

Sygn. akt V ACa 1263/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz Przygódzka

SO del. Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko P. S., W. S. (1), K. S. (1), E. P., E. W., S. W., P. W., J. C., B. B., M. B. (1), J. G., M. S., K. S. (2), A. K., J. K. (1), W. S. (2), K. D., P. D., M. N., J. B. (1), B. K., P. B., D. K., M. B. (2), J. B. (2), M. M. (1), B. D., A. D., M. K., L. K., M. B. (3), J. P., T. P., W. A., I. Ś., M. Ś., Z. K., J. K. (2), I. M., G. M., M. O., I. T., S. T., H. A., K. B., G. B., T. T., D. T., A. S., M. C., D. O., B. O., P. L., K. L., A. L., A. G., A. M., M. M. (2), C. K., K. K. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i wydanie, ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt IV C 1191/14

I. prostuje z urzędu niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia przedmiotu sporu w ten sposób, że w miejsce oznaczenia: „o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli” wpisuje: „o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i wydanie, ewentualnie o zapłatę”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz P. S., E. W., S. W., P. W., J. C., M. B. (1), J. G., J. K. (1), W. S. (2), K. D., P. D., M. N., J. B. (1), P. B., M. B. (2), J. B. (2), M. M. (1), B. D., A. D., M. K., L. K., M. B. (3), J. P., T. P., I. Ś., M. Ś., Z. K., J. K. (2), I. M., G. M., M. O., I. T., S. T., H. A., K. B., T. T., D. T., M. C., M. M. (2), C. K., K. K. (1) kwoty po 300 zł (trzysta złotych) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Edyta Jefimko Ewa Klimowicz - Przygódzka

Sygn. akt V ACa 1263/17

UZASADNIENIE

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym: P. S., W. S. (1), K. S. (1), E. P., E. W., S. W., P. W., J. C., B. B., M. B. (1), J. G., M. S., K. S. (2), A. K., J. K. (1), W. S. (2), K. D., P. D., M. N., J. B. (1), B. K., P. B., D. K., M. B. (2), J. B. (2), M. M. (1), B. D., A. D., M. K., L. K., M. B. (3), J. P., T. P., W. A., I. Ś., M. Ś., Z. K., J. K. (2), I. M., G. M., M. O., I. T., S. T., H. A., K. B., G. B., T. T., D. T., A. S., M. C., D. O., B. O., P. L., K. L., A. L., A. G., A. M., M. M. (2), C. K. i K. K. (1), wniosła o zobowiązanie pozwanych jako współwłaścicieli budynku przy ulicy (...) w W., na podstawie art. 64 k.c. i artykułu 1047 k.p.c. do złożenia oświadczenia woli, następującej treści: „Na podstawie aktów notarialnych z dnia 4 maja 1998, Repertorium A nr (...) i z dnia 7 sierpnia 2000 roku, Repertorium A nr (...) zwartych w Kancelarii Notarialnej K. Ł. oraz zawartych aktów notarialnych umowy kupna - sprzedaży dotyczących zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w W., współużytkownicy wieczysti nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) róg (...) działka nr (...) o powierzchni 10 ar i 4 m⁽²⁾ w obrębie 2-03-21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oświadczają i potwierdzają, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. jest współwłaścicielem wyżej wymienionej nieruchomości, jako posiadający prawo do lokalu użytkowego przy ulicy (...) o powierzchni 98 m⁽²⁾ położonego na poziomie +1 oraz czterech miejsc parkingowych położonych na poziomie -1, które zostały wybudowane na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. oraz zobowiązanie pozwanych do wydania lokalu i miejsc parkingowych powódce.

Powódka, w przypadku gdyby złożenie oświadczenia i wydanie przedmiotu sporu okazało się niemożliwe, zgłosiła także żądanie ewentualne domagając się zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz odszkodowania w wysokości 534.000 zł.

Pozwani W. S. (1), K. S. (1), E. P., B. B., M. S., K. S. (2), A. K., B. K., D. K., W. A., G. B., A. S., D. O., B. O., P. L., K. L., A. L., A. G. i A. M. nie złożyli odpowiedzi na pozew, ani nie wzięli udziału w rozprawie, dlatego wydany został w stosunku do nich wyrok zaoczny. Natomiast pozostali pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zasądając od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. B. (1), M. N., M. B. (2), B. D., A. D., L. K., K. B., M. C., P. S., E. W., S. W., P. W., J. C., J. G., J. K. (1), W. S. (2), K. D., P. D., J. B. (1), P. B., J. B. (2), M. M. (1), M. K., M. B. (3), J. P., T. P., I. Ś., M. Ś., Z. K., J. K. (2), I. M., G. M., M. O., I. T., S. T., H. A., T. T., H. T., M. M. (2), C. K. oraz K. K. (1) solidarnie kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

W dniu 4 maja 1998 r. w formie aktu notarialnego zawarta została umowa użytkowania pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. i Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W.. W chwili zawarcia tej umowy oraz aktualnie Spółdzielnia była i jest użytkownikiem wieczystym działki położonej przy ulicy (...) o powierzchni 1 ha 66 ar. 03 m⁽²⁾, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa KW nr (...), natomiast (...) sp. z o.o. w W. była użytkownikiem wieczystym sąsiedniej działki numer (...) o powierzchni 10 ar i 3 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi KW nr (...).

Spółka zamierzała na swojej działce wybudować budynek wielomieszkaniowy w celu przekazania odrębnej własności lokali dla nabywców tych lokali, a pod tym budynkiem wybudować garaż wielostanowiskowy. Garaż ten zaprojektowano w taki sposób, że miał zostać usytuowany nie tylko na działce nr (...), ale częściowo na działce będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. W związku z tym w dniu 4 maja 1998 r. doszło do zawarcia umowy użytkowania, mocą której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. ustanowiła na nieruchomości objętej KW nr (...) na rzecz (...) sp. z o.o. w W. prawo użytkowania części działki oznaczonej w granicach na szkicu stanowiącym Załącznik nr 1 do umowy, kolorem zielonym, z przeznaczeniem na wybudowanie w tej części przez (...) sp. z o.o. w W. podziemnego garażu, a następnie na korzystanie z niego zarówno we własnym zakresie przez spółkę (...), jak i przez udostępnienie na warunkach i według uznania użytkownika.

(...) sp. z o.o. w W. zobowiązała się, że po wybudowaniu garażu i oddaniu do użytkowania budynku, odda do nieodpłatnego korzystania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., na każde jej żądanie zgłoszone pisemnie na adres Spółki za potwierdzeniem odbioru, nie więcej niż 4 miejsca postojowe zlokalizowane w podziemnym garażu na poziomie – 1, w części wybudowanej na gruncie objętym użytkowaniem. Strony ustaliły, że Spółdzielnia będzie ponosiła koszty związane z bieżącą eksploatacją oddanych jej miejsc postojowych. W zamian za ustanowienie użytkowania (...) sp. z o.o. w W. zobowiązała się do wniesienia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. opłaty w kwocie 20 000 zł w terminie do dnia 6 maja 1998 r. oraz do wybudowania w terminie 36 miesięcy, (od dnia uzyskania pozwolenia na budowę budynku wielomieszkaniowego), na działce gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni budynku, o wspólnej ścianie szczytowej do budynku wielomieszkaniowego, zaznaczonego na planie stanowiącym Załącznik nr 3 do umowy kolorem czerwonym, z przeznaczeniem na lokal użytkowy, o łącznej powierzchni ok. 60 m², o standardzie i wyposażeniu opisanych w Załączniku nr 4 do umowy. Działka, oddana w użytkowanie (...) sp. z o.o. w W., miała powierzchnię 922 m² i została oznaczona nr ewidencyjnym (...).

Decyzją z dnia 28 maja 1998 r. nr (...) numer (...) (...) sp. z o.o. w W. uzyskała pozwolenie na budowę budynku wielomieszkaniowego na działce nr (...) i na działce (...). W trakcie budowy Spółka popadła w trudności finansowe i nie dokończyła inwestycji. Budynek wielomieszkaniowy został zrealizowany w stanie surowym i to niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Natomiast nie doszło do wybudowania lokalu użytkowego.

W celu dokończenia realizacji inwestycji (...) sp. z o.o. w W. dokonała sprzedaży na rzecz pozwanych określonych udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), o powierzchni 10 ar 03 m² wraz z takimi samymi udziałami we wzniesionym na tej działce budynku wielomieszkaniowym. Nabywcy zobowiązali się zaspokoić, względnie zabezpieczyć roszczenia zastrzeżone na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., wynikające z ustanowienia przez tę Spółdzielnię na rzecz (...) sp. z o.o. w W. w dniu 4 maja 1998 r. prawa użytkowania.

Pozwani, celem dokończenia budowy, założyli (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. W dniu 5 maja 2006 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz (...) sp. z o.o., na którym omawiano propozycje rozwiązania kwestii spornych dotyczących części nieruchomości objętej KW nr (...) zajętej pod budowę budynku przy ul. (...) róg (...). Uczestnicy potwierdzili istniejące roszczenie Spółdzielni „o wydanie lokalu użytkowego i miejsc parkingowych”.

Pismem z 9 maja 2011 r. skierowanym do (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wezwwała Spółkę do wydania terenu, pozostającego w jej użytkowaniu wieczystym, lokalu użytkowego oraz 4 miejsc parkingowych w terminie do dnia 27 maja 2011 r. w związku z niepodpisaniem aktu notarialnego sprzedaży użytkowania wieczystego i braku uregulowania stosunków prawnych i majątkowych związanych z inwestycją przy ul. (...) w W.. Spółka nie zaspokoiła roszczeń powódki, która kierowała do niej dalsze wezwania zawarte w pismach z dnia: 10 czerwca 2011 r., 26 kwietnia 2011 r., 30 sierpnia 2011 r., 13 października 2011 r., 19 listopada 2011 r. oraz z 28 sierpnia 2012 r.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów załączonych do akt sprawy, których autentyczność, ani prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu, przy czym ustalone okoliczności nie były pomiędzy stronami sporne.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, uznając je za bezzasadne.

W zawartej w dniu 4 maja 1998 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowie użytkowania, użytkownik zobowiązał się do wybudowania w terminie 36 miesięcy - od dnia uzyskania pozwolenia na budowę budynku wielomieszkaniowego - na działce gruntu będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni budynku, o wspólnej ścianie szczytowej do budynku wielomieszkaniowego z przeznaczeniem na lokal użytkowy, o łącznej powierzchni około 60 m², a nadto po wybudowaniu garażu i oddaniu do użytkowania budynku, oddania do nieodpłatnego korzystania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., na każde jej żądanie

zgłoszone pisemnie na adres Spółki za potwierdzeniem odbioru, nie więcej niż 4 miejsca postojowe zlokalizowane w podziemnym garażu na poziomie – 1, w części wybudowanej na gruncie objętym użytkowaniem.

Sąd Okręgowy stwierdził, że budynek z przeznaczeniem na lokal użytkowy nigdy nie został wybudowany, prawdopodobnie powstał „jakiś lokal użytkowy”, ale także do niego (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. nie ma żadnych praw. Zatem roszczenie wywodzone faktu, że powódka jest współwłaścicielem działki nr (...), jako „posiadający prawo do lokalu użytkowego” było merytorycznie niezasadne i pozbawione jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Za problematyczną uznał Sąd Okręgowy legitymację bierną pozwanych, w sytuacji gdy źródłem roszczeń powódki była umowa użytkowania zawarta w dniu 4 maja 1998 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. i Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W., ponieważ z umów sprzedaży na rzecz pozwanych udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), o powierzchni 10 ar 03 m² wraz z takimi samymi udziałami we wzniesionym na tej działce budynku wielomieszkaniowym, zobowiązanie do spełnienia świadczenia dochodzonego pozwem nie wynika. Ponadto Sąd stwierdził, iż do akt sprawy nie zostały złożone umowy sprzedaży zawarte z pozwanymi M. S. i A. S. oraz K. L..

Natomiast zgodnie z umową z dnia 4 maja 1998 r. powódka, zdaniem Sądu, ma roszczenie do pozwanych o oddanie jej do korzystania czterech miejsc postojowych, ale z tego faktu nie wynika, że jest współwłaścicielem części wspólnej budynku, jak również współwłaścicielem lokalu użytkowego.

Roszczenie o wydanie zostało nieprecyzyjnie sformułowane, ponieważ w pozwie nie wskazano danych identyfikujących przedmiot powództwa windykacyjnego (brak było określenia o jaki lokal użytkowy chodzi i o jakie miejsca postojowe). Zatem wyrok, uwzględniający takie powództwo, w ogóle nie nadawałby się do wykonania.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał za zasadny podniesiony zarzut przedawnienia, którego uwzględnienie również skutkowało oddaleniem powództwa. Natomiast jako bezzasadne ocenione zostało roszczenie o zasądzenie odszkodowania w kwocie 534.000 zł, gdyż wysokość odszkodowania nie została udowodniona.

Apelację od powyższego wyroku złożyła (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

1.naruszenia art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c. wskutek błędnego ustalenia, że:

- „ budynek, który miał być wybudowany na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym nigdy nie powstał, a strony rozważały, żeby oddać w użytkowanie jakiś budynek wybudowany na działce (...)” ,

-„ Spółka (...) przekazała pozwanym udziały we współwłasności budynku i lokalu i w tych umowach notarialnych nie ma wspomnienia o tym roszczeniu”, czyli o roszczeniu z umowy użytkowania zawartej w dniu 4 maja 1998 r.,

- brak ujawnienia budynku lub w budynku lokalu użytkowego przy ul. (...) w księdze wieczystej, prowadzonej dla budynku wielomieszkaniowego, powoduje, że nie można złożyć oświadczenia analogicznego jak dla mieszkańców - przenoszącego własność lokalu użytkowego na rzecz powódki, bo taki lokal nie istnieje,

- (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest właścicielem żadnego odrębnego lokalu, to nie jest również współwłaścicielem żadnej nieruchomości, ani żadnej części wspólnej budynku,

2.bepodstawnego oddalenia wniosków dowodowych z przesłuchania świadków zgłoszonych w pozwie na okoliczności uznania i praw powoda do budynku użytkowego,

3.błędnego ustalenia, że przedawnienie roszczenia nastąpiło w dniu 26 października 2011 r., jako daty liczonej od dopuszczenia budynku do użytkowania w 2001 r., w sytuacji uznania zobowiązań w stosunku do powodowej Spółdzielni przez współwłaścicieli reprezentowanych na spotkaniu w dniu 5 maja 2006 r.,

6) uznania za nieudowodnionej wysokości przedmiotu sporu obliczonej jako wysokość odszkodowania dla powódki, w sytuacji gdy przy obliczaniu wartości dochodzonego odszkodowania przyjęto najniższą w W. kwotę nabycia lokalu użytkowego w stanie surowym w wysokości 6000 zł za 1 m².

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa,

względnie,

- uchylene orzeczenia w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

- zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Roszczenia dochodzone pozwem należy zakwalifikować jako powództwo zawierające żądanie ewentualne. Powódka, jako żądanie główne zgłosiła roszczenia o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli i wydanie, a w ramach roszczenia ewentualnego zgłosiła żądanie zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 534.000 zł. Żądanie ewentualne polega na zgłoszeniu dodatkowego żądania na wypadek nieuwzględnienia przez sąd roszczenia postawionego na pierwszym miejscu. Możliwość zgłoszenia żądania ewentualnego istnieje w sprawach o świadczenie, ustalenie istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego bądź prawa oraz w sprawach o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa. Nie jest wyłączone oparcie żądania ewentualnego na odmiennej podstawie faktycznej i prawnej niż żądanie główne. Byt żądania ewentualnego uzależniony jest od żądania głównego, bowiem rozpoznanie żądania ewentualnego staje się aktualne dopiero w przypadku nieuwzględnienia żądania głównego.

Powódka wniosła o zobowiązanie pozwanych, na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c., do złożenia oświadczenia, zakwalifikowanego przez nią jako oświadczenie woli, mocą którego mieli oni potwierdzić, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. jest współwłaścicielem określonej w pozwie nieruchomości, jako posiadający prawo do lokalu użytkowego przy ulicy (...) o powierzchni 98 m² położonego na poziomie +1 oraz czterech miejsc parkingowych położonych na poziomie -1, które zostały wybudowane na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. Ponadto domagała się również zobowiązania pozwanych do wydania jej lokalu i miejsc parkingowych.

Takie oświadczenie, którego istota polega na potwierdzeniu istnienia stosunku prawnorzeczowego, czyli współwłasności, wbrew twierdzeniom powódki, należy uznać za oświadczenie wiedzy, a nie woli. Do oświadczeń innych niż oświadczenia woli, zgodnie z art. 65¹ k.c., stosuje się odpowiednio przepisy o oświadczeniach woli. Przepis ten dodany został do Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1311) i wszedł w życie w dniu 8 września 2016 r. Jego hipoteza odnosi się do oświadczeń o skutkach materialnoprawnych, czyli stanowiących informację o określonym stanie rzeczy, których złożenie ma wpływ na powstanie, ustanie czy treść praw i obowiązków prywatnoprawnych. Przykładami oświadczeń wiedzy są: zawiadomienie właściciela przez użytkownika o fackie wystąpienia przeciwko użytkownikowi z roszczeniem dotyczącym własności rzeczy – art. 261 k.c., zawiadomienie posiadacza zależnego lub dzierżyciela o przeniesieniu posiadania – art. 350 k.c., pokwitowanie spełnienia świadczenia – art. 462 k.c., zawiadomienie o złożeniu przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego – art. 468 k.c., zawiadomienie dłużnika o przelewie wierzytelności – art. 512 k.c., zawiadomienie sprzedawcy przez kupującego o wadzie rzeczy niezwłocznie po jej stwierdzeniu – art. 563 k.c. i.t.p.

Źródłem obowiązku złożenia oświadczenia wiedzy o określonej treści może być zarówno przepis prawa, akt administracyjny, jak i czynność prawna dokonana między stronami. W razie istnienia zobowiązania do złożenia oświadczenia innego niż oświadczenie woli (na przykład oświadczenia wiedzy) może powstać problem, czy wykonanie takiego zobowiązania będzie podlegało ogólnym regułom egzekucji świadczeń niepieniężnych, czy też zastępczej formie przewidzianej w [art. 64 k.c.](#). Ogólna regulacja przewidziana w [art. 65¹ k.c.](#) zdaje się całkowicie nie wykluczać tej ostatniej możliwości. Kwestia ta będzie jednak wymagała dokładnego zbadania okoliczności danego przypadku, a w szczególności natury danego oświadczenia (M.Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, Warszawa 2018, teza 36)

Powódka nie wykazała, aby źródłem obowiązku złożenia przez pozwanych oświadczenia wiedzy, o treści wskazanej w pozwie, był przepis prawa lub umowa stron. Ponadto do takiego oświadczenia z uwagi na jego naturę, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie może zostać zastosowany [art. 64 k.c.](#) w zw. z [art. 65¹ k.c.](#), bowiem oświadczenie, stanowiące informację o określonym stanie rzeczy (posiadaniu statusu współwłaściciela), nie ma wpływu na powstanie, ustanie czy treść praw i obowiązków prywatnoprawnych. Oświadczenie wiedzy nie stanowi bowiem źródła, z którego wynika stosunek prawnorzeczowy (współłasność).

Współłasność nie jest odrębnym prawem rzeczowym. Jest szczególną postacią prawa własności polegającą na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności kilku osób, których prawa są, co do istoty, jednakowe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., [IV CK 115/02](#), Lex nr 602272). Współłasność może wynikać z różnorodnych źródeł. Wchodzą tu w grę zarówno zachowania celowe, jak i przypadkowe, niezależne od woli przyszłych współwłaścicieli. Do najważniejszych źródeł współłasności należą: 1) przepisy ustawy, np. o nabyciu własności w drodze zasiedzenia, jeśli kilka osób zasiedziało własność rzeczy ([art. 172](#) i n. k.c.), o połączeniu lub pomieszaniu ([art. 193 § 1 k.c.](#)), o spadkobranii (w przypadku gdy jest kilku spadkobierców albo zapisobierców), 2) czynności prawne: umowy, np. kupno rzeczy przez kilka osób, jak i czynności jednostronne (np. przyrzeczenie publiczne nagrody rzeczowej, do której nabędzie prawo kilka osób) 3) orzeczenie sądowe, np. gdy w postanowieniu o zniesieniu współłasności sąd przyznaje rzecz kilku współwłaścicielom.

Orzeczenie sądu, wydane na podstawie [art. 64 k.c.](#), zastępuje oświadczenie w tym sensie, że wywołuje te same skutki, które wywołałoby oświadczenie zobowiązanego. Ponieważ oświadczenie pozwanych „potwierdzające”, że powódka jest współwłaścicielem nie mogłoby, wobec braku podstaw normatywnych, wywołać jakichkolwiek skutków prawnorzeczowych, to nie istnieją podstawy prawne do uwzględnienia roszczenia o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia wiedzy. Zatem powództwo w tej części podlegało oddaleniu a limine i niecelowe było prowadzenie w tym zakresie postępowania dowodowego.

Powódka, powołując się na istnienie współłasności, (stosunku prawnorzeczowego którego nie udowodniła), domagała się także wydania jej lokalu użytkowego oraz 4 miejsc postojowych. Nawet w przypadku istnienia stosunku współłasności skarżąca co do zasady nie mogłaby domagać się wydania jej rzeczy wspólnej, przy czym w przypadku miejsc postojowych (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. w ogóle nie wykazała, aby miały one status rzeczy (nieruchomości lokalowej w rozumieniu [art. 46 § 1 k.c.](#) w zw. z [art. 2 ust. 1 u.w.l.](#)).

Jeżeli niektórzy współwłaściciele występują z roszczeniem windykacyjnym przeciwko pozostałym współwłaścicielom, którzy sami władają całą rzeczą wspólną, należy mieć na względzie, oprócz [art. 222 § 1 k.c.](#), regulację przewidzianą w [art. 206 k.c.](#) Według [art. 206 k.c.](#), każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli więc w danym przypadku stosuje się [art. 206 k.c.](#), gdy sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli zatem ze względu na charakter rzeczy wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych współwłaścicieli, współwłaściciel, którego uprawnienie zostało w powyższy sposób naruszone, może na podstawie [art. 222 § 1](#) w związku

z art. 206 k.c. dochodzić od współwłaściciela, korzystającego z rzeczy w sposób wykluczający jego współposiadanie, roszczenia o dopuszczenie do współposiadania. Gdy natomiast ze względu na charakter rzeczy wspólnej wykonywanie posiadania zakłada zgodne współdziałanie współwłaścicieli, współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy przez innego współwłaściciela może wystąpić do sądu o podział rzeczy wspólnej do korzystania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, Lex nr 2468917 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2013/ 9/103). Zatem roszczenie o wydanie rzeczy, oparte na prawie współwłasności, również podlegało oddaleniu a limine wobec braku podstaw prawnych do jego uwzględnienia.

Powódka żądanie wydania rzeczy in natura mogła co do zasady realizować również w oparciu o stosunek prawny o charakterze obligacyjnym, wynikający z treści postanowień zawartych w umowie użytkowania.

Odpowiedzialność pozwanych za wykonanie tej umowy wynika z faktu, iż zawierając z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), o powierzchni 10 ar 03 m² wraz z takimi samymi udziałami we wzniesionym na tej działce budynku wielomieszkaniowym, zobowiązali się zaspokoić względnie zabezpieczyć roszczenia zastrzeżone na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., wynikające z ustanowienia (w dniu 4 maja 1998 r.) przez tę Spółdzielnię na rzecz (...) sp. z o.o. w W. prawa użytkowania.

Wskazać w tym miejscu należy, iż Sąd Okręgowy nieprawidłowo stwierdził, iż do akt sprawy nie zostały złożone umowy sprzedaży zawarte z pozwanymi: M. S. i A. S. oraz K. L., w sytuacji gdy kopie tych umów znajdują się w aktach na k. 33-38 i k.67-72.

Dokonaną przez pozwaną czynność prawną (zobowiązanie się do zaspokojenia zaspokoić względnie zabezpieczenia roszczenia Spółdzielni) należy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zakwalifikować jako kumulatywne przystąpienie do długu. Kumulatywne przystąpienie do długu jest zdarzeniem prawnym prowadzącym na podstawie umowy (ex contractu) lub z mocy prawa (ex lege) do umocnienia pozycji wierzyciela poprzez rozszerzenie odpowiedzialności za długi o solidarną odpowiedzialność dłużników przystępujących do długu, bez uwolnienia od zobowiązania dotychczasowego dłużnika. Niewątpliwie do niezbędnych elementów umowy o przyjęcie kumulatywnej odpowiedzialności za dług należy wyraźne oświadczenie woli nowego dłużnika przyjęcia wspólnej (solidarnej) odpowiedzialności za dług wraz z dotychczasowym dłużnikiem. Przedmiotem umowy o przystąpienie do długu jest określone świadczenie rozumiane jako zachowanie dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i czyniące zadość zobowiązaniu wierzyciela (przedmiot zobowiązania). Warunkiem przystąpienia jest to, aby zabezpieczony dług istniał lub powstał w przyszłości. Dług może być zarówno wymagalny, jak i niewymagalny, a przy tym niezaskarżalny. Przystąpienie nie wywołuje jakiegokolwiek skutku w sferze stosunku zobowiązaniowego, z wyjątkiem zwielokrotnienia podmiotów odpowiedzialnych za dany dług (por. Ewa Kosior - Umowa o kumulatywne przystąpienie do długu jako sposób zabezpieczenia wierzytelności, WK 2016 r.).

Umowa przystąpienia do długu może dojść do skutku także w wyniku porozumienia zawartego między przystępującym (nowym dłużnikiem) i wierzycielem. Dla wywołania skutków prawnych takiej umowy nie jest niezbędna zgoda (aprobata) dłużnika uczestniczącego w dotychczasowym zobowiązaniu. Porozumienie o przystąpieniu do długu może być też zawarte w innej umowie o rozwiniętej treści. Może być też powiązane jednocześnie z uznaniem długu, co przy założeniu konstrukcji tożsamości długu może też prowadzić do powstania odpowiednich skutków prawnych w relacji wierzyciela z nowym dłużnikiem. Umowne przystąpienie do długu może mieć postać zarówno umowy między osobą trzecią a wierzycielem, jak i między osobą trzecią a dłużnikiem. Nie wymaga przy tym formy szczególnej ani też zgody - w pierwszym wypadku dłużnika, a w drugim wierzyciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2014 r., III CSK 33/13, Lex nr 1455726 i z dnia 5 września 2001 r., I CKN 1287/00, . Lex nr 462965).

Umowy sprzedaży zostały zawarte przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z pozwanymi w okresie od dnia 4 sierpnia 2000 r. do dnia 24 sierpnia 2000 r. (umowy k.33–304), czyli jeszcze zanim świadczenie (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powódki z umowy użytkowania stało się wymagalne. Zgodnie bowiem z § 6 tiret drugi umowy użytkowania z dnia 4 maja 1998 r. spółka zobowiązała się wobec Spółdzielni do wybudowania w terminie 36 miesięcy, od dnia uzyskania pozwolenia na budowę budynku wielomieszkaniowego, na działce gruntu będącej w użytkowaniu

wieczystym Spółdzielni, budynek o wspólnej ścianie szczytowej do budynku wielomieszkaniowego z przeznaczeniem na lokal użytkowy. Zobowiązanie to, zdaniem Sądu Apelacyjnego, było źródłem stosunku obligacyjnego, jaki powstał pomiędzy stronami umowy użytkowania. Pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 28 maja 1998 r., zatem termin do wykonania zobowiązania upłynął w dniu 28 maja 2001 r. Zobowiązanie to było źródłem stosunku obligacyjnego, jaki powstał pomiędzy stronami umowy.

Jak przyjmuje się w literaturze, zobowiązanie obejmuje obowiązek świadczenia dłużnika na rzecz wierzyciela (art. 353 § 1 k.c.). Sytuację prawną dłużnika, polegającą na tym, że ma on obowiązek spełnienia świadczenia nazywa się długiem (por. np. art. 367 § 1 k.c., art. 379 k.c., art. 518 k.c., art. 877 k.c., art. 921⁵ k.c., art. 1034 § 1 k.c.). Innymi słowy, długiem jest to świadczenie, jakie powinien spełnić dłużnik (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 409/08, Lex nr 523607). Z kolei przez wymagalność wierzytelności (oraz jej korelatu długu) należy rozumieć stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość, żądania zaspokojenia swojej wierzytelności. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, biorący początek w chwili, w której wierzytelność staje się skuteczna (zaskarżalna). Wymagalność może dotyczyć jedynie wierzytelności już istniejącej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSNC 1992, nr 7-8, poz. 137 i z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSP 2004, nr 7-8, poz. 117).

Spółdzielnia mieszkaniowa jest korporacją, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą (art. 1 § 1 Pr. spółdz. w związku z art. 1 ust. 7 u.s.m.). Okoliczność, że szczególną cechą spółdzielni mieszkaniowej jest ex definitione prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wynikała z art. 204 § 1 i 2 Pr.spółdz., a obecnie wynika z art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1-4 u.s.m. Ponadto użycie w art. 1 ust. 6 u.s.m. sformułowania „spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą” wskazuje jednoznacznie, że chodzi o działalność gospodarczą inną, niż wynikająca z podstawowego przedmiotu jej działalności wyszczególnionego w art. 1 ust. 2 pkt 1-5 u.s.m. Prowadzenie działalności gospodarczej jest obligatoryjne, co odróżnia spółdzielnię od innych organizacji o charakterze zrzeszeniowym, które mogą, lecz nie muszą prowadzić działalności gospodarczej (art. 114 § 1 pkt 3 i art. 115 Pr.spółdz.). Spółdzielnia, prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą, ma status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43¹ k.c. Wprawdzie nie prowadzi ona działalności zarobkowej, jednak nieosiąganie zysku wynika z charakteru realizowanych przez nią zadań i ustawowo określonego celu działalności. Prowadzenie działalności gospodarczej jest zatem podstawowym przedmiotem działania spółdzielni mieszkaniowej, celem i racją jej bytu prawnego, co należy uwzględnić także przy stosowaniu art. 118 k.c. Roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., jeżeli pozostaje z nią w normalnym, choćby tylko pośrednim, funkcjonalnym związku. Za pozostające w takim związku uznaje się przede wszystkim roszczenia powstałe w ramach obrotu umownego oraz te roszczenia wynikające z innych zdarzeń niż umowy, które są ściśle związane z zawieraniem przez przedsiębiorcę umowami. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, OSNC 2017/11/121).

Roszczenie z umowy użytkowania jest, w ocenie Sądu Apelacyjnego, związane z prowadzeniem przez powodową Spółdzielnię działalności gospodarczej. Zatem termin przedawnienia roszczenia majątkowego o wydanie rzeczy do korzystania oraz roszczenia odszkodowawczego, (dochodzonego na podstawie stosunku prawnego o charakterze obligacyjnym), wynosi 3 lata. Termin ten rozpoczął bieg od dnia 29 maja 2001 r. i upłynął w dniu 29 maja 2004 r.

Nietrafne są zarzuty, iż bieg terminu przedawnienia została przerwany w dniu 5 maja 2006 r. z powodu uznania długu przez (...) sp. z o.o. Powódka dochodzi roszczeń nie od spółki, ale od pozwanych osób fizycznych. Oświadczenia wiedzy osoby prawnej w postaci uznania długu (spółki prawa handlowego) nie mogą rodzić skutków prawnych w sferze praw prywatnych osób fizycznych, nawet gdy posiadają one udziały w tej spółce lub wchodzi w skład jej organów. Równocześnie trzeba podkreślić, iż nawet gdyby doszło do przerwania biegu przedawnienia w dniu 5 maja 2006 r., (w wyniku dokonania niewłaściwego uznania długu przez pozwanych), to od 6 maja 2006 r. 3-letni termin rozpocząłby na nowo swój bieg (uznanie powoduje przerwanie biegu przedawnienia /art. 123 § 1 pkt 2 k.c./, na skutek którego przedawnienie zaczyna biec na nowo /art. 124 § 1 k.c./) i upłynąłby w dniu 5 maja 2009 r., natomiast powództwo wytoczone zostało dopiero w dniu 3 grudnia 2014 r.

Część pozwanych reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia. Natomiast zarzutu takiego nie zgłosili pozwani, w stosunku do których zapadł wyrok zaoczny. Jednak wobec nich Sąd Apelacyjny uwzględnił upływ terminu przedawnienia z urzędu. Zgodnie z art. 117 § 2¹ k.c. po upływie terminu przedawnienia powódka nie może domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi. Przepis ten obowiązuje od dnia 9 lipca 2018 r., ale z art. 5 ust. 4. ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018.1104), wynika, że od chwili jego wejścia w życie należy uwzględnić z urzędu upływ terminu przedawnienia roszczeń przysługujących przeciwko konsumentowi, choćby roszczenie przedawniło się wcześniej. Zasadę tę trzeba także stosować w odniesieniu do roszczeń, które w chwili wejścia w życie ustawy były przedmiotem postępowania sądowego i to nawet wówczas, gdy postępowanie to osiągnęło etap postępowania apelacyjnego (por. M. Krajewski – Zmiany regulacji przedawnienia roszczeń, PPH nr 12 z 2018 s.12-21).

Pozwani są konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c. i nie zmienia tego fakt, iż przystąpili do długu osoby prawnej mającej status przedsiębiorcy, a sam dług związany był z działalnością gospodarczą tej osoby prawnej. Na gruncie art. 22¹ k.c. nie można uzależniać traktowania osoby przystępującej do długu jako konsumenta od tego, by związku z działalnością profesjonalną nie wykazywała ani sama czynność, ani czynność, z której wynikał dług główny. Związek między czynnością a działalnością gospodarczą lub zawodową musi być bezpośredni, co oznacza, że istnienie związku jedynie pośredniego nie wyłącza uznania osoby dokonującej czynności za konsumenta. Jeśli dana osoba fizyczna w ogóle nie prowadzi działalności gospodarczej, to w umowie zawartej z przedsiębiorcą zawsze będzie traktowana jako konsument (por. na tle umowy poręczenia wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2017 r., I CSK 477/16, Lex nr 2321895).

Uwzględnienie zarzutu przedawnienia usuwa obowiązek szczegółowego badania przez Sąd, czy i jakie roszczenie rzeczywiście przysługują powódce i jaka jest jego wysokość. Z punktu widzenia ekonomii procesowej takie badanie byłoby pozbawione jakiegokolwiek uzasadnienia (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2013 r., IV CZ 170/12, Lex nr 1311814 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 653/09, Lex nr 741022).

W tej sytuacji zbędne były prowadzenie przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego, co czyni zarzuty apelacji podniesione w tym zakresie bezzasadnymi. Dla prawidłowości wyroku oddalającego powództwo, nie ma tym samym znaczenia kwestia, czy ustalenie o niewybudowaniu budynku z przeznaczeniem na lokal użytkowy jest prawidłowe, jak również czy wysokość szkody została wykazana. Zarzuty w tym zakresie, gdyby okazały się zasadne, to i tak w związku z uwzględnieniem zarzutu przedawnienia nie mogłyby wpłynąć na treść wydanego orzeczenia.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Współuczestnictwo po stronie pozwanych, miało charakter formalny, a współuczestnikom formalnym (art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c.), reprezentowanym przez jednego pełnomocnika, będącego adwokatem lub radcą prawnym, należy się zwrot kosztów procesu obejmujących jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika. Sąd powinien jednak obniżyć to wynagrodzenie, jeżeli przemawia za tym nakład pracy pełnomocnika, podjęte przez niego czynności oraz charakter sprawy (art. 109 § 2 k.p.c.)(por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 r., III CZP 58/15, OSNC 2016/10/113 i z dnia 10 lipca 2015 r., III CZP 29/15, OSNC 2016/6/69).

Wysokość kosztów zastępstwa prawnego za instancję odwoławczą ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wszczęcia postępowania apelacyjnego) na kwoty po 2 700 zł. Jak wynika z treści pisma pełnomocnika skarżącej k.308 w.p.z. w stosunku do każdego z pozwanych wyniosła 23 514 zł. Wynagrodzenie to obniżono do kwot po 300 zł, które zasądzono na rzecz każdego z 41 pozwanych reprezentowanych w sprawie przez jednego pełnomocnika. Podjęte

w postępowaniu apelacyjnym przez pełnomocnika czynności procesowe nie wymagały różnicowania stanowiska procesowego przy uwzględnieniu indywidualnej sytuacji każdego z mocodawców (podniesione argumenty były wspólne dla nich wszystkich). Odpowiedź na apelację (zatytułowana jako odpowiedź na pozew) powielala zaś stanowisko zajęte w pierwszej instancji. Łączna suma wynagrodzenia pełnomocnika, po jego zmniejszeniu, wyniosła 12 300 zł.

Na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny z urzędu sprostował niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w zakresie oznaczenia przedmiotu sporu w ten sposób, że w miejsce oznaczenia: „o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli” wpisał: „o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i wydanie, ewentualnie o zapłatę”.

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Edyta Jefimko Ewa Klimowicz - Przygódzka