

Sygn. akt: I ACa 1626/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Bogdan Świerczakowski

Sędzia SA Edyta Jefimko

Sędzia SA Beata Byszewska (spr.)

Protokolant: Weronika Trojańska

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. A.

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 14 marca 2013 r., sygn. akt II C 1020/09

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

SSA Edyta Jefimko SSA Bogdan Świerczakowski SSA Beata Byszewska

I ACa 1626/13

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 14 września 2009 roku przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. w upadłości J. A. wniosła o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „ Spółdzielcze Zrzeszenie (...) w W. w upadłości przenosi na rzecz J. A. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w W., usytuowanego na trzecim piętrze budynku przy ulicy (...) w W., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i balkonu o łącznej powierzchni 73 m<sup>(2)</sup>, do którego przynależy pomieszczenie w postaci komórki gospodarczej o powierzchni użytkowej 4 m<sup>(2)</sup>, z którym związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 649 m<sup>(2)</sup> i w prawie współwłasności części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, wynoszący 6629/100.000, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)”. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów sądowych według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany - Syndyk Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. w upadłości wniósł o oddalenie powództwa jako przedwczesnego, związanego z brakiem rozliczenia inwestycji pozwanej, określenia wielkości powierzchni lokalu mieszkalnego, użytkowego i lokali pomocniczych, w tym partycypacji powódki w kosztach inwestycji, rozliczenia się powódki w trybie art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwany wniósł także o zasądzenie postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2013 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo oraz nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Dnia 02 sierpnia 1999 roku J. A. zawarła ze Spółdzielczym Zrzeszeniem (...) w W. umowę zatytułowaną jako umowa przydziału lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze Zrzeszenie (...), na mocy decyzji z dnia 01 kwietnia 1998 roku stało się użytkownikiem wieczystym, gruntu o obszarze 606 m<sup>2</sup> położonego przy ulicy (...) (§ 1 umowy). W umowie tej wskazano, iż powyższy teren był przeznaczony pod zabudowę budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym i parkingiem podziemnym (§2 umowy). Przewidywany termin rozpoczęcia budowy został określony na dzień 24 września 1998 roku (§ 11 umowy), a przewidywany termin zakończenia budowy wynosił 18 miesięcy liczonych od daty jej rozpoczęcia (§ 11 umowy). Zrzeszenie przydzieliło J. A. lokal w przyszłym budynku oznaczony w koncepcji architektonicznej pod nr (...) o powierzchni 73,7 m<sup>2</sup>, piętro III. W § 8 umowy wskazano orientacyjną cenę brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego na dzień 15 kwietnia 1998 roku w wysokości 2.690 zł. Całkowita wartość przydzielonego J. A. lokalu wraz z miejscem postojowym pod budynkiem została określona na dzień 15 kwietnia 1998 roku w wysokości 223.398,00 zł (§ 12 umowy). Zgodnie z § 15 umowy po przyjęciu budynku do użytkowania i ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy Spółdzielnia zobowiązała się przenieść na powódkę własność lokalu oraz prawa użytkowania wieczystego do działki. W aneksie nr (...) z 02 sierpnia 1999 roku w § 3 uchylono paragraf 15 umowy i ustalono jego nowe brzmienie „przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki oraz własności lokalu objętego umową z Zrzeszenia na Członka będącego Stroną umowy nastąpi w 30 dni po przyjęciu przez władze budowlane budynku do użytkowania oraz ostatecznym rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego. W § 2 aneksu dodano, że podstawą przydziału lokalu jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dnia 20 czerwca 2000 roku Spółdzielcze Zrzeszenie (...) w W. przydzieliło J. A. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) na trzecim piętrze w budynku przy ulicy (...) w W. o całkowitej powierzchni 73,7 m<sup>2</sup> składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i balkonu oraz jedno miejsce postojowe w garażu podziemnym oznaczone nr 15 znajdujące się pod budynkiem przy ul. (...). W skład inwestycji prowadzonej przez (...) w W. wchodzi budynki przy ulicy (...) w W.. Inwestycje te nie zostały dotychczas zakończone z uwagi na brak środków.

Dnia 17 grudnia 2001 roku Spółdzielcze Zrzeszenie (...) z siedzibą w W. złożyło wniosek do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy – XII Wydziału Gospodarczego o ogłoszenie upadłości (K.2-5 akta IX U 2/07). Na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego, powołanego przez ten Sąd postanowieniem z dnia 2 stycznia 2008 roku wysokość wkładu budowlanego dla lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. przydzielonego na rzecz J. A. wyniosła 258.042,74 zł, a wysokość wniesionych wpłat na ten wkład budowlany wyniosła 263.318,62 zł. Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2009r. Sąd Rejonowy w sprawie IX U 2/07 w sprawie o ogłoszenie upadłości zobowiązał biegłego L. W. do sporządzenia opinii uzupełniającej do opinii z maja 2008 roku w tym ustalenia przeciętnych kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku, ustalenia wysokości wkładów budowlanych poszczególnych członków spółdzielni, mając na uwadze prawidłowo przeprowadzone obmiary powierzchni lokali każdego z członków, które stanowiąc będą podstawę do wpisów do kartotek lokali oraz wydanie oświadczenia o zamknięciu inwestycji i całkowitym rozliczeniu jej kosztów. Postanowieniem z dnia 27 października 2008 roku H. L. została powołana na syndyka masy upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W.. Wobec konieczności uprzedniego wykonania pomiarów poszczególnych lokali i ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji odmowy przez niektórych z członków spółdzielni udostępnienia lokalu, postępowanie dowodowe nie zostało w całości przeprowadzone i nadal trwa.

Decyzją z 21 stycznia 2002r. Burmistrz Gminy (...) wydał pozwolenie na użytkowanie budynku przy ulicy (...) w W. pod warunkiem wykonania robót wykończeniowych w garażu podziemnym do dnia 28 lutego 2002r. z obowiązkiem ponownego wystąpienia do urzędu o pozwolenie na użytkowanie części garażowej po uzyskaniu postanowienia (...) o dopuszczeniu do użytkowania garażu. Syndyk w związku z powyższym zlecił osuszanie tynków metodą krystaliczną. Do dnia zamknięcia rozprawy nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie części garażowej, nie zostały również rozliczone ostateczne koszty inwestycji.

Wyrokiem zaocznym z dnia 04 lutego 2004 roku w sprawie o sygn. akt II C 2380/01 stwierdzono nieważność uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielczego Zrzeszenia (...) o nr(...) z dnia 15 października 2004 roku w przedmiocie zatwierdzenia rozliczenia kosztów budowy inwestycji (...) i (...)

Dnia 15 listopada 2005 roku Prezydent (...) W. wydał zaświadczenie, że lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W. stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokalu, a do lokalu przynależy piwnica oznaczona numerem (...).

Jak wynika ze sporządzonego w maju 2006 roku pomiaru powierzchni lokalu nr (...) przy ulicy (...) w W. przez (...) Przedsiębiorstwo (...), powierzchnia całkowita lokalu powódki wynosiła 71,48 m<sup>2</sup>. Z wypisu z kartoteki lokali z dnia 21 marca 2008 roku wynika, że lokal nr (...) położony przy ulicy (...) w W. ma powierzchnię 73,70 m<sup>2</sup>.

Wnioskiem z dnia 08 lipca 2008 roku Syndyk Masy Upadłości Spółdzielczego Zrzeszenia (...) w W. zwrócił się do Sędziego Komisarza o zezwolenie na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Postanowieniem z dnia 09 lipca 2008 roku zezwolono syndykowi na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W. i przeniesienie na rzecz J. A. własności powyższego lokalu wraz z udziałem wynoszącym 6629/100000 część we wspólnych częściach budynku i innych urządzeń oraz udziałem w tym samym stosunku we współużytkowaniu wieczystym terenu.

W dniach 16 września 2008 roku, 02 czerwca 2008 roku i 06 marca 2008 roku zawarte zostały przez syndyka (...) w upadłości w W. – M. P. umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności na poszczególnych członków Spółdzielni.

Z załączonego zestawienia zadłużenia powódki wobec pozwanego wynika, że na dzień 27 lutego 2013 roku powódka zalegała z opłatami za lokal w wysokości 5.128,49 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną żądania wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali jest art. 17<sup>4</sup> ust. 1 w zw. z art. 52 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (D. U. 2003 nr 119 poz. 1116 ze zm.), zgodnie z którym na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. Stosownie do treści art. 49<sup>1</sup> zd. 1 usm osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego. W przypadku ogłoszenia upadłości spółdzielni zgodnie z art. 54' ust. 2 tej ustawy pisemne żądania, o których mowa w art. 12, 17<sup>4</sup>, 17<sup>1</sup>, 39, 48 i 48, składane są do likwidatora lub syndyka masy upadłościowej spółdzielni. Jednakże przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są w takich przypadkach stosowane nie wprost, lecz jedynie „odpowiednio”.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że postępowanie upadłościowe Zrzeszenia (...) toczy się wg przepisów prawa upadłościowego z 1934r. Zgodnie z art. 20 § 1 tego prawa na skutek ogłoszenia upadłości upadły traci z samego prawa zarząd oraz możliwość korzystania i rozporządzania majątkiem, należącym do niego w dniu ogłoszenia upadłości,

jako też nabytym w toku postępowania. Majątek ten stanowi masę upadłości. Majątek ten obejmuje w zarząd i likwiduje syndyk. Przepis ten ma zastosowanie także w stosunku do spółdzielni, tym samym żadne jej organy nie są uprawnione do podejmowania decyzji co do majątku spółdzielni, której upadłość ogłoszono (por. orzeczenie SN z 2 czerwca 1970r. RPEIS 1971 nr 1 s. 320). Zgodnie z art. 24 tego prawa od ogłoszenia upadłości czynności prawne upadłego dotyczące masy upadłości są bezskuteczne w stosunku do tej masy. Art. 134 prawa spółdzielczego z 16 września 1982r. (Dz. U. 2003 Nr 88 poz. 1848 ze zm) stanowi, że przepisy o organach spółdzielni stosuje się także podczas postępowania upadłościowego, jeżeli z przepisów prawa upadłościowego nie wynika inaczej. Skoro z prawa upadłościowego wynika, iż wszystkie decyzje dotyczące masy upadłości podejmuje syndyk, to należy uznać, iż organy spółdzielni nie mogą obecnie podejmować żadnych uchwał dotyczących masy upadłości. Nieruchomość położona przy ulicy (...) w W. stanowiąca zabudowaną działkę gruntu wchodzi w skład masy upadłości i wszelkie decyzje dotyczące wyodrębnienia z niej odrębnych lokali, ustalania ich przedmiotu jak i rozliczenia inwestycji i wkładów budowlanych mogą być podejmowane wyłącznie przez syndyka, a nie przez organy spółdzielni.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali jeżeli jeden lokal w nieruchomości już wyodrębniono przy zastosowaniu określonej metody ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej, to te same zasady należy stosować przy wyodrębnianiu kolejnych lokali. W sytuacji gdy z nieruchomości wspólnej wyodrębniono już jakieś lokale, to Sąd w przypadku przedmiotowych lokali nie mógłby przyjąć innej metody. Jak wynika z zawartych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i umów przeniesienia własności lokali udziały zostały wyliczone stosownie do treści art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali zgodnie z którym, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Jednakże wyodrębnienie lokali nastąpiło w sposób wadliwy, z zaliczeniem powierzchni miejsca postojowego jako przynależności. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali powoduje nieważność postanowień umowy dotkniętych wadą, a nie nieważność całej czynności prawnej (post. SN z 14 marca 2002r. IV CK 896/00 OSNC 2003 Nr 6 poz. 81). Ważne jest zatem jakie stanowisko zajmie Syndyk po przeprowadzeniu pełnych pomiarów lokali. Wprawdzie w orzecznictwie przyjmuje się, iż w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli Sąd może samodzielnie przy pomocy biegłego dokonać pomiarów, stosownych wyliczeń i wyodrębnić lokal, jednak w praktyce okazuje się, że jest to znacznie utrudnione.

Zdaniem Sądu Okręgowego z uwagi na to, że uchwałę Rady Nadzorczej z dnia 15 października 2004 roku zatwierdzającą rozliczenie kosztów budowy uznano za nieważną, zachodzi konieczność ponownego rozliczenia tych kosztów, tym bardziej iż nadal lokal garażowy jest nieoddany do użytkowania. Wyliczenie kosztów budowy metra kwadratowego lokalu wymaga zastosowania jednolitych reguł wobec wszystkich spółdzielców, jak i ustalenia, jaką rzeczywiście powierzchnie mają ich mieszkania wg jednolitej normy. Cena metra kwadratowego będzie bowiem wyższa, gdy łącznie powierzchnie lokali będą mniejsze, bądź niższa jeśli powierzchnie te będą większe. Wkład budowlany ustalany jest dwuetapowo: najpierw wstępnie przy rozpoczęciu budowy, a następnie po jej zakończeniu. Z tych względów nie jest zatem wiążąca kwota wskazana w umowie zawartej z powódką. Obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego wynika zarówno z przepisów statutu (§15) jak i art. 17<sup>7</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wkład budowlany zgodnie ze statutem spółdzielni to kwota wniesiona przez członka do spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal (§14). Powódka wpłaciła dotychczas kwoty na poczet wkładu budowlanego, jednakże nie jest wiadome na tym etapie czy nie będzie konieczna dopłata po całkowitym rozliczeniu inwestycji. Dotychczas bowiem nie została sporządzona opinia uzupełniająca przez biegłego L. W. dotycząca ustalenia przeciętnych kosztów budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku, ustalenia wysokości wkładów budowlanych poszczególnych członków spółdzielni, mając na uwadze prawidłowo przeprowadzone obmiary powierzchni lokali każdego z członków, które stanowić będą podstawę do wpisów do kartotek lokali.

W związku z brakiem zakończenia inwestycji, nie zostały dotychczas rozliczone koszty z tym związane. Brak jest ostatecznych, powykonawczych obmiarów lokali, co niewątpliwie uniemożliwia ustalenie zobowiązania powódki z tytułu wkładu budowlanego jak i określenia udziału ułamkowego lub procentowego w elementach wspólnych budynku. Brak jest również formalnego wyodrębnienia garażu jako lokalu użytkowego i określenia udziału ułamkowego lub procentowego dla przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał, że kolejnym warunkiem uwzględnienia żądania wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu jest uregulowanie przez powódkę opłat o jakich mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z załączonego zestawienia zadłużenia powódki wobec pozwanego wynika, że na dzień 27 lutego 2013 roku powódka zalegała z opłatami za lokal w wysokości 5.128,49 zł. Zarzut przedawnienia tych roszczeń podniesiony przez powódkę nie może odnieść skutków prawnych, gdyż przedmiotem badania w niniejszym postępowaniu nie są okresy powstania zadłużenia, a także prawidłowość wskazanych w zaświadczeniu wyliczeń.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo, o kosztach orzekając na podstawie art. 102 k.p.c., zważywszy na rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego w zakresie uznania art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za niezgodny z Konstytucją.

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyła powódka, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o określonej w apelacji treści oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. We wniosku apelacyjnym powódka nieco zmodyfikowała żądane oświadczenie- w zakresie opisu działki i jej powierzchni.

Powódka zarzuciła:

1. naruszenie praw materialnego:

-art. 49<sup>1</sup>, art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m. poprzez ich niezastosowanie;

-art. 150 § 1, art. 26 oraz art. 20 § 1 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24.10. 1934 r. prawo upadłościowe poprzez niewłaściwe zastosowanie;

-art. 3 ust. 7 wstawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie ;

-art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. poprzez ich nieuwzględnienie;

-art. 10 ust. 3 ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez uznanie za zgodne z prawem dokonanie przez syndyka kolejnego rozliczenia inwestycji;

2. sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego:

- poprzez błędne przyjęcie, że zachodzi konieczność przeprowadzenia przez syndyka kolejnego pomiaru lokalu powódki;

-poprzez błędną ocenę, że budynki przy ul. (...) stanowią jedną inwestycję, która dotychczas nie została zakończona, pomimo, że budynek przy ul. (...) został zakończony;

-poprzez przyjęcie jako negatywnej przesłanki rzekomego zadłużenia powódki z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 5 128,49 zł, podczas gdy bezsporne pozostaje między stronami istnienie nadpłaty wkładu budowlanego w kwocie 24 403,99 zł, a nadto syndyk cofnął powództwo i zrzekł się roszczenia w sprawie II C 77/07;

-błąd formalnoprawny polegający na braku wskazania w sentencji wyroku: wielkości udziału lokalu nr (...), w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) wraz z udziałem w urządzeniach i przyłączach, określenie i wskazania pomieszczeń przynależnych do lokalu nr (...) przy ul. (...).

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, aczkolwiek częściowo z innych przyczyn niż podnoszone w apelacji.

Artykuły 49 ust. 1 i 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znajdują zastosowanie także w sytuacji, gdy zobowiązanym do dokonania przewłaszczenia osób uprawnionych jest syndyk ( art. 54<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Weryfikacja stanowiska syndyka przez sąd nie ingeruje w regulacje prawa upadłościowego albowiem ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje sądowy - stricte cywilny a nie upadłościowy tryb dochodzenia roszczeń uwłaszczeniowych. W przypadku ogłoszenia upadłości spółdzielni, roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokali są wprawdzie zaspokajane z masy upadłości ale na innych zasadach, niż określone w prawie upadłościowym ( obecnie upadłościowym i naprawczym). Osoby, którym służą roszczenia, otrzymują zaspokojenie bez oczekiwania na zakończenie postępowania upadłościowego i w całości- skutek jest taki, jak gdyby dany wybudowany lokal został wyłączony z masy upadłości. Stąd nieuzasadnione było żądanie syndyka podnoszone dopiero w postępowaniu odwoławczym w zakresie umorzenie postępowania oraz zarzut nieważności postępowania i braku drogi sądowej.

Zgodnie z art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z wyrokiem Sadu Najwyższego III CSK 94/10 z 13.01.2011r. ( LEX nr 738402 ) Określenie "w razie bezczynności spółdzielni" jest na tyle pojemne, że obejmuje każdą postać bezczynności, czyli zamierzenia podjęcia przez organ wykonawczy spółdzielni czynności niezbędnych do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na uprawnionego.

W skład inwestycji prowadzonej przez (...) w W. wchodzi dwa budynki usytuowane przy ul. (...), jednak każdy z tych budynków ma charakter samodzielny i usytuowany jest na odrębnej działce. Budynek przy ul. (...) został oddany do użytkowania w oparciu o pozwolenie na użytkowanie z 21.01.2002r. Roboty budowlane i wykończeniowe dotyczące tego budynku wykonano w całości. Wystąpił problem z wydaniem zezwolenie na użytkowanie lokalu użytkowego-garażu podziemnego położonego w budynku przy ul. (...), przy czym roszczenie powódki nie obejmowało żądania przeniesienia udziału w tym lokalu użytkowym. Rozważania Sądu Okręgowego co do braku zezwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...) były zatem chybione.

Upadłość spółdzielczego Zrzeszenia (...) została ogłoszona 16.05.2002r.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy powinien w pierwszej kolejności rozważyć, czy wystąpiła przesłanka bezczynności syndyka, zaś w tym zakresie Sąd ten nie wypowiedział się stanowczo, tym niemniej, skoro Sąd Okręgowy podzielił prezentowane w toku procesu stanowisko syndyka, że roszczenie powódki jest przedwczesne, wobec braku końcowego rozliczenia inwestycji i braku ostatecznego pomiaru lokalu powódki, to należy przyjąć, że zdaniem Sądu Okręgowego nie wystąpiła przesłanka bezczynności syndyka. Stanowisko takie nie zasługuje na akceptację, gdyż zwrócić należy uwagę, że już w 2008 roku syndyk wniósł do sędziego komisarza o zezwolenie na zawarcie z powódką umowy o przeniesienie własności lokalu, i co jest poza sporem z innymi osobami takie umowy zawarł. Pierwszy lokal został zaś wyodrębniony przed ogłoszeniem upadłości i przyjęte wówczas zasady wyodrębnienia lokali determinują postępowanie związane z wyodrębnieniem kolejnych lokali. Wprawdzie jak wynika ze złożonych przez syndyka kopii dokumentów- wskutek zażalenia powódki postanowienie o zezwoleniu na dokonanie tej czynności

zostało uchylone, to jednak do dnia wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie żadne dalsze czynności związane z zaspokojeniem roszczenia powódki nie zostały podjęte. Natomiast podjęte w toku postępowania odwoławczego nie przyniosły zakończenia sporu i uwłaszczenia powódki.

Zwrócić też trzeba uwagę, że ze złożonych przez syndyka kopii dokumentów wynika także, że dopiero postanowieniem z 1.10.2012r. Sędzia Komisarz Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Północ w Warszawie zezwolił syndykowi na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie wykonania niezbędnych prac budowlanych koniecznych do oddania do użytkowania pomieszczenia garażowego, postanowienie to uprawomocniło się 10.01.2013r.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( w brzmieniu aktualnie obowiązującym), członek spółdzielni wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal, zaś zgodnie z art. 18 ust. 4 tej ustawy rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Zważywszy na treść w/w przepisu jak i na fakt, iż ogłoszona została upadłość Spółdzielni, nie było także przeszkód, aby syndyk dokonał podziału zadania inwestycyjnego i dokonał rozliczenia kosztów budowy budynku położonego przy ul. (...), skoro obiekt ten został zakończony i oddany do użytku na początku 2002r. i skoro w przypadku ogłoszenia upadłości przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie są stosowane wprost a jedynie odpowiednio ( art. 54<sup>1</sup> tej ustawy).

W tej sytuacji uprawniony jest pogląd, że syndyk masy upadłości dopuścił się bezczynności, gdy idzie o wykonanie czynności umożliwiających rozliczenie zadania inwestycyjnego a tym samym wyodrębnienie lokalu powódki i przeniesienie własności tego lokalu na jej rzecz. Nie było bowiem żadnych przeszkód, aby z wnioskiem o zezwolenie na wykonanie niezbędnych prac budowlanych koniecznych do zakończenia inwestycji, zwrócił się kilka lat wcześniej.

Powódka zatem, wbrew stanowisku sądu I instancji, wykazała istnienie przesłanek o których mowa w art. 49 i 49<sup>1</sup> u.s.m.

W takiej sytuacji, rozpoznając powództwo, sąd I instancji powinien był przy pomocy biegłego między innymi dokonać wyczenia kosztów budowy przypadających na lokal powódki, w celu ustalenia wysokości wkładu budowlanego, który zobowiązana jest uiścić oraz właściwą powierzchnię lokalu, na którą to możliwość zresztą Sąd Okręgowy wskazał motywując swe rozstrzygnięcie, uznał jednak to za zbyt utrudnione czy w praktyce wręcz niemożliwie. Aktualnie, zgodnie z twierdzeniami syndyka masy upadłości, a także wobec przedłożonych jedynie kserokopii dokumentów z listopada 2013 r.- w kartotekach lokali usytuowanych w budynku przy ul. (...) wprowadzone zostały zmiany uwzględniające powykonawcze pomiary powierzchni tych lokali (k- 689, 691, 693). Ustalenia sądu I instancji w tym zakresie są więc wadliwe. Sąd Okręgowy nie poczynił zatem ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że kwestia świadczeń powódki wobec spółdzielni powinna być odczytywana procesowo po myśli art. 1047 § 2 k.p.c. tzn. że ustalenie określonych świadczeń, które obciążają powódkę po myśli art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. nie niweczy roszczenia uwłaszczeniowego jako takiego, lecz opóźnia skutek prawnorzeczowy przewłaszczenia do czasu spełnienia świadczenia (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 18 marca 2014r., I ACa 1391/13). Błędnie więc Sąd Okręgowy uznał, że podnoszona przez syndyka zaległość uniemożliwia uwzględnienie roszczenia powódki.

Nadto Sąd Okręgowy nie rozważył w należyty sposób, czy powódka w istocie posiada zadłużenie z tytułu opłat, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ust. 2 u.s.m. (ogólnie określanych jako eksploatacyjne). W aktach sprawy znajdują się bowiem zaświadczenia z różnych okresów, wskazujące na brak tego zadłużenia bądź- tak jak to przyjął Sąd Okręgowy na jego istnienie. Zwrócić należy uwagę, że Sąd Okręgowy w ogóle nie wskazał, dlaczego oparł się na zaświadczeniu z dnia 24 stycznia 2012r. ani nie odniósł się do twierdzeń powódki, niezaprzeczonych przez syndyka, że są to należności, co do których syndyk zrzekł się roszczenia w innym procesie, nie czyniąc w tym zakresie żadnych ustaleń, pomimo istnienia w aktach złożonych przez powódkę dokumentów , szczególnie pisma cofającego pozew w sprawie II C

77/07 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe (k-415), rozliczenia dotyczącego lokalu powódki do końca 2007 r. wystawionego przez poprzedniego syndyka (k-252), zestawienia wpłat i potwierdzeń przelewów złożone przez powódkę za okres od stycznia 2007 r (k-277 i nast.). Jednocześnie co do wskazanych wyżej zaległych opłat powódka podniosła zarzut przedawnienia, którego Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważył, uznając, że w tym postępowaniu nie podlega badaniu. Pogląd ten wydaje się być chybiony. Nadto w toku procesu powódka podnosiła, że posiada nadpłatę z tytułu wniesionego wkładu budowlanego, co zostało ustalone przez Sąd pierwszej instancji.

W takiej sytuacji przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że powódka posiada zadłużenie należy uznać za ustalenie dowolne, nie wynikające z właściwej oceny materiału dowodowego. Wnikliwej ocenie winny być poddane dokumenty z akt sprawy II C 77/07, gdy z pisma cofającego pozew wynika, że chodzi o należność z tytułu wkładu budowlanego, a powódka podnosi, że w postępowaniu tym syndyk dochodził należności wskazywanych jako zadłużenie powódki z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste, czynszu i rozliczenia mediów, tożsamych z tymi, które ujęte zostały w zaświadczeniu o zaległościach podawanych przez syndyka jako przeszkoda do zawarcia umowy z powódką.

Z tych przyczyn, a także wobec faktu, że garaż usytuowany jest na innej nieruchomości niż budynek, w którym znajduje się lokal powódki, kwestia wyodrębnienia tego lokalu jako samodzielnego lokalu użytkowego nie wpływa na określenie wielkości udziału powódki w nieruchomości wspólnej i we wspólnych częściach budynku przy ul. (...), nie ma zatem przeszkód do określenia przez sąd istotnych elementów umowy, która powinna zostać pomiędzy stronami zawarta. Nie bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa jest również i ta okoliczność, że wśród kopii dokumentów przedstawionych przez syndyka w przy piśmie w toku postępowania apelacyjnego znajduje się oświadczenie syndyka o odstąpieniu od umowy zawartej z powódką w części dotyczącej miejsca postojowego (k- 718).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał, że istota sprawy nie została rozpoznana, uzasadnia to uchylene zaskarżonego wyroku w oparciu o art. 386 par. 4 k.p.c. i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu zgodnie z art. 108 par. 2 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd I instancji będzie musiał dokonać ustaleń faktycznych co do spełnienia przez powódkę przesłanki określonej w art. 17<sup>14</sup> ust. 2 u.s.m. oraz umożliwiających precyzyjne określenie oświadczenia woli pozwanego o wyodrębnieniu lokalu i przeniesieniu jego własności na rzecz uprawnionej, zważywszy także na zmiany w kartotece lokalu powódki, w tym zbada również zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu zaległych opłat.

SSA Bogdan Świerczakowski SSA Edyta Jefimko SSA Beata Byszewska