

Sygn. akt I ACa 1787/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący : SSA Tomasz Szabelski**

**Sędziowie : SA (...)**

**del . SO Marek Kruszewski ( spr . )**

Protokolant: sekretarz sądowy Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **R. Spółdzielni Mieszkaniowej (...)** w **Ł.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 13 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 2252/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od A. W. na rzecz R. jej Spółdzielni (...) ej (...) w Ł. kwotę 2.700 ( dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

I ACa 1787/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 13 kwietnia 2016r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo A. W. przeciwko R. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności lokalu użytkowego w pawilonie handlowym oraz obciążył powódkę obowiązkiem pokrycia kosztów procesu strony pozwanej.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje i uznaje za własne.

Pozwana jest wieczystym użytkownikiem terenu, na którym znajduje się pawilon usługowo-handlowy wybudowany przez powódkę w 1991 roku. 15 lutego 1990 roku powódka oraz inne osoby tworzące społeczny komitet budowy pawilonów zawarły z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...), poprzedniczką prawną pozwanej, umowę o wydzierżawienie terenu położonego obok pawilonu numer 56, o powierzchni 2.500 metrów kwadratowych celem prowadzenia budowy pawilonów handlowo-usługowych. W umowie ustalono opłatę za dzierżawę w wysokości 12.949 starych złotych na jednego użytkownika i ta stawka miała się zmieniać w wypadku ustawowej zmiany czynszu. W § 9 strony zastrzegły, że umowa zostaje zawarta na czas trwania budowy pawilonów handlowo-usługowych oraz, że każda ze stron ma prawo rozwiązania umowy po pisemnym wypowiedzeniu na okres 6-ciu miesięcy z końcem kwartału

kalendarzowego. Zgodnie z umową, po zakończeniu budowy miały być zawarte umowy na dzierżawę terenu. R. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) powstała 21 listopada 1990 roku jako następcą prawny (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pismem 7 lutego 1991 roku nowo utworzona Spółdzielnia wezwała powódkę do podpisania nowej umowy od dnia 1 lutego 1991 roku. Kolejne wezwanie zawarto w piśmie z 13 lutego 1992 rok. Kolejne pismo datowane 31 października 2006 roku zawierało wezwanie powódki do uregulowania stosunku prawnego ze Spółdzielnią pod rygorem uznania, że korzystanie przez A. W. z pawilonu i terenu, na którym stoi ma charakter bezumowny. 28 marca 2007 roku z inicjatywy pozwanej, geodeta będący pracownikiem Spółdzielni dokonał w obecności męża powódki B. W. obmiaru, zgodnie z którym ustalono, że teren pod pawilonem wraz z przyległościami liczy 366 metrów kwadratowych. Kolejne pismo kierowane przez Spółdzielnię do powódki datowane było na 1 lutego 2008 roku. Zawarto w nim informację o nowej opłacie w wysokości 1'116,30 złotych, należnej za bezumowne korzystanie z terenu o powierzchni 366 metrów kwadratowych.

Powódka wystąpiła do Spółdzielni z wnioskiem o zawarcie umowy o przeniesienie własności w trybie artykułu 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 16 kwietnia 2008 roku. W odpowiedzi Spółdzielnia oświadczyła, że takie roszczenie powódce nie przysługuje. 14 lipca 2010 roku, powódka została wezwana do wydania nieruchomości i zapłaty kwoty 30'896,34 złotych z tytułu zadłużenia związanego z korzystaniem z terenu. Powódka przez cały czas opłaca czynsz w wysokości 11,42 złotych, a później 12,69 złotych zaś ostatnio 14,20 złoty.

Powódka cały czas użytkuje sporny pawilon.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że w pierwszej kolejności wymaga rozstrzygnięcia kwestia, czy powódce przysługuje przeciwko Spółdzielni roszczenie z artykułu 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, że na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu podziału nieruchomości wspólnej oraz spłatę zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. W sprawie poza sporem jest, że powódka poniosła w pełni koszty wybudowania spornego pawilonu. Pozwana kwestionuje natomiast status powódki jako najemcy lokalu, a także spłatę zadłużenia z tytułu działu nieruchomości wspólnej oraz spłatę zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 roku, sygnatura III CSK 66/11, oraz zaprezentowanego w nim poglądu, zgodnie z którym z umowy zawartej przez strony, dotyczącej wydzierżawienia gruntu w celu wybudowania na nim pawilonu użytkowego nie wynikają dla dzierżawcy żadne prawa budynku, który miał być dopiero wybudowany, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że sytuacja powódki w tej sprawie jest analogiczna. A. W. zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanej umowę dzierżawy gruntu na czas trwania budowy, natomiast nigdy nie doszło do zawarcia między stronami umowy regulującej stosunek prawny w odniesieniu do wybudowanego na tym gruncie lokalu. Okoliczność opłacania czynszu w wysokości nie akceptowanej przez Spółdzielnię nie może wskazywać na zawarcie umowy najmu w sposób dorozumiany. Twierdzenie, że umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony, tzn. do chwili zakończenia budowy lokali, nie wygasła do dnia złożenia przez powódkę pierwszy raz w 2008 roku wniosku o przeniesienie własności jest nieuprawnione zdaniem Sądu Okręgowego, nawet jeżeli do tej daty nie została zakończona budowa wszystkich lokali. Już w 2006 roku powódka była wzywana w związku z faktycznym prawnym zakończeniem budowy i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pawilonu, do uregulowania stosunku prawnego ze Spółdzielnią. Takie oświadczenie Spółdzielni wskazuje na wyraźną wolę wcześniejszego rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia. Taką możliwość przewidywała umowa zawarta w 1990 roku. Analogicznie, jako wolę wypowiedzenia umowy należy traktować wezwania do podpisania nowej umowy, kierowane do powódki już w 1991 roku i w 1992 roku. Jeżeli powódka nie akceptowała nowej stawki czynszu, czy nowej powierzchni jaką miałyby obejmować ta kolejna umowa najmu bądź dzierżawy, to miała takie prawo, ale w tej sytuacji mogła bądź opuścić ten teren, bądź godzić się na to, że zostanie obciążona przez Spółdzielnię wynagrodzeniem za korzystanie z terenu bez tytułu prawnego.

Powódki nie można uznać za najemcę wybudowanego przez nią na terenie Spółdzielni lokalu użytkowego. W konsekwencji nie przysługuje jej żądanie zawarcia umowy przeniesienia własności tego lokalu, co skutkuje oddaleniem powództwa i obciążeniem powódki na podstawie artykułu 98 kpc kosztami postępowania strony przeciwnej.

Powódka wniosła apelację od tego wyroku. Skarżąca zarzuciła rozstrzygnięciu:

1/ naruszenie prawa materialnego, w postaci art. 65 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i wyrażenie mylnego poglądu, jakoby w wyniku wybudowania pawilonu handlowego przez powódkę na nieruchomości dzierżawionej od pozwanej nie doszło w sposób dorozumiany do zawarcia umowy dzierżawy tej nieruchomości której treścią objęta jest dzierżawa lokalu wybudowanego przez powódkę – mimo opłacania przez powódkę czynszu dzierżawnego przez cały okres trwania takiego stosunku, a w konsekwencji mylne uznanie, że umowa z dnia 15 lutego 1990 roku –po wybudowaniu pawilonów handlowych w dalszym ciągu dotyczy wyłącznie gruntu, w sytuacji gdy urnowa ta w sposób dorozumiany przekształciła się w umowę dzierżawy gruntu i posadowionego na nim budynku – lokalu, wybudowanego w całości przez powódkę,

2/ art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 694 KC wskutek ich niezastosowania i błędnej wykładni polegającej:

- na mylnym przyjęciu, iż operując pojęciem „najemca” przepis art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie odnosi się do dzierżawcy – w sytuacji gdy zgodnie z treścią art. 694 kodeksu cywilnego do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, co przesądza iż uprawnienie z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy także dzierżawcy, jeżeli spełnia pozostałe przesłanki wskazane w przepisie,

- na mylnym przyjęciu, że przepis art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych formułując uprawnienie dla najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu żądania przeniesienia własności tego lokalu nie ma zastosowania do dzierżawcy gruntu, na którym posadowiony jest taki budynek, a dzierżawcy gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje, na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.), roszczenie o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu użytkowego w budynku wzniesionym na tym gruncie przez dzierżawcę, w sytuacji gdy taka wykładnia wskazanego przepisu pozostaje w oczywistej sprzeczności z ratio legis jego wprowadzenia i w opozycji do wykładni celowościowej unormowania art. 39 ustawy, które to reguły nakazują przyjęć, iż przepis powyższy obejmuje również dzierżawcę gruntu, a to z tego względu iż art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstał celem usunięcia nierówności wywołanej istniejącą do 1990 r. praktyką budowania lokali o charakterze użytkowym w budynkach spółdzielczych na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową, która w zamian za partycypację określonej osoby w kosztach budowy budynku zobowiązywała się zawrzeć z nią w przyszłości umowę najmu położonego w nim lokalu, co prowadziło to do powstania stosunku z wyraźnym naruszeniem obiektywnej ekwiwalentności świadczeń, skoro „w zamian” za przekazanie spółdzielni środków finansowych o znacznej wartości, osoba uzyskiwała prawo ograniczone pod względem czasu trwania oraz o charakterze względnym i wartości niewspółmiernie mniejszej w stosunku do prawa własności, co w konsekwencji nakazuje przyjęć, iż umowa dzierżawy gruntu osoby która na gruncie tym z własnych środków wzniosła budynek jest w swej istocie zmodyfikowaną umową najmu tego lokalu/budynku spełniającą wymogi ustawy, a przeciwna - restrykcyjna interpretacja zapisów ustawy prowadziłaby do pokrzywdzenia dzierżawców, którzy wypełnili pozostałe przesłanki nabycia roszczenia.

W konkluzji powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu oraz zasądzenie kosztów procesu według norm.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Spór w tej sprawie sprowadza się w istocie rzeczy do rozstrzygnięcia kwestii, czy strony łączy umowa dotycząca spornego lokalu, z której powódka może wywieść roszczenie oparte na przepisie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony przez Sąd pierwszej instancji, iż między stronami nie ma takiego stosunku umownego.

Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 64 kc jest bezzasadny o tyle, że opiera się wyłącznie na dosyć swobodnej, podporządkowanej potrzebom niniejszego procesu, interpretacji woli jednej ze stron sporu. Skarżąca przejawiała niewątpliwie wolę użytkownika przedmiotowego lokalu, ale jednocześnie uchylała się od złożenia na wezwanie pozwanego oświadczenia woli, które ukształtowałoby między stronami stosunek prawny uwzględniający zmieniony stan faktyczny, tzn. powstanie pawilonu handlowo-usługowego. Samo opłacanie czynszu dzierżawnego w wysokości ustalonej dla dzierżawy gruntu oddanego w celu wzniesienia na nim pawilonów użytkowych nie jest dostatecznym przejawem woli powódki zawarcia jakiegokolwiek innej umowy, niż ta zawarta 15 lutego 1990r. Z drugiej strony, z okoliczności sprawy, a w szczególności oświadczeń składanych A. W. przez pozwanego wynika, że Spółdzielnia dążyła do zawarcia umowy uwzględniającej wzniesienie na gruncie lokalu, zaś tolerowanie użytkownika lokalu przez powódkę nie było równoznaczne z uznaniem przez Spółdzielnię, że powódce przysługuje do spornego lokalu jakiegokolwiek tytuł prawny. Wbrew twierdzeniom apelującej, treść oświadczeń woli składanych w pismach kierowanych do A. W. ma kluczowe znaczenie dla ich interpretacji zgodnie z art. 65 kc. Skarżąca pomija przy tym dosyć jasne zapisy pierwotnej umowy dzierżawy, w której strony wyraźnie zastrzegły, iż została zawarta na czas trwania budowy pawilonów handlowo-usługowych, może być wcześniej rozwiązana za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem, zaś po zakończeniu budowy zostaną zawarte nowe umowy na dzierżawę terenu. Oczywiście, to ostatnie zastrzeżenie nie wykluczało możliwości zawarcia umów, których przedmiotem byłyby lokale, a nie tylko grunt. Skarżąca zapomina też o tym, że konstrukcja zawarcia umowy w sposób dorozumiany nie może abstrahować od dyspozycji art. 65 § 2 kc. Wynika z niego, że zawarcie umowy per facta concludentia musi opierać się na takich przejawach woli stron, które ujawniają wspólny zamiar i cel umowy. W tej sprawie zachowania stron nie wskazywały na istnienie takiej zgodności.

Reasumując należy podkreślić, że w odniesieniu do lokalu użytkowego, którego dotyczy spór, stron nie łączył żaden stosunek prawny, którego źródłem byłaby umowa czy to najmu, czy też dzierżawy. Na marginesie należy zauważyć, że całkowicie nieuprawniony jest pogląd, jakoby z umowy dzierżawy terenu, na którym wzniesiono pawilony handlowo-usługowe wynikał analogiczny stosunek prawny, którego przedmiotem jest lokal znajdujący się w tych budynkach. Spółdzielnia jest bowiem użytkownikiem wieczystym gruntu, a więc zgodnie z art. 235 kc, do budynków wzniesionych na tym gruncie przysługuje jej inne prawo, niż do samego gruntu, chociaż jest ono związane z użytkowaniem wieczystym tego ostatniego. W tej sytuacji budynki i znajdujące się w nich lokale użytkowe mogą stanowić przedmioty umów odrębnych od tych zawieranych w odniesieniu do samego gruntu, zaś zawarcie umowy dzierżawy gruntu nie oznacza automatycznego powstania takiego samego stosunku obligacyjnego w odniesieniu do posadowionych na nim budynków, czy znajdujących się w nich lokali. Skutku takiego nie sposób wywieść z przepisów dotyczących dzierżawy – art. 693 i następane kc.

Warto jeszcze raz powtórzyć to, na co zwrócił już uwagę Sąd Okręgowy, Wzniesienie budynku użytkowego przez dzierżawcę gruntu za zgodą wydzierżawiającego nie skutkuje powstaniem między tymi stronami jakiegokolwiek stosunku umownego, którego przedmiotem jest budynek, o ile nic innego nie wynika z zawartej wcześniej umowy. Umowa z 15 lutego 1990r. nie zawierała żadnych postanowień mogących być źródłem powstania tego stosunku prawnego.

Stwierdzenie, że powódka nie jest najemcą, ani nawet dzierżawcą przedmiotowego lokalu czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony w przywołanym wcześniej wyroku Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 2 grudnia 2011r. sygnatura akt CSK 66/11, opublikowanym w zbiorze L.. Zgodnie z tą interpretacją, roszczenie z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przysługuje podmiotowi, który jest wyłącznie dzierżawcą gruntu, ale nie jest ani najemca, ani dzierżawcą lokalu użytkowego znajdującego się w budynku, który wniósł na dzierżawionym

gruncie. Tym samym nawet uznanie, że powódkę i pozwanego łączy nadal umowa dzierżawy gruntu, wbrew stanowisku prezentowanemu przez Spółdzielnię i ocenie dokonanej przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia, nie może prowadzić do uwzględnienia powództwa. Obszerne wywody Sądu Najwyższego warto jedynie uzupełnić o stwierdzenie, że w ocenie Sądu Apelacyjnego rozszerzenie zastosowania art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na dzierżawców gruntu nie jest zgodne z ratio legis jego wprowadzenia, jak uważa strona skarżąca. Roszczenie o przeniesienie własności jest uprawnieniem wyjątkowym, zaś sam przepis ma charakter *lex specialis*, a zatem rozszerzanie jego zastosowania na inne stany faktyczne i prawne nie może opierać się wyłącznie na zasadzie analogii.

Mając na względzie przytoczone argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc, obciążając skarżącą obowiązkiem zwrotu na rzecz strony przeciwnej kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.