

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.)
Sędziowie:	SSA Małgorzata Lamparska SSA Agnieszka Piotrowska
Protokolant:	Teresa Wróbel-Płatek

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa ***Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.***

przeciwko ***M. K. (1)***

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 24 maja 2012 r. sygn. akt I C 1092/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 312.176,87 zł (trzysta dwanaście tysięcy sto siedemdziesiąt sześć złotych 87/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty 307.296,87 zł od dnia 30 października 2010 r., a od kwoty 4.880 zł od dnia 25 sierpnia 2011 r., oddalając dalej idące powództwo; zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 22.826 zł tytułem kosztów procesu;**

**2. oddala dalej idącą apelację;**

**3. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 21.009 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 maja 2012 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo, którym strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 312 176,87 zł z ustawowymi odsetkami od: kwoty 307 296,87 zł od dnia 30 października 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4 880 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny:

Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. złożony w dniu 5.04.2001 r., postanowieniem z dnia 25.04.2001 r. Prezydent W. pozytywnie zaopiniował przedstawiony przez Spółdzielnię projekt podziału geodezyjnego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) (działka nr (...)) i ul. (...) (działka nr (...)) jako zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka nr (...) miała być podzielona na działkę nr (...) o powierzchni 0,2387 ha, na której był posadowiony lokal użytkowy (pawilon handlowy) oraz na działkę nr (...) o powierzchni 0,1728 ha, która miała pozostać w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Natomiast działka nr (...) miała zostać podzielona na działkę nr (...) o powierzchni 0,0529 ha przewidzianą na poprawę zagospodarowania działki nr (...) oraz działkę nr (...).

Taki podział, w szczególności działki nr (...), nie odpowiadał pozwanemu, który był członkiem Spółdzielni i któremu przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego – pawilonu handlowego posadowionego na działce nr (...). Wcześniej pismem z dnia 24 kwietnia 2001 r. (ponawianym następnie pismami z dnia 24 stycznia 2005 r. oraz z dnia 23 listopada 2007 r.) wystąpił on do Spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie na jego rzecz, w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa własności w/w lokalu użytkowego objętego księgą wieczystą nr KW (...) i prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr KW (...) oraz o przeniesienie na niego prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w części zadaszanej wiatą, na poprawę zagospodarowania działki nr (...).

Dlatego też w dniu 10 maja 2001 r. pozwany wystąpił o wznowienie postępowania w sprawie pozytywnego zaopiniowania projektu podziału działek nr (...) i uznanie go za stronę postępowania administracyjnego w tym przedmiocie. Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2001 r. organ administracyjny wznowił postępowanie i doszedł do przekonania, że fakt posiadania przez M. K. (1) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na terenie objętym podziałem nie daje mu legitymacji strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym podziału nieruchomości.

W konsekwencji, decyzją z dnia 19 lipca 2001 r. umorzono postępowanie administracyjne wznowione decyzją z dnia 1 czerwca 2001 r.

Na powyższą decyzję pozwany złożył odwołanie skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., które decyzją z dnia 21 listopada 2001 r. utrzymało zaskarżoną decyzję w mocy, a wyrokiem z dnia 6 lutego 2004 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. oddalił jego skargę na tę decyzję. Naczelny Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 21 lipca 2004 r. oddalił skargę kasacyjną M. K. (1) od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. z dnia 6 lutego 2004 r.

W listopadzie 2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. złożyła ponowny wniosek o zaopiniowanie podziału nieruchomości położonych we W. przy ul. (...) (działka nr (...)) i działka nr (...), z tym że każda z tych działek miała być podzielona na trzy. Działka nr (...) miała zostać podzielona na działkę nr (...) o powierzchni 0,0309 ha, działkę nr (...) o powierzchni 0,1997 ha (zabudowanej, w zasadzie po obrysie, pawilonem handlowym) i działkę nr (...) o powierzchni 0,1809 ha. Natomiast działka nr (...) według projektu z 2004 r. miała być podzielona na działkę nr (...) o powierzchni 0,1666 ha, działkę nr (...) o powierzchni 0, (...) i działkę nr (...) o powierzchni 0,3843 ha.

W dniu 17.08.2007 r. pozwany złożył ponowny wniosek o dopuszczenie go do udziału w postępowaniu administracyjnym dotyczącym podziału nieruchomości położonych we W. przy ul. (...) (działka nr (...)) i ul. (...) (działka nr (...)).

W dniu 3 grudnia 2007 r. strony zawarły porozumienie „w celu realizacji roszczeń o przeniesienie własności lokali członków spółdzielni, wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i z uwagi na wiele lat trwającą procedurę podziałową działek nr (...), obręb P.". W porozumieniu tym określone zostały zasady podziału działki nr (...) AM obręb P. położonej we W. przy ul. (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązała się, iż dokona podziału działki nr (...), obręb P. w sposób następujący:

- działka nr (...) dla budynku (...)nr (...)z ustanowieniem służebności gruntowych dojścia i dojazdu przez działkę nr (...),

- działka nr (...) dla budynku (...),

- działka nr (...) dla zabudowy pawilonu handlowego wykonanej przez M. K. (1) na gruncie dzierżawionym od Spółdzielni, na podstawie umowy z dnia 1 kwietnia 1999 r.

Dla działki (...) zapewniony miał być dostęp do ul. (...) przez ustanowienie służebności gruntowych dojścia i dojazdu przez działkę nr (...) - istniejącą drogą dojazdową, z wyłączeniem dostaw towarów.

W zamian za przeprowadzenie procedury dotyczącej podziału gruntu pozwany zobowiązał się uregulować na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną, jaką strona powodowa zmuszona będzie zapłacić na rzecz Gminy W. z tytułu nabycia wyodrębnionych działek nr (...) (ul. (...) we W.) i nr (...) (ul. (...)), a kwotą 300 zł za 1 m<sup>2</sup>. Uzyskane środki miały zostać zwrócone członkom spółdzielni w zamian za wykup gruntu na własność, z uwzględnieniem obowiązujących wówczas wysokich cen nieruchomości.

Podstawą wyliczenia należnej stronie powodowej kwoty miał stanowić operat sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, ustalający wartość działek nr (...) sporządzony w związku z postępowaniem administracyjnym dotyczącym nabycia przez stronę powodową prawa własności działek od Gminy W.. Powód zobowiązał się do uregulowania zaliczki na poczet należnej stronie powodowej kwoty z tytułu zawartej ugody w wysokości 50 000 zł w terminie tygodnia od uprawomocnienia się decyzji podziałowej zgodnej z treścią zawartej ugody.

W dniu 17 grudnia 2007 r. została pomiędzy stronami zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, na mocy której strona powodowa ustanowiła odrębną własność lokalu (pawilonu handlowego) położonego na działce nr (...) przy ul. (...) we W. i przeniosła jego własność na rzecz pozwanego.

Umowa wskazywała, że ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz pozwanego, odbywa się na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia Mieszkaniowa potwierdziła spełnienie przez pozwanego warunków, o których mowa była w art. 17<sup>14</sup> tej ustawy w brzmieniu wówczas obowiązującym (dokonanie niezbędnych spłat na rzecz Spółdzielni).

Na mocy umowy strony zobowiązały się wzajemnie do ustanowienia nieodpłatnych służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i Przechodu działek nr (...).

W dniu 14 stycznia 2008 r. została wydana przez Prezydenta W. decyzja nr 12/2008 r. zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości położonej przy ul. (...) i nr (...), oznaczonej jako działka nr (...), w wyniku którego powstały działki nr (...). Powyższa decyzja stała się ostateczna. Dokonany podział był zgodny z ustaleniami zawartymi przez strony w porozumieniu z dnia 3 grudnia 2007 r. Strona powodowa wezwała w dniu 4 lutego 2009 r. pozwanego do uregulowania zaliczki kwocie 50 000 zł wynikającej z warunków ugody zawartej przez strony z dnia 3 grudnia 2007 r. Powód uregulował powyższą sumę.

W dniu 1 kwietnia 2009 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystąpiła z wnioskiem o przekształcenie w prawo własności przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...) położoną we W. przy ul. (...) oraz działkę nr (...), położoną we W. przy ul. (...). W dniu 5 maja 2009 r. zostały sporządzone dwa operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości przy ul. (...) we W..

Na skutek interwencji powoda, który w pismach kierowanych do Spółdzielni zobowiązał się do pokrycia kosztów w tym zakresie, powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa poddała kontroli sporządzone operaty szacunkowe dotyczące nieruchomości przy ul. (...) we W.. W dniu 9 grudnia 2009 r. Komisja Opiniowania (...) we W. dokonała negatywnej oceny sporządzonych operatów. Strona powodowa wystąpiła do Gminy W. z wnioskiem o sporządzenie nowych operatów szacunkowych określających wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (działek nr (...)) położonych przy ul. (...) i nr 37-51 we W..

W dniu 14 czerwca 2010 r. zostały sporządzone kolejne dwa nowe operaty szacunkowe, w których wartość obu działek została ustalona w następującej sposób:

- prawo własności działki nr (...) zostało wycenione na kwotę 8 422 117 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 5 558 597 zł. Opłata należna za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, stanowiąca różnicę pomiędzy własnością gruntu, a prawem użytkowania wieczystego w kwocie 2 863 520 zł pomniejszoną o 90 % bonifikaty, wynosi 286 352 zł;

- prawo własności działki nr (...) zostało wycenione na kwotę 4 508 163 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 2 975 388 zł. Tym samym opłata należna za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, stanowiąca różnicę pomiędzy własnością gruntu, a prawem użytkowania wieczystego w kwocie 1 379 497,50 zł pomniejszoną o 90 % bonifikaty, wynosi 153 277,50 zł

W związku z ostatecznym ustaleniem wartości prawa własności oraz użytkowania wieczystego działek położonych we W. przy ul. (...) i nr 37-51 zostały w dniu 18 czerwca 2010 r. wydane przez Prezydenta W. następujące decyzje w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego:

a) nr (...) o przekształceniu w prawo własności prawa użytkowania wieczystego przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę (...), określając opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na kwotę 153 277,50 zł płatną w terminie 14 dni od daty, kiedy decyzja stanie się ostateczna;

b) nr (...) o przekształceniu w prawo własności prawa użytkowania wieczystego przysługującego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działkę (...), określając opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na kwotę 286 352 zł płatną w terminie 14 dni od daty, kiedy decyzja stanie się ostateczna.

Prezydent W. postanowieniem z dnia 29 marca 2011 r. ustalił na kwotę 2 440 zł koszty postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. (...) we W., na które składały się wydatki związane ze sporządzeniem przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

Prezydent W. postanowieniem z dnia 29 marca 2011 r. ustalił na kwotę 2 440 zł koszty postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. (...) we W., na które składały się wydatki związane ze sporządzeniem przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego.

Strona powodowa uiściła powyższe koszty wynikające z obu postępowań administracyjnych oraz opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości w prawo własności w przepisany terminie.

Spółdzielnia zwróciła się także do pozwanego w związku z treścią umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 2007 r. o ustanowienie wzajemnych służebności przechodu i przejazdu w związku z podziałem działek nr (...). Pozwany nie wyraził woli podpisania umowy w zakresie ustanowienia służebności.

Strona powodowa zwróciła się do pozwanego o zapłatę kwoty 307 296 zł wynikającej z zawartego przez strony porozumienia z dnia 3 grudnia 2009 r., w którym wskazała sposób uiszczenia należności oraz dołączyła sporządzone operaty szacunkowe z dnia 14 czerwca oraz kserokopię decyzji Prezydenta W. z dnia 18 czerwca 2011 r. nr (...) 2010 w sprawie przekształcenia w prawo własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych we W. przy ul. (...). Pozwany odmówił świadczeń wskazując, że w jego ocenie powyższa należność jest zawyżona.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W rozważaniach swoich skoncentrował się na kwestii ważności porozumienia zawartego w dniu 3 grudnia 2007 r. Wskazał, że zgodnie z artykułem 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowi spółdzielni służy roszczenie o zawarcie umowy, która w dalszych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 18 i następne) jest zwana umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie to odnosi się zarówno do ustanowienia, jak i do przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Bezspornie w dniu zawarcia spornego porozumienia pozwany spełniał warunki przewidziane w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego na działce nr (...) i przeniesienia na niego tej własności. Wielokrotnie składał wnioski o ustanowienie i przeniesienie na jego rzecz prawa własności lokalu, a nadto dokonał wszelkich spłat przypadających na przedmiotowy lokal użytkowy, co zostało potwierdzone w treści aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 2007 r., stanowiącego umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na M. K. – członka spółdzielni. Wiata zlokalizowana na działce nr (...) stanowiła zaś w stosunku do uwłaszczonego pawilonu pomieszczenie pomocnicze. Strona powodowa nie kwestionowała twierdzeń pozwanego w tym zakresie.

W świetle powyższych okoliczności powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, nie miała zatem zdaniem Sądu Okręgowego prawa pobierania od pozwanego żadnych innych opłat za realizację jego roszczeń wynikających z art. 17<sup>14</sup> cytowanej ustawy. Płatność, która wynikała z porozumienia ugodowego zawartego przez strony w dniu 3 grudnia 2007 r., stanowiła zatem jego zdaniem świadczenie niezajdujące podstawy prawnej w obowiązujących przepisach, a porozumienie to, jako uzależniające ustanowienie na rzecz pozwanego własności lokalu użytkowego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo, od świadczeń dodatkowych, ustanowiło świadczenie nienależne. Porozumienie ugodowe, w zakresie obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej, zostało zawarte za zgodą pozwanego, jednak bez wynikającego z przepisów ustawy obowiązku pozwanego do zapłaty, stąd przymusowa realizacja roszczeń wywodzonych z w/w obowiązków pozwanego, jest bezpodstawna. Brak jest bowiem ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron, wymienionych w porozumieniu ugodowym. Strona powodowa, zdaniem Sądu I instancji, nie mogła uzależniać dokonania podziału działki nr (...) (oraz – jak sama sugeruje – zachowania całości działki nr (...)), w sposób służący ochronie interesów pozwanego, który także był członkiem powodowej Spółdzielni, od zapłaty na rzecz Spółdzielni sumy opisanej w porozumieniu ugodowym, mimo intencji, którą było dobro ogółu, tj. przysporzenie majątkowe na rzecz pozostałych członków Spółdzielni. Pozwanemu, spełniającemu warunki ustawowe, przysługiwało bowiem roszczenie o ustanowienie na jego rzecz własności nieruchomości, przy czym roszczenie to było objęte ochroną prawną. Pozwany miał podstawy przymusowej realizacji swoich praw (art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i mimo, iż w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu nie wystąpił przeciwko powodowej spółdzielni na drogę sądową, spółdzielnia nie mogła uzależniać spełnienia swojego ustawowego obowiązku od czynienia na jej rzecz „swoistej rekompensaty” za opóźnienia w postępowaniu „uwłaszczającym” pozostałych członków spółdzielni, wywołane zachowaniem pozwanego. Zdaniem Sądu zachowanie pozwanego, zmierzające do wstrzymania decyzji administracyjnych, mieściło się w ramach obowiązującego porządku prawnego i nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Przesłuchiwany w sprawie pozwany wyjaśnił przyczyny swojego stanowiska w kwestii proponowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową podziału zajmowanych przez niego działek, a jego twierdzenia są przekonujące i wiarygodne. Motywacją działań pozwanego była chęć zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zlokalizowanego na działce nr (...) marketu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo, przy zachowaniu istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym drogi dojazdowej, miejsca dla samochodów dostawczych oraz parkingu. Pozwany miał prawo bronić swoich interesów jako członek spółdzielni i jako przedsiębiorca, zaś powodowa Spółdzielnia miała obowiązek prowadzenia procesu uwłaszczeniowego, działania na rzecz interesu ogółu, w tym także na rzecz interesu poszczególnych jej członków. Nie miała jednak podstaw zdaniem Sądu Okręgowego do uzależniania podejmowanych przez siebie decyzji o podziale nieruchomości gruntowych od zapłaty na jej rzecz należności, która w jej ocenie łagodziła wieloletni konflikt stron i miała stanowić gwarancję przywrócenia swoistej

równowagi pomiędzy interesem jednostki, a interesem ogółu. Sąd podkreślił, że o ile pozwany wskazał motywacje swojego postępowania, o tyle strona powodowa do końca procesu nie wyjaśniła, jakie były konkretne cele i „przyczyny gospodarcze” pierwotnie planowanego przez nią podziału spornych gruntów, tj. zachowania części nieruchomości nr (...) jako terenu niezabudowanego. Słuchany w charakterze tej strony Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej W. - P. – J. Ś., wskazał wprawdzie, że to przyszłość i wspólne potrzeby gospodarcze miały określić przeznaczenie gruntu, jednakże nie wyjaśnił, co naprawdę oznaczały te plany. Podobnie zresztą, jak niewyjaśnione w sprawie pozostały przez stronę powodową okoliczności, dla których pozwany miał pozostać „uwłaszczony” jedynie w zakresie gruntu zajmowanego przez pawilon („po obrysie”), nie zaś w zakresie całej zajmowanej przez niego działki, zgodnie z ustanowionym na długo wcześniej – przez pierwotnego właściciela – przeznaczeniem gospodarczym tej działki, dla potrzeb zapewnienia prawidłowego funkcjonowania prowadzonej przez niego faktycznie działalności gospodarczej.

Zdaniem Sądu I instancji, zobowiązanie pozwanego, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, tj. pawilonu handlowego, którego część znajdowała się na działce nr (...) (późniejszej działce nr (...)), do dokonywania na rzecz Spółdzielni świadczeń pieniężnych za czynność administracyjną podziału nieruchomości należy uznać za sprzeczne z prawem (ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych) i zasadami współzycia społecznego. Odnosi się to zarówno do zobowiązania wynikającego z porozumienia ugodowego z dnia 3 grudnia 2007 r., mającego stanowić swoistego rodzaju kompromis stron, jak i do przyjętego przez pozwanego na siebie w piśmie z dnia 23 października 2009 r. zobowiązania do pokrycia kosztów postępowań administracyjnych w sprawie przekształcenia w prawo własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości ul. (...) i nr (...) we W. (koszty sporządzenia przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych w kwocie 4 880 zł). Koszty przekształcania w prawo własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości pozostających w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, obciążają tę spółdzielnię, a nie poszczególnych jej członków. Innymi słowy, to spółdzielnia, jako podmiot niezależny od członków, osoba prawna, podejmuje własne decyzje, realizuje zadania ustawowe i statutowe, przyjmuje zobowiązania i ponosi za nie odpowiedzialność, w tym także finansową. Nie ma zatem podstaw prawnych, aby kosztami decyzji administracyjnych, których adresatem jest spółdzielnia mieszkaniowa, obciążać członka tej spółdzielni, nawet, jeśli kierowany przecuciem co do racji swoich twierdzeń, sam przyjmie na siebie takie zobowiązanie.

Oceny sytuacji nie zmienia w przekonaniu Sądu Okręgowego także fakt, że pozwany w ramach przyjętego na siebie zobowiązania zapłacił na rzecz powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 50 000 zł.

Zdaniem tego Sądu porozumienie ugodowe z dnia 3 grudnia 2007 r. w zakresie nałożenia na pozwanego obowiązku zapłaty i przyjęcia na siebie zobowiązania do pokrycia kosztów kontroli operatów szacunkowych nieruchomości należących do strony powodowej, nie było wyrazem swobodnej woli pozwanego, charakteryzującej zawieranie umów cywilnoprawnych, lecz drogą do nabycia uprawnień, przysługujących pozwanemu z mocy ustawy. Z punktu widzenia przesłanek art. 58 k.c., „uzgodnienia stron” Sąd uznał za nieważne w części dotyczącej zobowiązania pozwanego do zapłaty wskazanej w tej umowie należności w zamian za dokonany przez powodową Spółdzielnię sposób podziału działek, bowiem zmierza ona do obejścia przepisu art. 17<sup>14</sup> i innych ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, regulujących przesłanki ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych.

Dodatkowo Sąd uznał, że kauza zawartego porozumienia, jaką de facto była zapłata na rzecz Spółdzielni przez pozwanego za uwłaszczenie go na całości działki nr (...), a nie jedynie na jej części (po obrysie budynku), jest nieważna. Nieważność zaś kauzy, z uwagi na zasadę kauzalności czynności prawnych w polskim prawie, cywilnym, powoduje, że porozumienie (umowa) zawarte przez strony jest nieważna.

Na marginesie Sąd wskazał, że podstawą prawną zobowiązania pozwanego do zapłaty objętej pozwem sumy nie mogło być także ustanowienie na jego rzecz służebności gruntowych, o których mowa w pkt 1 porozumienia ugodowego, skoro sporządzona w formie aktu notarialnego umowa z dnia 17 grudnia 2007 r., o ustanowieniu na rzecz pozwanego odrębnej własności lokalu, zmieniła postanowienia stron w tym zakresie, ustalając nieodpłatny charakter wzmiankowanych służebności.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, wskazując na naruszenie przepisów:

- art. 58 k.c. (poprzez uznanie, że porozumienie ugodowe z dnia 3.12.2007 r. było nieważne w części dotyczącej zobowiązania pozwanego do zapłaty wskazanej w tej umowie należności);

- art. 353<sup>1</sup> k.c. (poprzez jego niezastosowanie i tym samym uznanie, że strony nie mogły ułożyć stosunku prawnego według swego uznania);

- art. 354 § 1 k.c. (poprzez jego niezastosowanie i tym samym uznanie, że pozwany, pomimo zaciągnięcia ważnych zobowiązań wobec powódki, nie ma obowiązku ich spełnienia, w tym dokonania zwrotu wartości ponad 300 zł/m<sup>2</sup> należności za wykup prawa własności działek gruntu 16/2 i 16/3);

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 415 k.c. i 473 k.c. w zw. z 417 k.c. w związku z art. 17<sup>14</sup> prawa o spółdzielniach mieszkaniowych (poprzez dokonanie błędnej i nieuzasadnionej oceny treści porozumienia ugodowego z dnia 3 grudnia 2007 r. jako uzależniającego od zapłaty dodatkowych nienależnych świadczeń wyodrębnienie i przeniesienie prawa własności przez powódkę na pozwanego, nieposiadającego ważnej przyczyny, dla której winien zapłacić kwotę określoną pisemnymi zobowiązaniami);

- art. 40 w zw. z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r. - t.j. z późn. zm.) w związku z art. 235 § 1 i § 2 k.c. poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy, że korzystna dla pozwanego w zakresie określenia wielkości nieruchomości gruntowej (działka numer (...)), na której wyodrębniono własność lokalu użytkowego (sklep (...)) decyzją Zarządu Spółdzielni W.-P., nie może stanowić ważnej przyczyny, dla której pozwany skutecznie zobowiązał się do zapłaty na rzecz Spółdzielni różnicy wartości wykupu prawa własności nieruchomości w części dotyczącej terenów niezajętych przez lokal sklepowy ani pomieszczenia do niego pomocnicze.

Wniosła o:

- zmianę wyroku i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego żądanej w pozwie kwoty w całości zgodnie z żądaniem pozwu, przeprowadzenie dowodów złożonych przy pozwie i w trakcie postępowania, a nierozpoznanych przez Sąd Okręgowy oraz przeprowadzenie dowodu z: aktu notarialnego A nr (...) z dnia 30.07.2010 r. a w szczególności § 11 tego aktu notarialnego na okoliczność, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wierzytelność dochodzoną w niniejszym postępowaniu postanowiła rozliczyć poprzez zaliczenie uzyskanej kwoty pieniężnej na proporcjonalną spłatę nieuregulowanych należności z tytułu wykupu prawa własności gruntu działki (...) na rzecz osób, które nabywają prawo własności lokali w budynkach posadowionych na tych nieruchomościach – a więc, że rzeczywistą przyczyną i ważnym powodem, dla którego pozwany winien spełnić swoje zobowiązanie z porozumienia z dnia 3 grudnia 2007 r., jest naprawienie szkody polegającej na wzroście wartości wykupu prawa własności gruntu wskutek opóźnienia tego wykupu,

- ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Skarżąca w apelacji podkreślała także fakt, że przepis art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uchylony przez Trybunał Konstytucyjny jako niezgodny z Konstytucją i mimo, że utrata jego ważności nastąpiła po zawarciu porozumienia stron, motywy, jakie kierowały Trybunałem Konstytucyjnym, winny być brane pod uwagę w toku oceny ważności czynności stron.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny uznał ją za uzasadnioną. W zasadzie stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy jest bezsporny, a zarzuty apelacji koncentrują się wokół naruszeń prawa materialnego, a także wadliwej oceny zebranego materiału dowodowego na tle tych przepisów. Stan ten zatem Sąd Apelacyjny przyjął za własny i uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia. Na tle przywoływanych przez Sąd I instancji, a także skarżącą, przepisów

leżących u podstaw rozstrzygnięcia, czy kwestionowania jego prawidłowości, najistotniejsza w istocie staje się ocena, jak daleko sięgać może swoboda kontraktowania i jak się ona ma do przepisów prawa statuujących zasady rozliczeń wzajemnych stron w określonych sytuacjach, tu – w zakresie dotyczącym obowiązków członka spółdzielni, ciążących na nim w zamian za ustanowienie na jego rzecz prawa własności lokalu.

Zasada swobody umów należy do naczelných zasad prawa zobowiązań, a definiuje się ją jako kompetencję do kształtowania przez podmioty wiążących je stosunków prawnych w drodze dwu- lub wielostronnych oświadczeń woli. Obejmuje ona cztery zasadnicze cechy, którymi są: 1) swoboda zawarcia lub niezawarcia umowy, 2) możliwość swobodnego wyboru kontrahenta, 3) możliwość kształtowania treści umowy co do zasady w sposób dowolny, 4) możliwość wyboru co do zasady formy umowy. W odniesieniu do rozpoznawanej sprawy w rozważaniach skupić należało się na cesze trzeciej, bowiem rozstrzygnięcie Sądu I instancji oparte zostało na ocenie, że porozumienie stron wykraczało ponad tę możliwość, co czyniło je nieważnym z mocy art. 58 kc.

Zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie, zasadom współżycia społecznego, a zatem wyłącznie wystąpienie jednej (lub większej ilości) z tych przesłanek może skutkować nieważnością tego stosunku. Pozwany zarzucał niezgodność porozumienia stron z nieobowiązującym już w dawnym kształcie art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przy czym jego stanowisko, podzielone przez Sąd I instancji, sprowadzało się do stwierdzenia, że, skoro przepis ten ustala zakres zobowiązań finansowych członka spółdzielni, skutkujący nabyciem przez niego uprawnień do uzyskania prawa własności lokalu, to wszelkie ustalenia ponad ten zakres są z nim sprzeczne, ergo – skutkują nieważnością w rozumieniu art. 58 kc.

Swoboda kształtowania treści umowy przy uwzględnieniu brzmienia art. 353<sup>1</sup> kc oznacza, że strony mają do wyboru różne możliwości, w tym zawarcie umowy nazwanej, ale z wprowadzeniem do niej odmiennych uregulowań, które to uregulowania polegać mogą na uzupełnieniu unormowania ustawowego dodatkowymi postanowieniami w postaci klauzul, zastrzeżeń, a także umieszczeniu w umowie postanowień regulujących niektóre zagadnienia inaczej niż ustawa bądź wykluczających zastosowanie niektórych przepisów. W takiej sytuacji jednak swobodę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze *iuris cogentis*. Oceny zatem wymaga, czy zawarte przez strony porozumienie, *de facto* stanowiące integralną część umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z 17 grudnia 2007 r., naruszało przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego, przez co było nieważne.

Sąd I instancji dokonał tu oceny pozytywnej. Mimo prowadzonych w tym kierunku ustaleń i rozważań, Sąd ten ostatecznie zdaje się jednak zapominać o tym, że pod pojęciem celu umowy rozumieć należy szeroko pojmowaną korzyść, jaką strony pragną osiągnąć w wyniku wykonania danego zobowiązania. Bez wątplenia zawierając porozumienie z 3 grudnia 2007 r. obie strony chciały uzyskać taką korzyść: dla powódki było nią uzyskanie wyższej od uregulowanej ustawowo należności z przeznaczeniem jej na niejako „rekompensatę” dla pozostałych spółdzielców za przedłużone w wyniku sporów z pozwanym postępowanie uwłaszczeniowe, skutkujące podniesieniem należnych od nich świadczeń, dla pozwanego – interes gospodarczy polegający na uzyskaniu możliwie największego terenu dla celów realizacji jego przedsięwzięcia gospodarczego w postaci prowadzenia (...)marketu. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego pozwany w wyniku zawarcia porozumienia korzyść taką uzyskał; nie uzyskała jej powódka w wyniku odmowy realizacji porozumienia przez pozwanego, który – trudno uwolnić się od tej wprost narzucającej się konstatacji – po uzyskaniu prawa własności działek postanowił odstąpić od ustalonych zasad i odmówił realizacji porozumienia.

Oczywiste jest, jak już wyżej wskazano, że swobodę kontraktową stron ograniczać mogą jedynie przepisy o charakterze *iuris cogentis*. Przekładając to na stan faktyczny niniejszej sprawy, sprzeczne z treścią art. 17<sup>14</sup>, w jego brzmieniu obowiązującym w momencie zawierania porozumienia przez strony, byłoby ustalenie należności za ustanowienie prawa własności jako niższej od obowiązującej, wskazanej dyspozycją przepisu. Czy jednak sprzeczne z tym przepisem jest ustalenie tej należności w kwocie wyższej? Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że tak jest, jednak szereg argumentów przemawia za stanowiskiem przeciwnym.



W części I ust. 2 wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie P 16/08 Trybunał Konstytucyjny orzekł: Art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy powołanej w punkcie 1 w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt 1 i 2 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji. Przepis ten w ówczesnie obowiązującym brzmieniu, które legło u podstaw twierdzeń pozwanego o nieważności porozumienia stron, utracił moc z dniem 29 grudnia 2009 r. Z uzasadnienia cyt. wyroku Trybunału Konstytucyjnego wynika, że „w wypadku art. 12 ust. 1 i art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. nie zachodzą wątpliwości co do tego, że przepisy te skutkują pozbawieniem spółdzielni prawa własności lokali, do których beneficjenci lokatorskiego bądź własnościowego prawa zgłosili żądanie przekształcenia przysługujących im praw w prawo własności. Nie ulega też wątpliwości przymusowy dla spółdzielni charakter takiego żądania oraz brak w tekście Konstytucji podstaw i zasad uzasadniających takie normatywne rozwiązanie, wiążące się z naruszeniem prawa chronionego konstytucyjnie. Już sam ustawowy nakaz przeniesienia własności lokali jest istotnym ograniczeniem prawa rozporządzania rzeczą, stanowiącego konieczny element prawa własności. Sam ten nakaz nie był dotychczas kwestionowany jako naruszenie Konstytucji RP, bo uznawano, że jego podstawa tkwi w art. 76 Konstytucji RP i dążeniu do wykluczenia nieuczciwych działań spółdzielni. Jednak w sytuacji, gdy pozbawiana własności spółdzielnia nie otrzymuje wzajemnego świadczenia ekwiwalentnego ze strony osoby nabywającej własność, mówić wręcz można o naruszeniu istoty prawa własności.”

Bez wątpienia przepisy art. 12 ust. 1 i 1<sup>1</sup> oraz art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> u.s.m. w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r. do 29 grudnia 2008 r., jakkolwiek uznane za niezgodne z Konstytucją RP cyt. wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego, były w spornym okresie obowiązującym prawem i jako takie stanowiły legalną podstawę przekształceń własnościowych, o których mowa w twierdzeniach pozwu i ustaleniach Sądu pierwszej instancji. Zgodnie z poglądem przeważającym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrok Trybunału Konstytucyjnego stwierdzający niezgodność przepisu ustawy z Konstytucją RP jest skuteczny ex tunc, tj. od dnia wejścia w życie zakwestionowanego przepisu, chyba że co innego wynika z jego sentencji. Jeżeli więc Trybunał, biorąc pod uwagę wszystkie chronione Konstytucją RP wartości, decyduje się na utrzymanie w mocy przepisu sprzecznego z ustawą, umową międzynarodową lub Konstytucją, to tak długo, jak on obowiązuje, żadnemu zachowaniu, do którego ten przepis się odnosi, nie można przypisać cechy bezprawności. Nie zmienia to jednak stanowiska Sądu II instancji w kwestii ważności zawartego porozumienia.

Jak wynika wprost z cytowanego wyżej uzasadnienia wyroku Trybunału, uznał on za niezgodne z Konstytucją uregulowanie prawne, powodujące, że pozbawiana własności spółdzielnia nie otrzymuje wzajemnego świadczenia ekwiwalentnego ze strony osoby nabywającej własność. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego uzasadnienie to może posłużyć jako argument na rzecz uznania, że porozumienie stron, „podwyższające” wysokość świadczeń pozwanego na rzecz powódki poprzez urealnienie wartości świadczenia przy uwzględnieniu wszystkich wyżej omawianych przesłanek, w tym: spowodowanej działaniami pozwanego długotrwałości postępowań administracyjnych, skutkującej wzrostem kosztów przekształceń własnościowych dla wszystkich spółdzielców, jak i wyraźnego interesu gospodarczego po stronie pozwanego, nie pozostaje z pewnością w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z aktu notarialnego, dołączonego do apelacji jako spóźnionego w rozumieniu art. 381 kc, jednak dał wiarę motywacji, przyświecającej powódce przy zawieraniu porozumienia, wynikającej choćby z zeznań prezesa powódki, J. Ś., a nade wszystko stanowiącej logiczne z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego postępowanie powódki. Dla Sądu Apelacyjnego notoryjne jest w realiach życiowych W., że obiekt, usytuowany na spornych działkach, jest sklepem wysokodochodowym, jedynym tego rodzaju obiektem w mieście. Nie może być zatem w ocenie Sądu mowy o sprzeczności ustanowienia dla powoda za jego zgodą wyższych opłat z zasadami współżycia społecznego. Odnosi się także do zawarcia porozumienia w ogóle. Pozwany, prowadzący działalność gospodarczą od wielu lat i korzystający z fachowej obsługi prawnej, nie może być uznany za osobę, którą nieświadomość doprowadziła do zawarcia niekorzystnego porozumienia.

Jak już wyżej wspomniano, na tym tle zawarcie owego porozumienia, niejako „ponad” (bo nie wbrew) ówczesną treść przepisu art. 17<sup>14</sup> u.s.m. nie może być w przekonaniu Sądu Apelacyjnego także uznane za sprzeczne z obowiązującym prawem. Konsekwencją uznania porozumienia za ważne, jest uznanie za ważne również zobowiązania pozwanego,

zawartego w jego piśmie z 23 października 2009 r., którym zobowiązał się do poniesienia także kosztów wynikających z weryfikacji operatów szacunkowych sporządzonych w postępowaniach administracyjnych, których wysokość nie była kwestionowana.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji. Apelację oddalono w części dot. odsetek, o ile powódka żądała ich od kwoty 4 880 zł od dnia wniesienia, a nie doręczenia pozwu, skoro nie wykazała, aby o zapłatę tej kwoty wzywała pozwanego wcześniej.

Orzeczenie o kosztach oparto na art. 98 kpc oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie..., a złożyły się na nie poniesione przez powódkę opłaty i koszty zastępstwa w postępowaniach przed sądami obu instancji.

bp