposób sprzeczny z powołanymi dokumentami nie zasługiwało więc na uwzględnienie.

Przeciwko uwzględnieniu wskazanych dokumentów przy orzekaniu o zasadności powództwa wniesionego w tej sprawie nie przemawiała konieczność zastosowania art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, na którą wskazywał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r., a przeciwko czemu oponował pozwany w apelacji wniesionej od zaskarżonego wyroku. W zakresie dotyczącym naruszenia powołanego przepisu apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, zwłaszcza że wyrokując po raz drugi w tej sprawie, Sąd Apelacyjny jest także związany stanowiskiem zaprezentowanym w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r., stosownie do art.

386 § 6 k.p.c. Okoliczności dotyczące rozbieżności pomiędzy pomiarami lokali, przyjętymi za podstawę podjęcia przez zarząd Zrzeszenia uchylonej uchwały z dnia 24 lipca 2001 r., a rzeczywistą ich powierzchnią, na które pozwany zwracał uwagę przed Sądem Okręgowym, jak również w apelacji, nie miały znaczenia o tyle, że wcześniejsze zastosowanie tej uchwały stanowiło podstawę ustanowienia odrębnej własności innych lokali w budynku przy ul. (...), w szczególności lokalu nr (...), nabytego przez A. E., zaś konieczność przypisania do innych lokali takich udziałów w części wspólne nieruchomości, które łącznie dawałyby jedność, uzasadniała faktyczne zastosowanie danych, które zostały przyjęte w uchylonej uchwale Zarządu z dnia 24 lipca 2011 r., aż do wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, zaś odmienne stanowisko pozwanego nie było uzasadnione. Konieczność zastosowania wskazanej uchwały przy ustanawianiu osobnej własności lokalu zajmowanego przez powódkę, także w postępowaniu z art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie była przeszkodą do opisanego lokalu zgodnie z danymi zawartymi w skorygowanym zaświadczeniu z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz wypisie z kartoteki lokali, ponieważ różnice między treścią tych dokumentów a opisem lokalu zawartym w pozwie nie dotyczą udziału w części wspólnej nieruchomości, który odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, stosownie do art. 3 ust. 3 powołanej ustawy. Przekwalifikowanie pomieszczenia strychowego z pomieszczenia przynależnego na izbę mieszkalną nie miało więc wpływu na określenie łącznej powierzchni spornego lokalu, która miała wpływ na określenie udziału w części wspólnej budynku, ponieważ powierzchnia pomieszczeń przynależnych także podlegała zaliczeniu i została uwzględniona w uchylonej uchwale zarządu Zrzeszenia z dnia 24 lipca 2001 r. Co więcej, z lokalem nr 13a o powierzchni 25,9 m² związany był osobny udział w nieruchomości wspólnej, który nie uległ zmianie, lecz został dodany do udziału w części wspólnej nieruchomości, który od początku był związany z podstawową częścią spornego mieszkania, położoną na czwartej kondygnacji budynku. Połączenie obu lokali, a następnie zmiana przeznaczenia pomieszczenia strychowego, spowodowały zmianę wewnętrznej struktury mieszkania oraz ograniczenie liczby pomieszczeń przynależnych, nie miały natomiast żadnego wpływu ani na ogólną powierzchnię lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, ani na określenie udziału w części wspólnej nieruchomości, który został przypisany do tak powstałego lokalu mieszkalnego.

Nawet przyjęcie stanowiska optymalnie korzystnego dla powódki, czyli uznanie, że Sąd Okręgowy nie był związany treścią zmienionego zaświadczenia z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz opisem spornego lokalu zawartym w kartotece lokali, nie mogłyby przemawiać za zasadnością powództwa, od powódki należałoby bowiem oczekiwać udowodnienia tezy, zgodnie z którą pomieszczenie strychove niezasadnie zostało przekwalifikowane na trzecią izbę mieszkalną podczas realizacji inwestycji przy ul. (...) w W.. Taka teza może być wykazywana w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokalu stanowiącego wcześniej część składową nieruchomości, jednakże wymaga przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97). W rozpoznawanej sprawie powódka nie wystąpiła z wnioskiem o przeprowadzenia takiego dowodu ani w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, ani w apelacji, nie została więc obalona wartość dowodowa wskazanych dokumentów urzędowych, które także w omawianym zakresie korzystają z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Sąd Okręgowy miał więc obowiązek ustalić takie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które wynikały z powołanych dokumentów, nie miał natomiast podstaw do uznania, że lokalu odpowiada jego opisowi zawartemu z żądaniu pozwu.

Ustalenie właściwego stanu lokalu będącego przedmiotem żądania pozwu uzasadniało ponadto przyjęcie, że powódka nie wykazała, aby spełnione zostały wszystkie przesłanki z art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Bez konieczności oczekiwania na wynik sprawy II C 272/11 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie, pomyłką przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku ze sprawą II C 1386/06 tegoż Sądu, zachodziły więc podstawy do przyjęcia, że pozwany wykazał okoliczność zalegania powódki z zapłatą opłat za lokal. Jeśli bowiem powódka nie przyjmuje do wiadomości, że opłaty za lokal są naliczane przez pozwanego od powierzchni wynoszącej 65,9 m⁽²⁾, do której jest zaliczana także izba strychowa, traktowana przez powódkę za pomieszczenie przynależne, to jest oczywiste, że uiszczając opłaty w niższej wysokości, obliczanej od powierzchni mieszkalnej wynoszącej 40 m⁽²⁾, czyli bez izby strychowej, powódka nie wnosi opłat we właściwej wysokości i własnym twierdzeniem wykazuje, że

nie została spełniona podstawowa przesłanka z art. 17⁽¹⁴⁾ ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W ocenie Sądu Apelacyjnego, regulowanie opłat we właściwej wysokości nie może przesądzać o wymagalności roszczenia dochodzonego w tej sprawie i nie może uzasadniać zastosowania art. 1047 § 2 k.p.c., lecz jest niezbędną przesłanką, od spełnienia której uzależnione jest samo powstanie roszczenia uregulowanego powołanym przepisem, jak również jego dochodzenia na podstawie art. 49⁽¹⁾ tej ustawy. Bezzasadnie przyjmując, że w zaskarżonej części powództwo zasługiwało na uwzględnienie, Sąd Okręgowy naruszył powołane przepisy. W części objętej apelacją, wyrok Sądu Okręgowego należało więc zmienić przez oddalenie powództwo także w części, w której zostało ono uwzględnione.

Uwzględnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 lipca 2012 r., P 8/12, którym art. 49¹ in fine ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uznany za niezgodny z art. 45 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, także w rozpoznawanej sprawie uzasadniało zastosowanie zasady odpowiedzialności za wynik sprawy przy rozliczaniu kosztów postępowania, za nieaktualne należy bowiem uznać wcześniejsze orzecznictwo, zgodnie z którym osoba wnosząca pozew na podstawie art. 49¹ powołanej ustawy nie może zostać obciążana kosztami postępowania, nawet w wypadku przegrania sprawy (z ostatnich orzeczeń można przywołać postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2011 r. I CZ 101/11 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2011 r., I CSK 712/10). W treści powołanego wyroku Trybunał Konstytucyjny nie określił bowiem późniejszej daty jego wejścia w życie, w związku z czym należało uznać, że art. 49¹ zdanie drugie powołanej ustawy nie mógł stanowić podstawy odstąpienia o obciążenia powódki kosztami procesu nie tylko w instancji odwoławczej, lecz również w postępowaniu, które zostało zakończone zaskarżonym wyrokiem. Uwzględnienie apelacji w całości dawało podstawę do przyjęcia, że powódka przegrała sprawę w całości oraz że wniosek pozwanego dotyczący obciążenia powódki kosztami procesu zasługiwał na uwzględnienie. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zmieniając zaskarżony wyrok, Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym.

Uwzględniając przebieg postępowania w tej sprawie, w szczególności wcześniejsze uwzględnienie apelacji powódki wniesionej od pierwszego wyroku Sądu Okręgowego, jak też rozstrzygnięcie zawarte w wyroku z dnia 28 kwietnia 2011 r., Sąd Apelacyjny dopatrył się podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. przez odstąpienie od obciążenia powódki kosztami postępowania apelacyjnego, które zostały poniesione przez pozwanego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.