

*Sygn. akt I ACa 1096/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSA Tomasz Szabelski</i></b>
<b>Sędziowie:</b>	<b><i>SSA Hanna Rojewska (spr.)</i></b> <b><i>SSA Dorota Ochalska - Gola</i></b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***(...) Spółdzielni (...) w Ł.***

przeciwko ***Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.***

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 12 lipca 2012 r. sygn. akt I C 1647/10

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

*Sygn. akt I ACa 1096/12*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi ustanowił na rzecz powoda (...) Spółdzielni (...) w Ł. prawo odrębnej własności lokalu użytkowego, będącego w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., położonego w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 86,05 m<sup>2</sup> oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd u s t a l i ł, że w dniu 1 lipca 1976 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. i Wojewódzka Spółdzielnia (...) w P. Oddział w Ł. zawarły umowę najmu, na podstawie której Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. oddała Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w P. Oddział w Ł. w najem lokal usytuowany w pawilonie handlowym, położonym w Ł., przy ul. (...),

o powierzchni 169 m<sup>2</sup>. Czynsz za lokal został ustalony na kwotę 3.836 złotych. Najemca zobowiązał się nadto do uiszczania opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości 28,64 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej.

Czynsz najmu za lokal położony w Ł. przy ul. (...) obejmował między innymi spłatę kredytu zaciągniętego na budowę lokalu.

W 1982 roku nastąpiło przekształcenie Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w P. Oddział w Ł. w samodzielną spółdzielnię (...) Spółdzielnię (...) w Ł..

Z chwilą przekształcenia majątek Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w P. Oddział w Ł. stał się majątkiem (...) Spółdzielni (...) w Ł..

W dniu 29 stycznia 1990 roku strony podpisały aneks do umowy najmu zawartej w dniu 1 lipca 1976 roku, w którym postanowiły, że od 1 stycznia 1990 roku opłata za wynajem lokalu wynosić będzie 610.101 zł i składać się będzie z następujących składników: koszt eksploatacji - 2.410 zł za 1 m<sup>2</sup> p.u., spłata kredytu - 2,50 zł za 1 m<sup>2</sup> p.u., oprocentowanie kredytu 86.623 zł miesięcznie, podatek od nieruchomości 115.765 zł miesięcznie. Strony postanowiły, że opłata za centralne ogrzewanie, począwszy od dnia 1 stycznia 1990 roku, wynosić będzie 2.688 złotych.

W dniu 30 stycznia 1990 Prezydium Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni (...) w Ł. obradowało między innymi w przedmiocie spłaty kredytów lokalowych, jakimi obciążona jest Spółdzielnia za wynajem lokali handlowych od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., co wynikało ze znacznego wzrostu stawek oprocentowania kredytów. Główna księgowka wskazała, że za wynajmowany sklep nr 3 o powierzchni 169 m<sup>2</sup> do spłaty pozostał kredyt w wysokości 903.500 złotych oraz odsetki w kwocie 86.623 zł. Prezydium uznało za zasadną jednorazową spłatę kredytów i postanowiło sprawę przekazać na Plenarne Posiedzenie celem podjęcia uchwały.

W dniu 2 lutego 1990 roku Plenum Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni (...) w Ł. podjęło uchwałę o spłacie jednorazowo całych kredytów lokalowych od wynajmowanych lokali handlowych, to jest sklepu nr(...)o powierzchni 169 m<sup>(2)</sup>, sklepu numer(...) i(...).

(...) Spółdzielnia (...) w Ł. spłaciła kredyt zaciągnięty między innymi na budowę lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 169 m<sup>2</sup>. Z dokumentacji księgowej spółdzielni zniknęła wówczas pozycja „spłata kredytu”.

(...) Spółdzielnia (...) w Ł. uznała w dniu 7 marca 1990 roku Spółdzielnię Mieszkaniową (...) sumą czynszu za miesiąc luty 1990 roku wraz z wyrównaniem kredytu na kwotę 1.084.579 złotych. Z not za poprzednie okresy wynika uznanie sumą czynszu w kwocie 135.623 zł, a więc za miesiąc luty 1990 roku została przekazana kwota wyższa o 948.956 złotych.

W dniu 9 maja 1990 roku strony podpisały aneks do umowy najmu z dnia 1 lipca 1976 roku, w którym postanowiły, że czynsz najmu za przedmiotowy lokal wynosić będzie 1.467.765 zł, w tym opłata eksploatacyjna - 1.352.000 złotych, a podatek od nieruchomości - 115.765 złotych. W załączniku do aneksu z dnia 9 maja 1990 roku, ani w kolejnych aneksach do umowy, w zestawieniu kwot składających się na czynsz najmu, po 1990 roku nie wymieniano pozycji „spłata kredytu, oprocentowanie”.

W dniu 4 stycznia 1991 roku strony podpisały aneks do umowy najmu zawartej w dniu 1 lipca 1976 roku, w którym postanowiły, że od 1 stycznia 1991 roku za zajmowany lokal najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu w kwocie 4.847.800 złotych, na który składa się opłata eksploatacyjna w kwocie 4.732.000 złotych oraz podatek od nieruchomości w kwocie 115.800 złotych. W pozycji spłata kredytu wraz z odsetkami strony nie wpisały żadnej kwoty.

Powódka dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 169 m<sup>2</sup> w wysokości około 1.076.831,54 zł.

Celem wybudowania wynajmowanego przez powódkę lokalu o powierzchni 169 m<sup>2</sup> poniesiono nakłady w kwocie 895.085 zł.

Przy przyjęciu, że powódka spłaciła kredyt w wysokości 1.076.831,54 zł, spłata jakiej dokonała pokryła koszt budowy przypadający na wynajętą powierzchnię 169 m<sup>2</sup>.

W piśmie z dnia 12 czerwca 1995 roku (...) Spółdzielnia (...) w Ł. zwróciła się do Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o wzięcie w obronę jej praw członkowskich. W treści pisma wskazała, że wezwanie jej do opuszczenia i wydania w ciągu jednego dnia lokalu jest nieuzasadnione między innymi dlatego, że użytkuje lokal od około 20 lat, w związku z jego funkcjonowaniem poniosła znaczne nakłady, a przede wszystkim zwróciła (...) Spółdzielni (...) w Ł. kredyt budowlany zaciągnięty na budowę lokalu, który zajmuje. Powódka wyraziła wolę na przekształcenie prawa przysługującego jej do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.

W 2003 roku powódka ograniczyła prowadzenie sklepu w lokalu przy ul. (...) do powierzchni 86,05 m<sup>2</sup>.

W dniu 1 kwietnia 2003 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. i (...) Spółdzielnia (...) w Ł. zawarły umowę najmu nr (...), na mocy której pozwana oddała powódce w najem do używania lokal położony przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 86,05 m<sup>2</sup>. Strony postanowiły, że każda ze stron może rozwiązać umowę najmu za uprzednim 3 - miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem.

Pismem z dnia 12 lipca 2007 roku (...) Spółdzielnia (...) w Ł., powołując się na treść art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o przeniesienie na jej rzecz własności lokalu użytkowego, położonego w Ł., przy ul. (...) o powierzchni 86,05 m<sup>(2)</sup>, w którym to lokalu prowadzony jest przez spółdzielnię sklep numer (...), wskazując, że spłaciła cały kredyt wraz z oprocentowaniem zaciągnięty na budowę lokalu.

Pismem z dnia 20 listopada 2007 roku zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. poinformował powódkę, że nie widzi podstaw prawnych do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu handlowego w Ł. przy ul. (...), którego powódka jest najemcą.

Pismem z dnia 29 stycznia 2009 roku powódka zawiadomiła pozwaną, że w terminie do dnia 28 lutego 2009 roku oczekuje wyznaczenia terminu na sporządzenie aktu notarialnego przenoszącego na nią własność lokalu użytkowego o powierzchni 86,05 m<sup>2</sup>, położonego w budynku przy ul. (...)aw Ł., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana podtrzymała stanowisko zajęte w piśmie z dnia 20 listopada 2007 roku.

Pismem z dnia 11 marca 2009 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wypowiedziała (...) Spółdzielni (...) w Ł., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w Ł. oraz wniosła o zdanie lokalu po upływie okresu wypowiedzenia, to jest z dniem 30 czerwca 2009 roku.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że (...) Spółdzielnia (...) w Ł., a wcześniej jej poprzednik prawny Wojewódzka Spółdzielnia (...) w P. Oddział w Ł., były najemcami lokalu użytkowego, położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 169 m<sup>2</sup>, stanowiącego własność pozwanej Spółdzielni. Powódka oraz jej poprzednik prawny spłaciły kredyt zaciągnięty między innymi na budowę opisanego wyżej lokalu o powierzchni 169 m<sup>2</sup>. (...) Spółdzielnia (...) w Ł. uznała w dniu 7 marca 1990 roku Spółdzielnię Mieszkaniową (...) sumą czynszu za miesiąc luty 1990 roku wraz z wyrównaniem kredytu na kwotę 1.084.579 złotych. Z not za poprzednie okresy wynika uznanie sumą czynszu w kwocie 135.623 zł, a więc za miesiąc luty 1990 roku została przekazana kwota wyższa o 948.956 złotych.

O spłacie kredytu świadczy między innymi fakt, że w załączniku z dnia 9 maja 1990 roku do aneksu do umowy najmu z dnia 1 lipca 1976 roku, ani w kolejnych aneksach do umowy, w zestawieniu kwot składających się na czynsz najmu za przedmiotowy lokal, po 1990 roku nie wymieniano pozycji „spłata kredytu, oprocentowanie”. Również z dokumentacji księgowej spółdzielni zniknęła wówczas pozycja „spłata kredytu”.

Z uznanej, przez Sąd Okręgowy, za wiarygodną opinii biegłej sądowej z zakresu rachunkowości M. B. wynika, że celem wybudowania wynajmowanego przez powódkę lokalu o powierzchni 169 m<sup>2</sup> poniesiono nakłady w kwocie 895.085 zł. Powódka dokonała spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) lla o powierzchni 169 m<sup>2</sup> w wysokości około 1.076.831,54 zł, a zatem spłata jakiej dokonała powódka pokryła koszt budowy przypadający na wynajętą powierzchnię 169 m<sup>2</sup>.

W 2003 roku powódka ograniczyła prowadzenie sklepu w lokalu przy ul. (...) do powierzchni 86,05 m<sup>2</sup>, co znalazło potwierdzenie w umowie najmu zawartej przez strony w dniu 1 kwietnia 2003 roku. W toku niniejszego postępowania powódka dochodzi wyodrębnienia w budynku pozwanej spółdzielni lokalu o tej właśnie powierzchni 86,05 m<sup>2</sup> i przeniesienia jego własności na powódkę. Niewątpliwym jest zatem, że skoro powódka i jej poprzedniczka prawna spłaciła kredyt zaciągnięty na budowę lokalu o powierzchni 169 m<sup>2</sup>, to (...) Spółdzielnia (...) w Ł. wywiązała się z wynikającego z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązku poniesienia kosztów budowy lokalu o powierzchni 86,05 m<sup>2</sup>, a więc niemalże o połowę mniejszego niż pierwotnie wynajmowany i spłacany.

W toku postępowania pozwana nie podnosiła, że powódka posiada jakiegokolwiek zadłużenie z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Brak jest też podstaw do twierdzenia, że zobowiązana jest do jakiegokolwiek dodatkowej spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, zwłaszcza, że poniosła koszty budowy lokalu niemalże dwukrotnie większego niż obecnie wynajmuje i którego przeniesienia własności żąda.

Wobec spełniania przesłanek wynikających z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powódka posiada roszczenie o przeniesienie na nią własności lokalu użytkowego, położonego przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 86,05 m<sup>2</sup> wchodzącego w skład zasobów pozwanej spółdzielni.

Sąd podkreślił, że powódka kilkakrotnie wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o realizację przysługującego jej roszczenia, lecz Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. odmówiła przeniesienia na powódkę prawa własności lokalu stwierdzając, że nie widzi ku temu podstaw prawnych, nie podjęła też żadnych działań zmierzających do realizacji roszczenia powódki.

Ponieważ 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 k.c. w związku z art. 1047 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że (...) Spółdzielnia (...) w Ł. wykazała, że spełniona została przesłanka bezczynności spółdzielni, która uzasadnia wystąpienie z niniejszym powództwem. Dlatego też uwzględnił żądanie pozwu i ustanowił na rzecz powódki (...) Spółdzielni (...) w Ł. prawo odrębnej własności lokalu użytkowego, będącego w zasobach pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., a położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 86,05 m<sup>2</sup>.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 10.90.594) Sąd ustalił opłatę od pozwu na kwotę 5.860 złotych i kwotę tę na podstawie art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi.

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w całości i zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, w tym zwłaszcza art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów na skutek:

- 1) nierozważenia wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego;
- 2) pominięcia dowodów w postaci oryginałów dokumentów złożonych przez pełnomocnika powoda wraz z pismem procesowym opatrzonym datą 12 marca 2012 r. oraz oryginałów dokumentów złożonych przez pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 18 czerwca 2012 r., z których to dokumentów wynika, że złożone wcześniej przez pełnomocnika powoda odpisy załączników nr 1 do aneksów do umowy najmu - wymienionych pod liczbą porządkową 2-8 tabeli nr 1 (zestawienie opłat za wynajem), będącej załącznikiem do opinii biegłego sądowego M. B. - zostały sfałszowane poprzez ich przerobienie (a także niewyjaśnienie – z obrazą art. 328 § 2 k.p.c. - przyczyn tego pominięcia), co uzasadnia również zarzut, że wyrok został oparty na dokumentach przerobionych;
- 3) bezpodstawnego uznania za wiarygodną opinii biegłego sądowego M. B.;
- 4) błędu logicznego w rozumowaniu, poprzez przyjęcie, że o spłacie kredytu przez powoda świadczy fakt, iż w załączniku z 9 maja 1990 r. do aneksu do umowy najmu, jak też w kolejnych załącznikach do tej umowy nie wymieniono już pozycji „spłata kredytu, oprocentowanie”, co może - choć nie musi - uzasadniać jedynie przypuszczenie, że kredyt został spłacony (nie uzasadnia zaś ustalenia, że spłacił go powód);
- 5) sprzeczności z doświadczeniem życiowym ustalenia dotyczącego „wyceny wkładu powoda” w koszty budowy spornego lokalu, pomijającego inflację, skutków której bezzasadnie nie uwzględnił także biegły sądowy zestawiając bezpośrednio koszt budowy z 1976 roku z rzekomymi spłatami kredytu mającymi miejsce kilkanaście lat później.

Zarzuciła także sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (będącą skutkiem wskazanych wyżej wad w zakresie oceny dowodów), poprzez przyjęcie, iż powodowa spółdzielnia poniosła koszty budowy lokalu niemalże dwukrotnie większego od tego, który obecnie wynajmuje i którego przeniesienia własności żąda od pozwanej, a więc że w konsekwencji spółdzielnia ta poniosła w pełni koszty budowy spornego lokalu - tak jak tego wymaga art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazała na naruszenie prawa materialnego polegające na niewłaściwym zastosowaniu art. 39 ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (w brzmieniu ustalonym ustawą z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw - Dz.U. nr 125/2007 r., poz. 873), będące skutkiem wskazanych wyżej uchybień procesowych, a także błędnej wykładni niewłaściwie zastosowanego przepisu.

Wniosła o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym także kosztów jej zastępstwa prawnego w obu instancjach - na podstawie złożonego zestawienia.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i przyznanie stronie powodowej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie, choć nie ze względów, o których w niej mowa.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy uznał, że wobec spełnienia przesłanek wynikających z art. 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powódka posiada roszczenie o przeniesienie na nią własności lokalu użytkowego, położonego przy ul. (...) w Ł. o powierzchni użytkowej 86,05 m<sup>2</sup>, wchodzącego w skład zasobów pozwanej spółdzielni.

Następnie, odwołując się do dyspozycji art. 49<sup>1</sup> w/w ustawy stwierdził, że powódka wykazała również, że spełniona została przesłanka bezczynności pozwanej Spółdzielni, która uchyła się od złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, dlatego uwzględnił powództwo i ustanowił na rzecz powódki prawo odrębnej własności lokalu użytkowego o pow. 86,05 m<sup>2</sup>.

Jak wcześniej słusznie zauważył sąd meriti, strona powodowa w pozwie wniosła o ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu użytkowego o pow. 86,05 m<sup>2</sup> a następnie przeniesienie prawa własności tegoż lokalu na jej rzecz. Jako podstawę prawną swego roszczenia wskazała przepisy art. 39 ust.1 i 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak sformułowane roszczenie popierała w toku całego procesu.

Pierwszy z powyższych przepisów przyznaje najemcy lokalu użytkowego prawo do nabycia własności wynajmowanego lokalu, po spełnieniu przesłanek w nim wymienionych. Drugi zaś stanowi, że 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. Przepis ten reguluje sytuację, w której spółdzielnia mieszkaniowa, mimo obowiązku wynikającego z ustawy, nie dokonuje wyodrębnienia własności lokalu.

Użyte w art. 49<sup>1</sup> u.s.m. 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. Dotyczy to także czynności, o których mowa w art. 41 i 42 ustawy. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2009 r., sygn. I CSK 379/08, LEX nr 518177)

Uwzględnienie żądania opartego na art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest możliwe wówczas, kiedy stan prawny nieruchomości na to pozwala, to jest kiedy możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokalu z ustaleniem wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć, a następnie udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

W procesie opartym na art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bezczynności spółdzielni nie domniemywa się. Osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć, a następnie udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Ocenie Sądu poddawane jest to czy w działaniach spółdzielni nastąpiła bezczynność, nie zaś skuteczność jej działań. Fakt, czy w działaniach spółdzielni nastąpiła bezczynność każdorazowo należy rozpatrywać i oceniać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności sprawy, w tym realną możliwość podjęcia przez spółdzielnię działań zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokalu, stanu prawnego gruntów i budynków oraz zakresu niezbędnych czynności, jakie należy podjąć, aby spełnić żądanie członka o ustanowienie odrębnej własności lokalu. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 stycznia 2011 r., sygn. VI ACa 791/10, LEX nr 795201)

Nie ma przeszkód, aby sąd rozpoznający roszczenie w trybie art. 49<sup>1</sup> u.s.m. mógł ustalić wszystkie niezbędne elementy do wyodrębnienia i przeniesienia własności lokalu. Przesłanki dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali zostały określone w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Konstrukcja prawna wyodrębniania własności lokalu w budynku zakłada powstanie tzw. nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - art. 3 ust., 2. Co do zasady 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 - art. 3 ust. 3.

Przenosząc te ogólne uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, trudno nie dostrzec, że z jednej strony Sąd badał przesłanki roszczenia wynikającego z art. 39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uznając, że zostały spełnione przez stronę powodową, zaś z drugiej strony ustanawia na rzecz powoda prawo odrębnej własności lokalu

użytkowego, przyjmując, że została wykazana bezczynność pozwanej Spółdzielni. Nie wyjaśnia jednak, na czym owa bezczynność polega i jakich dotyczy czynności.

Słusznie zauważa skarżący, że zaskarżony wyrok jest niewykonalny albowiem ustanawia prawo odrębnej własności lokalu użytkowego bez wskazania udziału we własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku. Uwadze Sądu umknęło, że żądanie powoda dotyczące wyodrębnienia w budynku pozwanej Spółdzielni odrębnej własności lokalu użytkowego o powierzchni 86,05 m<sup>2</sup> nie zawierało tego dość istotnego elementu. Co więcej, w sprawie nie została wyjaśniona przede wszystkim okoliczność, czy pozwana Spółdzielnia podjęła czynności związane z ustanowieniem przedmiotu odrębnej własności lokalu, czy została podjęta w tym zakresie stosowna uchwała, czy też Spółdzielnia wykazała się całkowitą bezczynnością, uzasadniającą skierowanie roszczenia wynikającego z art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tymczasem, o czym była mowa powyżej, to osoba występująca z powództwem o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna przytoczyć, a następnie udowodnić fakty wskazujące na zaistnienie bezczynności spółdzielni w wypełnieniu obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Dopiero w załączniku do protokołu rozprawy apelacyjnej, pełnomocnik strony pozwanej podał, że nie została podjęta uchwała określająca przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w budynku przy ulicy (...) w Ł.. Nie wyjaśnił jednak, dlaczego Spółdzielnia nie podjęła czynności wskazanych w art. 41 i 42 u.s.m. i nie realizuje w sposób należyty i terminowy swoich obowiązków względem członków ubiegających się o zawarcie umów o przeniesienie własności lokalu.

Nie ulega wątpliwości, że Sąd Okręgowy w ogóle nie badał przesłanek żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, koncentrując się na zbadaniu przesłanek roszczenia z art. 39 ust.1 u.s.m, o którym ostatecznie nie orzekł. Uzasadnia to twierdzenie, że de facto nie rozpoznał istoty sprawy, co musiało w konsekwencji skutkować uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego jej rozpoznania. Z uwagi na brak łączności pomiędzy treścią wyroku a jego uzasadnieniem, przedwczesnym jest ustosunkowanie się do zarzutów zawartych w apelacji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy winien ustalić, czy istotnie pozwana Spółdzielnia zaniechała podjęcia czynności wskazanych w art. 41 i 42 u.s.m. jeśli tak, to z jakich przyczyn, dokonać oceny, w całokształcie okoliczności sprawy, czy mamy do czynienia z bezczynnością pozwanej w rozumieniu art. 49<sup>1</sup> u.s.m., jeśli tak, to ustalić, czy stan prawny nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy, o którym mowa w pozwie, pozwala na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu z ustaleniem wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu- z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o własności lokali. W tym celu niezbędne będzie przeprowadzenie wskazanych przez strony, lub z urzędu stosownych dowodów. W dalszej kolejności Sąd dokona zasadności oceny żądania powoda o przeniesienie na jego rzecz własności wyodrębnionego wcześniej lokalu użytkowego wraz z proporcjonalnym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, na mocy art. 39 ust.1 u.s.m. Uwadze Sądu nie może umknąć fakt, że jednym z warunków uwzględnienia powództwa wywiedzionego z powyższego przepisu jest dokonanie przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, co wymaga ustalenia wartości tego udziału.