



Sygn. akt III CSK 43/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

SSA Marek Machnij

w sprawie z powództwa Andrzeja B.

przeciwko Wojskowej Spółdzielni Domów Jednorodzinnych „B.”

w likwidacji w K.

o złożenie oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 września 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 11 grudnia 2009 r. nakazał stronie pozwanej Wojskowej Spółdzielni Domów Jednorodzinnych „B.” w K. aby złożyła oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda Andrzeja B. prawa własności opisanej w wyroku działki gruntu, na której został wybudowany dom oraz udziałów w wysokości po 1/26 w prawie własności dwóch kolejnych działek oznaczonych nr geodezyjnymi 229/93 i 229/94 oraz zasądził na rzecz powoda koszty procesu. Sąd ten ustalił, że powód jest członkiem pozwanej spółdzielni. W dniu 20 grudnia 1996 r. strony zawarły umowę przedwstępną, w której zobowiązały się do zawarcia umowy o budowę domu jednorodzinnego położonego w K. przy ul. J. Strona pozwana na podstawie umów zawartych w dniach 3 kwietnia 1997 r. i 28 grudnia 1998 r. kupiła od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nieruchomości utworzone z działek gruntu o nr 229/59, 229/62 i 229/63. Nabywając te grunty strona pozwana złożyła oświadczenie, że jest uprawniona do zakupu tych nieruchomości w drodze bezprzetargowej, a członkami spółdzielni są osoby uprawnione do kwatery oraz pracownicy wojska w rozumieniu ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Powód faktycznie nie należał do takich osób. Do lutego 2002 r. strona pozwana wykonała fundamenty dla całej inwestycji obejmującej budowę 26 domów jednorodzinnych. W dniu 18 lutego 2002 r. strony zawarły porozumienie, w myśl którego powód w terminie do 30 sierpnia 2002 r. miał wybudować dom w stanie surowym zamkniętym, oznaczony nr roboczym 24. Na wezwanie strony pozwanej powód dokonał wpłat na poczet wkładu budowlanego. We wrześniu 2007 r. zostało sporządzone końcowe rozliczenie inwestycji. Powód dokonał na poczet wkładu budowlanego wpłat w wysokości 123 895,18 zł. Pozostała mu do zapłaty kwota 380,73 zł. W uchwale z dnia 15 września 2007 r. walne zgromadzenie pozwanej spółdzielni wyraziło zgodę na przeniesienie praw własności nieruchomości oraz udziałów we własności nieruchomości na rzecz 22 członków spółdzielni. Sprawa przeniesienia tych praw na rzecz czterech innych członków spółdzielni, w tym powoda, miała być przedmiotem uchwały podjętej równocześnie z uchwałą o likwidacji spółdzielni. Likwidacja została otwarta w listopadzie 2007 r. W dniu 20 czerwca 2009 r. walne zgromadzenie podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na przeniesienie na rzecz powoda praw do gruntu pod

warunkiem spełnienia przez niego dodatkowych warunków, w tym zrzeczenia się dochodzonych roszczeń i wycofania z policji i prokuratury zawiadomień o popełnieniu przestępstwa na jego szkodę. Po wyrażeniu przez powoda gotowości zawarcia umowy strona pozwana w piśmie z dnia 28 lipca 2009 r. złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w wysokości 808 500 zł. Wartość domu wzniesionego przez powoda wynosi 1 337 365,77 zł, a koszt wykonania fundamentów wyniósł ok. 62 000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda o zobowiązanie strony pozwanej do złożenia oświadczenia woli było uzasadnione na gruncie art. 52 pkt 3 w zw. z art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej – u.s.m.). Powód spełnił bowiem warunki porozumienia z dnia 18 lutego 2002 r. oraz uregulował należności wynikające z końcowego rozliczenia inwestycji. Uwzględnieniu żądania nakazania złożenia oświadczenia woli nie sprzeciwiały się także okoliczności związane z nabyciem przez stronę pozwaną gruntów od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Nie mogły one bowiem rodzić niekorzystnych skutków dla powoda. Wobec uwzględnienia tego roszczenia bezprzedmiotowe stało się orzekanie o roszczeniu ewentualnym powoda, które dotyczyło zwrotu nakładów i zbędne było ustalanie ich wartości.

Apelacja strony pozwanej została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 16 września 2010 r. Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny podkreślił, że powód uczynił zadość wymaganiom zawartym w statucie oraz zapisom umowy przedwstępnej, a strona pozwana nie przedłożyła argumentacji świadczącej o tym, że powodowi nie przysługiwało prawo do nieruchomości określonych w jego żądaniu.

Skarga kasacyjna strony pozwanej została oparta na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 52 pkt 3 i art. 55 u.s.m., art. 3 k.c., art. 6 k.c., art. 156 k.c., art. 156 k.c., art. 390 § 2 i § 3 k.c., art. 17 pkt 5 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, art. 2 Konstytucji oraz naruszenie art. 380 k.p.c., art. 378 k.p.c. i art. 382 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i ewentualnie wyroku Sądu pierwszej instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania odpowiednio Sądowi

Apelacyjnemu lub Sądowi Okręgowemu, bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawa naruszenia przepisów postępowania była nieuzasadniona. Zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. naruszenie przepisów postępowania może być podstawą skargi kasacyjnej jedynie wówczas, gdy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Rzeczą skarżącego jest zatem przytoczenie odpowiedniej argumentacji wskazującej, że zarzucone uchybienia miały istotne znaczenie dla sposobu rozstrzygnięcia sprawy. Nie jest wystarczające samo stwierdzenie, że powołane przez skarżącego uchybienia przepisom postępowania miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Do tego ograniczono zaś uzasadnienie zarzutów naruszenia przepisów postępowania w skardze kasacyjnej strony pozwanej. Wymaga też odnotowania, że znaczna część tych zarzutów dotyczyła żądania ewentualnego powoda, które nie było przedmiotem zaskarżonego rozstrzygnięcia i także z tego względu nie sposób uznać ich za uchybienia, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy.

Uzasadniona częściowo była natomiast podstawa naruszenia prawa materialnego. Sąd Apelacyjny zaakceptował pogląd Sądu Okręgowego co do możliwości uwzględnienia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli w oparciu o art. 52 pkt 3 u.s.m. Przepis ten ma wprost zastosowanie do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy (tj. w dniu 24 kwietnia 2001 r.) praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków. W judykaturze przyjmuje się, że może mieć on zastosowanie w drodze analogii także do innej kategorii praw do domów jednorodzinnych przewidzianych wcześniej przez przepisy prawa spółdzielczego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 r., III CZP 22/07). Dla zastosowania art. 52 pkt 3 u.s.m. w pierwszej kolejności należało zatem ustalić, czy powód dysponował odpowiednim uprawnieniem w dniu wejścia w życie tej ustawy. Sąd Apelacyjny ograniczył się w tym zakresie do stwierdzenia, że takie uprawnienie powoda wynikało z umowy przedwstępnej zawartej w grudniu 1996 r. Pogląd ten był nieuzasadniony, gdyż zawarcie samej umowy przedwstępnej nie stwarzało na

rzecz powoda prawa uprawniającego go do zaliczenia do kategorii osób wymienionych w art. 52 u.s.m.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń należało dodatkowo rozważyć także jaki charakter miało z kolei porozumienie zawarte przez strony już pod rządem u.s.m. (w dniu 18 lutego 2002 r.). Stwierdzenie, że była to np. umowa o budowę domu jednorodzinnego otwierałoby pole do dokonania oceny, czy wynikające z takiej umowy uprawnienie powoda nie stwarzało ewentualnie podstaw do zastosowania art. 52 pkt 3 u.s.m. w drodze analogii, bądź też uwzględnienia żądania powoda na podstawie innych przepisów u.s.m. Skarżący podniósł przy tym zasadnie, że to powoda obciążał obowiązek udowodnienia istnienia przesłanek określonych w art. 52 ust 3 u.s.m., a strona pozwana nie miała obowiązku wykazywania, że powodowi mimo wybudowania domu z własnych środków i zgodnie z porozumieniem zawartym ze spółdzielnią nie przysługuje uprawnienie określone w jego żądaniu.

Pozbawiony podstaw był zarzut naruszenia art. 17 pkt 5 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, art. 2 Konstytucji i art. 3 k.c. przez ich niezastosowanie mimo ustalenia, że powód nie był osobą uprawnioną do otrzymania kwatery wojskowej. Przepisy te miałyby znaczenie przy ocenie skuteczności nabycia gruntów pod budowę przez pozwaną spółdzielnię. Strona pozwana nie zarzucała jednak, że na podstawie umów zawartych z Wojskową Agencją Mieszkaniową nie nabyła tych praw. Tym samym okoliczności związane z nabyciem praw do gruntu przez spółdzielnię nie miały znaczenia dla oceny jej obowiązków wobec powoda jako członka spółdzielni. Uprawnienia powoda wobec strony pozwanej wynikały z innego stosunku prawnego i ten właśnie stosunek miał znaczenie dla oceny zasadności żądania dochodzonego przez powoda.

Z uwagi na zasadność części zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej strony pozwanej była ona uzasadniona i zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

