



Sygn. akt III CSK 94/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa Z. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "D."

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 30 października 2009 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 8 czerwca 2009 r. oddalił powództwo Z. G. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "D." o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz własności domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, położonego przy ul. G. nr 78, wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego numerami działek 44/7, 23/8 i 23/72, o łącznej powierzchni 856 m².

Z ustaleń wynika, że powód był członkiem pozwanej spółdzielni od 1995 r., kiedy to wstąpił w prawa dotychczasowego członka A. A., oczekującego na przydział domu. Powód sfinansował koszt budowy domu, a w październiku 1995 r. został powiadomiony – pismem spółdzielni podpisanym jedynie przez prezesa spółdzielni - że został mu przydzielony domek na działce nr 23/8 o powierzchni 857 m². Z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntu nie doszło do przeniesienia własności i użytkowania wieczystego.

Decyzją Prezydenta Miasta z dnia 24 października 2007 r. zatwierdzony został projekt podziału działki nr 23/72 na dwie działki, oznaczone numerami 23/123 i 23/124. Decyzja ta jest ostateczna, bowiem podejmowane przez powoda środki prawne w celu jej obalenia okazały się nieskuteczne.

Walne Zgromadzenie pozwanej spółdzielni w dniu 15 listopada 2007 r. podjęło uchwały o przeznaczeniu działki nr 23/124 o powierzchni 30 m² dla powoda i nie wyraziło zgody na przeniesienie na niego działki nr 23/124. Powód zaskarżył te uchwały do sądu, jednak powództwo prawomocnie oddalono.

W dniu 14 grudnia 2007 r. pozwana powiadomiła powoda o zakończeniu procedury uregulowania kwestii związanych z własnością gruntu i wezwała go do uzgodnienia terminu sporządzenia aktu notarialnego, zawierającego umowę przeniesienia własności domu i prawa użytkowania wieczystego działek nr 23/8, 44/7 i 23/123, których powierzchnia jest znacznie mniejsza od wskazanej w piśmie spółdzielni z 1995 r. Powód nie wyraził zgody na zawarcie takiej umowy, domagając się przeniesienia użytkowania wieczystego działki o pierwotnie oznaczonej powierzchni. Ostatecznie powód został wykreślony z rejestru członków.

Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał, że przysługuje mu prawo do nieruchomości, nie wypełnił zatem obowiązku określonego w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pismo z dnia 19 października 1995 r. nie może być uznane za przydział domu, bowiem jest dotknięte wadą polegającą na braku wymaganej w spółdzielni dwuosobowej reprezentacji. Ponadto, powód domagał się przyznania mu działki nr 23/72, a działka ta obecnie nie istnieje, gdyż powstała z niej działki nr 23/123 i 23/124. Niezależnie od tego, spółdzielni nie można przypisać bezczynności, a ta przesłanka jest, stosownie do art. 49¹ u.s.m., wymagana dla uznania skuteczności powództwa. W ocenie Sądu zatem, powód nie wykazał istnienia po jego stronie uprawnienia skorelowanego z obowiązkiem spółdzielni do złożenia żądanego oświadczenia woli.

Wyrokiem z dnia 30 października 2009 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od powyższego wyroku, dzieląc dokonane ustalenia i ocenę prawną. Dodatkowo wskazał, że powód nie złożył w spółdzielni pisemnego żądania o przeniesienie na jego rzecz prawa własności domu.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną, opartą na obu podstawach uregulowanych w art. 398³ § 1 k.p.c.

W ramach pierwszej podstawy skargi kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- a) art. 232 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 1995 r., nr 54, poz. 288) przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie powstało prawo powoda do domu jednorodzinnego;
- b) art. 49¹ w związku z art. 52 i art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię i w rezultacie przyjęcie, że powód nie jest osobą, która na tej podstawie może żądać ustanowienia prawa własności domu jednorodzinnego;
- c) naruszenie art. 41 i art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez pominięcie ich przy orzekaniu i nieprzeprowadzenie kontroli decyzji pozwanego dotyczącej podziału działki nr 23/72 w zakresie zgodności co do wymogów i ograniczeń wynikających z powołanych przepisów;

- d) art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię i przyjęcie, że niezastosowanie przewidzianego w tym przepisie postępowania zwolniło Sąd od rozpatrzenia zarzutów powoda związanych ze sprzecznym z prawem wyodrębnieniem nieruchomości przynależnej do domu jednorodzinnego, wyjaśnienia legitymacji Rady Nadzorczej pozwanej do podjęcia uchwały z dnia 25 września 2007 r. dotyczącej działki nr 23/72 i oceny jej zgodności z prawem.

W ramach drugiej podstawy skargi kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- a) art. 217 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez oddalenie środka dowodowego w postaci przesłuchania zgłoszonych przez powoda świadków i uznanie, że dowód ze świadków został powołany dla ustalenia faktów nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy;
- b) art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez wadliwe przyjęcie związania sądu i powagi rzeczy osądzonej wynikających z wyroków Sądu Okręgowego z dnia 19 maja 2008 r. i Sądu Apelacyjnego z dnia 12 listopada 2008 r.,
- c) art. 217 § 2, art. 233 § 1, art. 365, art. 385, art. 382 i art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 386 § 4 i art. 378 § 1 k.p.c. polegające na nierozpoznaniu istoty sprawy na skutek zaaprobowania przez Sąd Apelacyjny mylnego stanowiska Sądu Okręgowego o braku konieczności dopuszczenia dowodu z zeznań świadków, pomimo wniosku złożonego przez powoda, a także na mylnym przyjęciu, że przeszkodą do przeprowadzenia tych dowodów jest związanie wynikające z prawomocnego wyroku sądowego, w wyniku czego pominął zebrany w sprawie materiał i oparł się na stanowisku wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie z powództwa powoda przeciwko pozwanej o uchylenie uchwał;
- d) art. 328 § 2, art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak rozpoznania zarzutów apelacji i brak prawidłowego uzasadnienia wyroku ograniczonego do obszernego powołania przepisów i stanowiska innego sądu, pozbawionego szczegółowości, wnikliwości i wszechstronności, brak podstawy

prawnej wyroku, w świetle której tylko przydział decydował o powstaniu prawa do domu jednorodzinnego.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu pierwszej instancji oraz o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w ramach drugiej podstawy kasacyjnej odnoszą się przede wszystkim do niezasadnego, w ocenie skarżącego, oddalenia wniosków dowodowych istotnych dla wyjaśnienia sprawy. Skarżący zarzucił, że nie uwzględniono żadnego ze zgłoszonych wniosków dowodowych, wyraźnie wskazując jedynie na wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków W. G. i J. W. Wobec tego, że nie jest rzeczą Sądu Najwyższego domyślanie się, o jakie inne wnioski dowodowe skarżącemu chodzi, należy ograniczyć się tylko do oddalenia wniosku o przesłuchanie tych świadków. Wniosek dowodowy w tym przedmiocie zgłoszony został w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jednak Sąd Apelacyjny, rozważając zarzut apelacyjny dotyczący bezpodstawnego oddalenia wniosku, także uznał, że jest on bezprzedmiotowy, skoro nie dotyczy okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Oceny tej podzielić nie można, co trafnie zarzucił skarżący w skardze kasacyjnej. Jak wynika bowiem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, jedną z przyczyn oddalenia apelacji było uznanie, że powód wnosząc powództwo oparte na art. 17¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz.1116 ze zm.; dalej: "u.s.m.") nie wykazał, iż służyło mu prawo do domu. Jednak właśnie za pomocą tych środków dowodowych powód zamierzał istnienie tej przesłanki wykazać. Nie jest trafne uznanie, że wyłącznie formalny przydział, podpisany zgodnie z zasadą reprezentacji spółdzielni, mógł stanowić dowód, że powodowi przysługiwało prawo do domu. Powód zamierzał wykazać, że pismo z października 1995 r. stanowiło nie przydział, ale informację o przydziale, a takiej informacji mógł jednoosobowo udzielić prezes upoważniony do dokonywania czynności związanych z kierowaniem

spółdzielnią. Trafnie także zarzucał skarżący, że ustaleń faktycznych nie można opierać, jak to przyjął Sąd Apelacyjny, na dowodzie z akt innej sprawy, a w szczególności na treści rozstrzygnięcia i motywach jego wydania. Dowodem mogą być nie akta sprawy, ale znajdujące się w nich dokumenty, dowodem w sprawie nie może być też uzasadnienie wyroku sporządzonego w innej sprawie, takie środki dowodowe nie są znane procedurze cywilnej. Moc wiążącą ma natomiast wydany w innej sprawie prawomocny wyrok (art. 365 k.p.c.), dotyczy to jednak tylko sentencji, nie zaś motywów rozstrzygnięcia. Sąd orzekający w sprawie niniejszej związany był zatem jedynie wydanym w innej sprawie prawomocnym wyrokiem, oddalającym powództwo o uchylenie uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni. Wadliwość w zakresie ustaleń faktycznych i brak oceny wszystkich zarzutów apelacyjnych powoduje konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wbrew jednak twierdzeniom skarżącego, nie oznacza to możliwości kwestionowania w niniejszej sprawie zasadności przesłanek, na których oparte zostały uchwały dotyczące zasadności i sposobu podziału jednej z działek, która z mocy pierwotnych decyzji przyznana miała być powodowi.

Podzielić należy niektóre zarzuty zgłoszone w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Jak wynika z art. 49¹ u.s.m., prawo wystąpienia do sądu z powództwem o złożenie oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności lokalu bądź domu jednorodzinnego przysługuje w razie bezczynności spółdzielni. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 378/08 (nie publ.) wskazał, że 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. Biorąc pod uwagę fakt, że powód został członkiem spółdzielni w 1995 r., poniósł koszty budowy domu, a jego sprawa nie jest załatwiona do dnia dzisiejszego, wnioski o braku bezczynności spółdzielni nie wydaje się oparte na racjonalnych przesłankach. Wykreślenie powoda z grona członków spółdzielni świadczy o zaniechaniu prób uwzględnienia jego żądania w jakimkolwiek zakresie. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił powództwa również wobec uznania, że powód nie zgłosił pisemnego żądania zgodnie z wymogiem określonym w powołanym przepisie. Jednak, z przepisu wynika jedynie to, że żądanie

przeniesienia własności musi być zgłoszone w formie pisemnej. Przepis nie zawiera wymogu, aby to pisemne żądanie zgłoszone zostało w jakiś szczególny sposób, w osobnym piśmie, czy na formularzu. Wystarczy zatem, by zostało wyartykułowane pisemnie tak, aby wola nabycia własności została w jasny sposób zakomunikowana spółdzielni. Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że skarżący wyrażał, i to kilkakrotnie, na piśmie takie żądanie, z tym, że dotyczyło ono przeniesienia własności domu i prawa użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni 856 m². Takie oświadczenie złożył chociażby w odwołaniu od uchwały zakazującej przeniesienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego działki nr 23/124, a nawet w pozwie. Kolejną podstawą uznania niezasadności żądania było stwierdzenie, że skarżący nie wykazał prawa do domu jednorodzinnego, co – w myśl art. 52, 49¹ i art. 17¹⁴ u.s.m. - stanowi podstawę tego żądania. Konstatację tę Sąd oparł na ustaleniu, że powód nie wykazał, że posiada przydział. Należy jednak zwrócić uwagę na kilka kwestii. Przede wszystkim, powód wszedł w prawa byłego członka spółdzielni A. A., brak zaś w sprawie ustaleń, że ten członek spółdzielni nie dysponował przydziałem. Trafnie zarzucił skarżący, że w dacie zawierania umowy z tym członkiem wybudowanie domu nie było warunkiem jego przydziału. Zgodnie bowiem z art.232 obowiązującej ówczesnie w tym zakresie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm.), przydział domów jednorodzinnych mógł być dokonany już z chwilą, gdy ze względów na stan przygotowania inwestycji do realizacji możliwe było ich oznaczenie. Po wybudowaniu domu spółdzielnia była obowiązana już tylko do wyrażenia zgody na zamieszkanie członka. Tylko w sytuacji, w której przydziału nie dokonano wcześniej, spółdzielnię obciążał obowiązek przydziału po wybudowaniu domu. Pozwana spółdzielnia nie kwestionowała zresztą, aż do zaistnienia sporu, przysługującego skarżącemu uprawnienia do wybudowanego domu, ani ciążącego na nie obowiązku dokonania przydziału, o czym świadczą nie tylko pisma z 1995 r. i lat następnych, lecz także wezwanie do zawarcia umowy w przedmiocie przeniesienia własności. Wniosek zatem, że powód nie wykazał swojego prawa, należy uznać za co najmniej przedwczesny. Wreszcie nie można uznać, że w sytuacji, w której żądanie powoda dotyczyło działki o większej powierzchni i nie uwzględniało faktu podziału działki, żądanie to nie może być

uwzględnione nawet w części. Z przepisów art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., na których, poprzez odesłanie z art. 49¹ u.s.m. oparte jest powództwo, wynika, że może być uwzględnione częściowo. Trzeba zwrócić uwagę, że prawomocne oddalenie powództwa w całości oznacza pozbawienie powoda prawa do nabycia własności domu, którego budowę finansował, a takiego rozwiązania nie uzasadnia nawet spór co do powierzchni gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego, związanego z prawem własności.

Nie można natomiast podzielić zarzutu naruszenia art. 41, 42 i 43 u.s.m. Przepisy te nie stwarzają podstawy do objęcia kontrolą sądu, w postępowaniu z art. 49¹ tej ustawy, decyzji administracyjnych dotyczących podziału nieruchomości, ani uchwał spółdzielni dotyczących celowości takiego podziału. Podważeniu uchwał organów spółdzielni służy postępowanie określone w art. 42 pr.spółdz., a kontrola decyzji administracyjnych nie jest objęta kognicją sądów powszechnych.

Z powyższych względów orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.