



Sygn. akt III CK 407/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bronisław Czech

SSN Stanisław Dąbrowski

w sprawie z powództwa M. i Z. małżonków W.

przeciwko M. i L. małżonkom D.

o złożenie oświadczenia, wydanie nieruchomości i zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 kwietnia 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 31 marca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala apelację powoda Z. W. a kasację powódki M. W. odrzuca.

Uzasadnienie

Powodowie Z. i M. małż. D. oraz pozwani Z. i M. małż. W. w umowie notarialnej z dnia 13 października 1994 r. postanowili, że:

- małżonkowie W. przenoszą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej Kw nr (...) na rzecz L. i M. D., zaś
- małżonkowie D. przenoszą na rzecz Z. i M. W. prawo do lokalu własnościowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „C.(...)” w L., przy czym kontrahenci zastrzegli, że

skuteczność umowy zależy od przyjęcia małżonków W. w poczet członków Spółdzielni.

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, związanego z osobą L. D., na własnościowe wobec obojga małż. D., nastąpiło w dniu 5 września 1994 r., co wiązało się z zapłatą kwoty 59.758.800 zł, uiszczonej 24 czerwca 1994 r.).

Decyzją Zarządu Spółdzielni z dnia 23 listopada 1994 r. M. W. została przyjęta w poczet członków spółdzielni a kolejną decyzją z dnia 20 listopada przydzielono jej i domownikom lokal własnościowy. Decyzje te poprzedzała pisemna informacja Spółdzielni z dnia 22 listopada 1944 r., że na L. D. nie ciąży zadłużenie. Tymczasem wg wyliczenia Spółdzielni z dnia 23 kwietnia 1996 r. okazało się, że zachodzi konieczność dopłaty w łącznej kwocie 26.918,32 zł. Ostatecznie pismem z dnia 23 maja 1996 r. M. W. została zorientowana, iż

- z tytułu przekształcenia lokalu dopłata wynosi 3.442,95 zł,
 - z tytułu dopłaty do wkładu lokatorskiego należy dopłacić 150,39 zł,
 - dopłata do wkładu lokatorskiego wynosi 589,41 zł,
 - dopłata zaś odsetek od kredytu równa się kwocie 23.200,58 zł,
- czyli łącznie dopłata wynosi 27.391,83 zł.

W tych warunkach powodowie, małż. W., powołali się na wadę prawną nabytego lokalu, która według nich została przez pozwanych podstępnie zatajona. Wystąpili w związku z tym, oświadczając, iż odstępują od umowy, o zwrotne przeniesienie własności i odszkodowanie.

Wyrokiem częściowym z dnia 28 marca 1997 r. Sąd Wojewódzki w L. zobowiązał pozwanych L. i M. D. do złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia woli następującej treści:

- a) „L. i M. małż. D. przenoszą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę Nr (...), o obszarze 4 ary 13 m², położoną przy ul. Urzędowskiej w L., objętą księgą wieczystą KW Nr (...) powołaną przez Sąd Rejonowy w L. na rzecz Z. i M. W.,
- b) Z. i M. W. przenoszą spółdzielcze prawo do lokalu typu własnościowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w L., stanowiące mieszkanie nr (...) przy ul. H. w L., na rzecz L. i M. małż.: D. za jednoczesną dopłatą na rzecz tychże kwoty 7.500 zł., przy czym skuteczność tej umowy uzależniona jest od przyjęcia L. i M. małż. D. w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „C.(...)” w L.”

W wyniku rozpoznania apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 stycznia 1998 r. zmienił zaskarżony wyrok częściowy i powództwo w tym zakresie oddalił, przyjmując m.in., iż „trafny jest zarzut skarżącego, że Sąd nie miał podstaw do przyjęcia, iż zbyte przez pozwanych mieszkanie jest, obciążone długiem, bowiem okoliczność ta wynika z jednostronnego oświadczenia Spółdzielni i nie była przez Sąd zweryfikowana”.

Uwzględniając kasację powodów Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 27 października 1999 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 28 stycznia 1998 r. i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wyjaśnił, że:

- stosownie do treści art. 208 § 1 i 226 § 1 pr. sp. członkowie spółdzielni na rzecz których wydano przydział lokalu, obowiązani są uiścić wkład budowlany wyliczony stosownie do wysokości ogólnych kosztów budowy,
- jeżeli ostateczne rozliczenie kosztów budowy rodzi obowiązek dopłaty, dopłata ta obciąża aktualnego członka spółdzielni,
- gdyby się okazało, że w dacie zawarcia przez strony umowy zamiany istniał obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego, a powodowie uzyskali od kontrahentów zapewnienie że tak nie jest, to okoliczność ta oznaczałaby, że nabyte przez nich prawo dotknięte jest wadą.

Orzekając ponownie Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11 maja 2000 r. apelację pozwanych oddalił, a kasację pozwanego L. D. od tego wyroku Sąd Najwyższy oddalił wyrokiem z dnia 5 października 2001 r.

Wobec prawomocnego rozstrzygnięcia w zakresie żądanego przez powodów złożenia oświadczenia woli Sąd Okręgowy rozpoznał sprawy w przedmiocie dalszych żądań obejmujących wydanie zabudowanej działki pozostającej w użytkowaniu wieczystym i będącej w posiadaniu pozwanych oraz w przedmiocie roszczenia odszkodowawczego. W zakresie żądań odszkodowawczych postępowanie w sprawie uległo następnie prawomocnemu umorzeniu wobec cofnięcia powództwa. Natomiast powództwo o wydanie nieruchomości Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 27 maja 2003 r. oddalił. Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie nie legitymują się tytułem do nieruchomości. Prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku przysługuje bowiem pozwanym, skoro postanowieniem z dnia 8 czerwca 2002 r. Sąd wieczystoksięgowy wykreślił dokonany na ich rzecz wpis, oddalając zarazem ich wnioski w tym względzie.

Apelację powoda Z. W. od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 27 maja 2003 r. Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 31 maja 2004 r. powołując się na następujące okoliczności faktyczne i wyprowadzone z nich wnioski.

Małżonkom W. nie przysługiwało w dacie wyrokowania prawo użytkowania nieruchomości. Ich oświadczenie o odstąpieniu od umownej zamiany wywołało jedynie skutek obligacyjny. Skuteczność stwierdzonej i zastąpionej częściowym wyrokiem umowy zamiany została uzależniona od przyjęcia pozwanych w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej C.(...) w L. Ten warunek odnosi się do całej umowy, a nie tylko do jej części odnoszącej się do spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielczego. Niespełnienie warunku prawnego spowodowało, że wyrok częściowy, jakkolwiek prawomocny, nie wywołał skutku w postaci zwrotnego przeniesienia praw będących przedmiotem umowy zamiany. Skoro zatem pozwani legitymują się wpisem prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej, to im przysługują uprawnienia właścicielskie, a to czyni powództwo o wydanie nieuzasadnionym.

Nie podzielił Sąd Apelacyjny zarzutu nieważności postępowania wskazując na postanowienie z dnia 16 stycznia 1998 r., jako obejmujące jedynie uprawnienia do reprezentowania powodów przez ustanowionego adwokata w postępowaniu kasacyjnym. W tych okolicznościach umocowanie pełnomocnika wygasło a podjęta przez powodów próba ustanowienia dla nich po raz kolejny pełnomocnika z urzędu nie zyskała uznania sądu, przy czym wydane w tej mierze postanowienie nie zostało nawet zaskarżone. Nieważności nie sprowadza też, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, odmowa dokonania na żądanie pozwanego wykładni wyroku, nie doręczonego powodom.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżony został kolejno dwoma skargami kasacyjnymi, z których pierwsza z daty 21 czerwca 2004 r. wpłynęła do Sądu 24 czerwca 2004 r., a druga, z daty 24 czerwca 2004 r., do Sądu wpłynęła 28 czerwca 2004 r. Obie powołują się na podstawy kasacyjne zarówno naruszenia prawa materialnego jak i procesowego. Podniesione w drugiej z nich zarzuty naruszenia prawa materialnego odnoszą się do art. 65 k.c. wobec pominięcia wskazanych w tym przepisie kryteriów wykładni oświadczenia woli, co sprawiło przyjęcie, że prawomocny wyrok częściowy zastępujący umowę nie wywołał skutku rzeczowego. Naruszenie zaś art. 223 § 2 prawa spółdzielczego polega na błędnej wykładni, polegającej na przyjęciu, że dyspozycja tego przepisu odnosi się do przeniesienia spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu przez powodów w sytuacji gdy następuje jedynie zwrot tegoż prawa będący konsekwencją odstąpienia od umowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozpoznania sprawy w części dotyczącej wydania nieruchomości pozostającej we władaniu pozwanych M. i L. D., w toku rozprawy w dniu 8 kwietnia 2002 r. Sąd Okręgowy zwolnił pełnomocnika powodów, adw. K. K., od dalszego udziału w sprawie wobec wygaśnięcia jego umocowania. Na rozprawę w dniu wyrokowania przez Sąd Okręgowy, powodowie nie stawili się. Wezwanie nie zostało im doręczone z powodu zmiany adresu. W tych warunkach Sąd zarządził pozostawienie wystosowanych wobec nich wezwań w aktach ze skutkiem doręczenia. Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli oboje powodowie osobiście. Apelację powódki M. W. Sąd Okręgowy odrzucił postanowieniem z dnia 1 września 2003 r. jako spóźnioną.

W dotychczasowym postępowaniu przed Sądem I instancji pozwani nie byli reprezentowani przez pełnomocnika. Charakterystyczne jest w związku z tym pismo adw. H. K. z dnia 10 września 2002 r. nawiązujące do stanowiska Sądu Apelacyjnego wyrażonego w uzasadnieniu postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 3 września 2002 r., wyraźnie oznajmiające świadomość wygaśnięcia udzielonego mu umocowania. Znamienne jest zresztą także jego pismo z dnia 1 czerwca 2004 r., adresowane do Sądu Apelacyjnego, w którym stwierdza on m.in.: „w mojej ocenie nie jeden umocowany do występowania w sprawie...”. W tych okolicznościach zarządzenie doręczenia wymienionemu adwokatowi odpisu wyroku Sądu Apelacyjnego oznacza brak konsekwencji w nawiązaniu do czynności dotychczas podejmowanych w omawianym zakresie. Jeżeli zaś Sąd Apelacyjny kierował się treścią uprzednio wydanego postanowienia w przedmiocie ustanowienia pełnomocnika z urzędu dla potrzeb obsługi powodów postępowaniu kasacyjnym, to takie rozumienie tego postanowienia nie ma proceduralnego uzasadnienia. Mogło ono bowiem odnosić się tylko do tej konkretnej sytuacji procesowej, a nie każdej następnej tego rodzaju.

Wszystkie te uwagi pozostają w związku z zaskarżeniem wyroku Sądu Apelacyjnego dwiema kasacjami, jedną sygnowaną przez adw. K. K., powołującego na ustanowienie go pełnomocnikiem z urzędu – w imieniu obojga powodów i drugą sporządzoną przez pełnomocnika z wyboru i wniesioną tylko w imieniu powoda. Ta pierwsza nie uwzględnia tego, że zaskarżone orzeczenie zapadło tylko z apelacji powoda, co było następstwem ewidentnego braku zainteresowania powódki M. W. dalszymi wynikami postępowania w sprawie. W tych warunkach, uznając za zbędne

czynienie dalszych rozważań, należało kasację powódki odrzucić, dostrzegając zarazem charakter dochodzonego roszczenia i wynikające stąd skutki dla obojga powodów.

Przystępując do oceny zasadności kasacji powoda należy w pierwszej kolejności podkreślić, że nie zachodzi zarzucona nieważność postępowania w sprawie. Nieważności postępowania nie można łączyć z samym tylko brakiem reprezentowania strony w procesie przez profesjonalnego pełnomocnika. Tymczasem, jak to wyżej zauważono, powodowie nie korzystali przed Sądami obu instancji z pomocy prawnej fachowego pełnomocnika, zarówno z wyboru jak i z urzędu, co w tych warunkach czyni zarzut nieważności postępowania chybionym.

Co się tyczy samego rozstrzygnięcia, to godzi się zauważyć, że oba Sądy orzekały w zgoła odmiennym stanie faktycznym, niż to miało miejsce w dacie wyrokowania w przedmiocie obustronnego oświadczenia woli co do powrotnej zamiany. W aktualnym, niewadliwie ustalonym stanie faktycznym, dominujący jest wzgląd na utratę przez powodów prawa do lokalu spółdzielczego w następstwie wykluczenia ich ze Spółdzielni i w ślad za tym orzeczonej eksmisji. Z drugiej zaś strony zniweczona została możliwość powołania się powodów na uprawnienia wynikające z wpisu do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego wobec prawomocnego wykreślenia tego prawa. Słusznie w tych warunkach Sąd Apelacyjny zauważył, że wyrok częściowy nakazujący stronom zawarcie powrotnej umowy zamiany jest równoznaczny z obopólnym obowiązkiem złożenia oświadczenia woli w tym przedmiocie. Wynikająca stąd współzależność obu oświadczeń, zasadnie kojarzona z warunkiem prawnym, czyni niemożliwym uwzględnienie żądania strony powodowej. W przeciwnym wypadku to bowiem oznaczałoby pozbawienie pozwanych władztwa w zakresie użytkowania wieczystego i zarazem niemożność nawiązania stosunku członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej z prawem do lokalu własnościowego.

Wszystko to oznacza, że w ostatecznym rachunku, nawet jeżeli przyjąć, że niektóre z podniesionych zarzutów w zakresie prawa materialnego nie są pozbawione zasadności, zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Na zasadzie art. 393¹² w związku z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) a nadto art. 393⁷ k.p.c. należało orzec jak w sentencji.