

Sygn. akt: I ACa 645/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Andrzej Lewandowski

SA Michał Kopec

Protokolant: stażysta Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko Towarzystwu (...) Spółce Akcyjnej w G. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 23 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 1067/12

1) prostuje niedokładności pisarskie w sentencji zaskarżonego wyroku przez wpisanie każdorazowo słowa (...) w brzmieniu firmy pozwanego Towarzystwa (...) S.A. w G. ze znakiem cudzysłowu oraz przez wpisanie prawidłowej siedziby pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a mianowicie „w K.” zamiast „w G.”,

2) oddala apelację,

3) zasądza od powoda na rzecz pozwanego Towarzystwa (...) S.A. w G. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 645/14

UZASADNIENIE

Powód P. W. wniósł o ustalenie nieważności czynności prawnej w postaci rozwiązania przez pozwanych: Towarzystwo (...) S.A. w G. i Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K. w dniu 3 kwietnia 2001 r. zawartej między pozwanymi umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 28 czerwca 2000 r. Powód twierdził, że rozwiązanie umowy przedwstępnej przez pozwanych pozbawiło go możliwości nabycia odrębnej własności zajmowanego przez niego lokalu pomimo wpłacenia całego należnego wkładu budowlanego za ten lokal.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. (dalej: „pozwana spółdzielnia”) wniosła o oddalenie powództwa, twierdząc, że powód nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, ponieważ ma on możliwość

wytoczenia powództwa o świadczenie, o czym świadczy fakt, że w innej sprawie, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku pod sygn. akt I C 1411/10, domagał się nakazania pozwanemu Towarzystwu (...) S.A. w G. złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności zajmowanego przez niego lokalu i przeniesienia jego własności na jego rzecz, natomiast celem obecnego procesu jest ustalenie nieważności porozumienia między pozwanymi, które eliminowało możliwość ustanowienia odrębnej własności tego lokalu. Ponadto pozwana twierdziła, że powód nie wykazał, z jakich przyczyn kwestionowane przez niego porozumienie miało być uznane za nieważne.

Pozwane Towarzystwo (...) S.A. w G. (dalej: „pozwana spółka”) także wniosło o oddalenie powództwa, wskazując, że pozwana spółdzielnia nigdy nie była właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi lokal zajmowany przez powoda, lecz jest nim przez cały czas pozwana spółka. Ponadto wskazała ona, że na mocy umowy przedwstępnej z dnia 28 czerwca 2000 r. zobowiązała się do zawarcia umowy najmu lokali, znajdujących się na spornej nieruchomości na rzecz pozwanej spółdzielni oraz do ustanowienia odrębnej własności 46 lokali i ich zbycia na jej rzecz, w tym lokalu zajmowanego przez powoda, a do rozwiązania powyższej umowy przedwstępnej doszło z uwagi na złą sytuację finansową pozwanej spółdzielni, która nie miała możliwości dokonania zapłaty za lokale objęte tą umową oraz na uregulowanie swojego zadłużenia wobec pozwanej spółki. Pozwana spółka nigdy nie pobierała od powoda żadnych opłat za korzystanie z lokalu, a dokonywanie przez niego wpłat na jej rachunek wynikało z rozliczeń finansowych między pozwanymi, ponadto obecnie upłynął już okres, w którym powód – na mocy porozumienia między pozwanymi – miał prawo do bezpłatnego korzystania z zajmowanego lokalu. Zaprzeczyła poza tym, aby rozwiązanie umowy przedwstępnej między pozwanymi zamknęło powodowi drogę do dochodzenia swoich roszczeń wobec pozwanej spółdzielni z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej wobec niego jako jej dłużnika, dodając, że między powodem a pozwaną spółką nie istnieje i nie istniał żaden stosunek prawny.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 23 stycznia 2014 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego Towarzystwa (...) S.A. w G. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że w 1997 r. powód został członkiem pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. W dniu 6 października 1997 r. pozwana spółdzielnia oświadczyła, że po wniesieniu 100 % wkładu budowlanego przydzieli mu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkanie nr (...) w budynku (...) w miejscowości K. o orientacyjnej powierzchni 56,62 m², natomiast powód oświadczył, że podejmuje się finansowania budowy w/w własnościowego spółdzielczego mieszkania, zobowiązując się wpłacać raty na wkład według ustalonego przez spółdzielnię harmonogramu.

Pozwana spółdzielnia nigdy nie była właścicielem gruntu, na którym został wybudowany budynek mieszkalny (...), w którym miał zostać przydzielony powodowi lokal mieszkalny na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W dniu 17 marca 2000 r. powód zawarł z pozwaną spółdzielnią umowę, na mocy której pozwana zobowiązała się oddać mu do używania lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 57,36 m², składający się z trzech izb mieszkalnych, kuchni, przedpokoju, łazienki, WC oraz balkonu.

W dniu 28 czerwca 2000 r. pozwani zawarli ze sobą przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, w której pozwana spółka zobowiązała się w terminie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, mocą której miała sprzedać pozwanej spółdzielni 46 stanowiących odrębne nieruchomości lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej (...) 129,30 m², znajdujących się w budynkach na działkach o numerach (...), położonych w K., objętych księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku. Następnie w dniu 3 kwietnia 2001 r. pozwani rozwiązali powyższą umowę przedwstępną.

W piśmie z dnia 25 września 2003 r. powód został poinformowany przez pozwaną spółkę, że między pozwaną spółdzielnią, (...) sp. z o.o. i pozwaną spółką zawarte zostały umowy restrukturyzujące wzajemne rozliczenia z tytułu zakupu zamieszkiwanego przez niego lokalu. Powód został poinformowany, że ustalono harmonogram płatności pozwanej spółdzielni na konto wskazane przez (...) sp. z o.o. z tytułu zakupu lokali, a na zabezpieczenie wpłat pozwana spółdzielnia dokonała na rzecz pozwanej spółki cesję wierzytelności z tytułu należnych jej wpłat czynszów najmu

oraz że przewidziano sposób rozliczenia niewpłaconych czynszów najmu na poczet rozliczenia wkładu budowlanego. Powód spłacił cały wkład budowlany związany z lokalem nr (...) przy ul. (...).

W dniu 26 kwietnia 2007 r. pozwana spółka wniosła przeciwko powodowi i A. W. powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 505.470,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu naprawienia szkody spowodowanej zaproszeniem przez nich ognia w mieszkaniu położonym w budynku w K. przy ul. (...), co skutkowało pożarem poddasza i częściowo drugiej kondygnacji całego budynku. Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2013 r. sygn. akt I C 459/07 zasądził od nich solidarnie na rzecz pozwanej spółki kwotę 158.153,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Z kolei powód w dniu 27 września 2010 r. wniósł przeciwko pozwanej spółce powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) i przeniesienie własności tego lokalu na jego rzecz. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2011 r. sygn. akt I C 1411/10 oddalił powyższe powództwo, a Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. oddalił apelację powoda od tamtego wyroku.

Ponadto pozwana spółka wystąpiła przeciwko powodowi i A. W. z pozwem o ich eksmisję z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K.. Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2012 r. sygn. akt IX C 359/10 nakazał powodowi, aby opróżnił ze swoich rzeczy oraz opuścił powyższy lokal mieszkalny i wydał go pozwanej spółce oraz ustalił, że nie przysługuje mu prawo do otrzymania lokalu socjalnego. Wyrok ten nie jest jeszcze prawomocny.

W piśmie z dnia 21 grudnia 2012 r. powód złożył do Prokuratury Okręgowej w Gdańsku zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. na jego szkodę, którego dopuścić się mieli K. K., T. W. oraz ewentualnie inne osoby działające z nimi wspólnie i w porozumieniu, a pełniące bliżej określone funkcje w zarządach, radach nadzorczych oraz działających jako prokurenci w pozwanej spółce i w pozwanej spółdzielni.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ powód nie ma interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności czynności prawnej polegającej na rozwiązaniu przez pozwanych w dniu 3 kwietnia 2001 r. zawartej między nimi umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 28 czerwca 2000 r.

Nawet ewentualne stwierdzenie nieważności rozwiązania w/w umowy przedwstępnej nie wywoła bowiem skutku, do którego realizacji powód dążył, wszczynając postępowanie w niniejszej sprawie. Powód nie był stroną tamtej umowy i nie łączy go z pozwaną spółką żaden stosunek zobowiązaniowy, wobec czego w przypadku uwzględnienia powództwa nie będzie miał on żadnej możliwości domagania się od tej pozwanej zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży zajmowanego przez niego lokalu lub przeniesienia prawa własności wyodrębnionego lokalu na swoją rzecz.

Ponadto w razie uwzględnienia powództwa nie miałby on możliwości domagania się ustanowienia odrębnej własności lokalu także od pozwanej spółdzielni, ponieważ nie jest ona właścicielem nieruchomości, na której położony jest sporny lokal, a stwierdzenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej z dnia 28 czerwca 2000 r. nie spowoduje, że spółdzielnia ta nabędzie prawo własności tej nieruchomości. Poza tym zgodnie z umową przedwstępną z dnia 28 czerwca 2000 r. pozwana spółka zobowiązała się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. Gdyby więc nawet rozwiązanie tej umowy okazało się nieważne, to i tak umowa przedwstępna nie mogłaby już zostać wykonana, ponieważ minął termin, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jednocześnie z uwagi na fakt, że umowa przedwstępna nie czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, ponieważ nie określała istotnych postanowień tej umowy, pozwana spółdzielnia nie mogłaby dochodzić wobec pozwanej spółki jej zawarcia. Umowa przedwstępna z dnia 28 czerwca 2000 r. nie spełniała również warunków przewidzianych w art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali. W tej sytuacji można byłoby co najwyżej rozważać

możliwość dochodzenia przez jedną ze stron umowy przedwstępnej odszkodowania pod warunkiem stwierdzenia, że któraś ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Jeśli zaś chodzi o konsekwencje dokonania przez powoda zapłaty całego wkładu budowlanego na rzecz pozwanej spółdzielni, Sąd Okręgowy stwierdził, że ma on możliwość ochrony swoich praw, ponieważ o ile uważa, że pozwana spółdzielnia nie wywiązała się ze swojego zobowiązania, to może on wystąpić przeciwko niej z roszczeniem o zapłatę odszkodowania.

Jako podstawa oddalenia powództwa wskazany został art. 189 k.p.c. a contrario, a orzeczenia o kosztach – art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości przez powoda apelacją opartą na zarzutach:

1) nierozpoznania istoty sprawy przez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że w sprawie istnieje przesłanka materialnoprawna w postaci braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., pomimo że w świetle orzecznictwa, w tym wydanego w analogicznej sprawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku sygn. akt I ACa 808/12, spełnienie tej przesłanki było oczywiste,

2) niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 2 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosków o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, zobowiązanie do przedstawienia dokumentów i przesłuchanie stron oraz dowodu z akt ksiąg wieczystych, wobec stwierdzenia braku po stronie powoda interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności czynności prawnej, w związku z czym zdaniem Sądu pierwszej instancji przeprowadzenie tych dowodów było zbędne, podczas gdy powód miał w sprawie interes prawny, a z okoliczności, na które te dowody zostały zgłoszone, nie zostały wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami powoda, w tym także istnienie po jego stronie interesu prawnego.

Na tych podstawach powód domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, a także o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, zobowiązanie do przedstawienia dokumentów i przesłuchanie stron oraz dopuszczenie dowodów z akt ksiąg wieczystych zgodnie z wnioskami zgłoszonymi w pozwie.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, a pozwana spółdzielnia nie ustosunkowała się do apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny oparł się zgodnie z art. 382 k.p.c. na materiale dowodowym zgromadzonym w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, ponieważ nie było podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego w instancji odwoławczej w kierunku wnioskowanym w apelacji, tj. celem przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków, zeznań powoda i prezesa zarządu pozwanej spółki (...) w charakterze stron oraz dowodu z dokumentów. Sąd Okręgowy trafnie stwierdził bowiem, że po stronie powoda nie występuje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu nieważności czynności prawnej dokonanej między pozwanymi w dniu 3 kwietnia 2001 r., polegającej na rozwiązaniu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zawartej między nimi w dniu 28 czerwca 2000 r.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. Zgodnie z aktualnym (obowiązującym od dnia 3 maja 2012 r.) brzmieniem tego przepisu sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Aktualnie przepis ten dotyczy więc jedynie oddalenia wniosków dowodowych, które były spóźnione. Tymczasem z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że wymienione przez powoda wnioski dowodowe nie zostały oddalone przez Sąd Okręgowy jako

spóźnione, lecz jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. jest całkowicie bezpodstawny, ponieważ przepis ten w ogóle nie miał zastosowania w sprawie.

W świetle uzasadnienia zaskarżonego wyroku, a także treści tego zarzutu w apelacji, w rachubę mogłoby ewentualnie wchodzić naruszenie art. 217 § 3 k.p.c., do którego może dojść wtedy, gdy sąd oddali wniosek dowodowy strony powołany na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia, o ile okoliczności te nie zostały jeszcze wyjaśnione zgodnie z twierdzeniami strony, która zgłosiła taki dowód.

W związku z tym wskazać należy, że zakres ustaleń faktycznych mających istotne znaczenie w sprawie wynika z przepisów prawa materialnego mających zastosowanie do oceny dochodzonego żądania. Przepisy te mają zatem decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia, czyli czy są one faktami istotnymi dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Z tego punktu widzenia zauważyć należy, że w apelacji skarżący nie wykazał przekonująco, jakie konsekwencje dla wyniku postępowania miałyby przeprowadzenie wskazanych przez niego dowodów. Nie było bowiem żadnych podstaw do podzielenia jego zarzutu – o czym będzie dalej mowa – że Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił przesłankę istnienia, a ściślej – braku, po stronie powoda interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności przedmiotowego oświadczenia woli złożonego przez pozwanych.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że może przyjąć za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, ponieważ w istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie są one zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a ocena tego materiału nie budzi uzasadnionych wątpliwości. Co więcej, istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności są w gruncie rzeczy bezsporne, a decydujące znaczenie miały zagadnienia o charakterze materialnoprawnym związane z oceną istnienia interesu prawnego po stronie powoda.

W tym zakresie nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo wskazał, że interes prawny, o jakim mowa w tym przepisie, zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, czyli taka niepewność, która zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko według odczucia wnioskodawcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1983 r. sygn. akt I PRN 189/83, OSNC 1984, nr 7, poz. 121). Chodzi ponadto o niepewność wiążącą się z określonym stosunkiem prawnym między stronami procesu. Interes ten należy zatem rozumieć jako potrzebę wprowadzenia jasności co do konkretnego stosunku prawnego lub prawa w celu ochrony przed grożącym naruszeniem sfery uprawnień powoda (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1987 r. sygn. akt III CRN 57/87, OSNPG 1987, nr 7, poz. 27).

Powód niezasadnie powołał się w apelacji, że o istnieniu po jego stronie interesu prawnego w ustaleniu nieważności oświadczenia woli pozwanych z dnia 3 kwietnia 2001 r. o rozwiązaniu zawartej między nimi w dniu 28 czerwca 2000 r. umowy przedwstępnej decydują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) znowelizowane ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Na podstawie tych przepisów od dnia 31 lipca 2007 r. spółdzielnia nie może już, co do zasady, ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a zgodnie z art. 7 ust. 3 noweli z dnia 14 czerwca 2007 r. z dniem jej wejścia w życie (tj. 31 lipca 2007 r.) umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie dotychczas obowiązującego art. 173 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stawała się umową o budowę lokalu w rozumieniu art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa stawała się z mocy ustawy ekspektatywą odrębnej własności lokalu.

Wbrew wywiadowi apelacji, powyższa nowelizacja nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z tego, że ustawodawca zakazał od dnia 31 lipca 2007 r. ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla nowo wybudowanych mieszkań, nie wynika bowiem zasadność roszczenia powoda o ustalenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej zawartej między pozwanymi. Powód nie był związany jakimkolwiek stosunkiem prawnym z pozwaną spółką, do którego mogłyby mieć zastosowanie znowelizowane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W szczególności nie zawarł on z tą pozwaną jakiegokolwiek umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu. Z tego względu gołosłowne są jego twierdzenia, że możliwe było zawarcie przez niego z pozwaną

spółką umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zresztą, gdyby powodowi przysługiwało takie roszczenie bezpośrednio przeciwko pozwanej spółce, to wprost przeciwnie celowe byłoby, aby nie nastąpiło ustalenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej między pozwanymi, ponieważ w razie hipotetycznego ustalenia nieważności tej czynności prawnej mogłoby okazać się, że pozwana spółka nie posiada uprawnień do spornego lokalu, które mogłaby przenieść na powoda, gdyż na podstawie umowy przedwstępnej musiałaby je najpierw przenieść na rzecz pozwanej spółdzielni.

Ponadto wziąć trzeba pod uwagę, że powód występował już przeciwko pozwanej spółce o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności zajmowanego przez niego lokalu i przeniesieniu jej na jego rzecz, ale prawomocnie przegrał tamtą sprawę toczącą się pod sygnaturą akt I C 1411/10 Sądu Okręgowego w Gdańsku. Nie ma więc najmniejszych podstaw, że może mieć on jeszcze interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności czynności prawnej z dnia 3 kwietnia 2001 r. w kontekście ewentualnego domagania się od pozwanej spółki złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na jego rzecz odrębnej własności spornego lokalu.

Powód nie mógłby skutecznie dochodzić takiego roszczenia również w stosunku do pozwanej spółdzielni, z którą pierwotnie łączyła go umowa z dnia 6 października 1997 r. o przydzieleniu własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu po uiszczeniu całości wkładu budowlanego. Zauważyć należy, że ewentualne ustalenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej między pozwanymi nie było równoznaczne z uzyskaniem przez pozwaną spółdzielnię takich uprawnień do nieruchomości, w której znajduje się ten lokal, które mogłaby przenieść na powoda w postaci odrębnej własności lokalu w związku z tym, że od dnia 31 lipca 2007 r. nie byłoby już dopuszczalne ustanowienie przez nią spółdzielczego prawa do lokalu zgodnie z jej oświadczeniem z dnia 6 października 2007 r.

Do nabycia takich uprawnień przez pozwaną spółdzielnię byłoby bowiem konieczne w pierwszej kolejności zawarcie umowy między pozwanymi umowy przyrzeczonej. Osiągnięcie takiego skutku nie byłoby możliwe z punktu widzenia powoda, ponieważ po pierwsze wymagałoby ono przede wszystkim zgodnej woli samych zainteresowanych, czyli pozwanych, której powód nie mógłby na nich wymusić na drodze prawnej, a po wtóre, niezbędne byłoby, aby dopuszczalne było dochodzenie przez same strony zawarcia umowy przymusowej, co budzi poważne wątpliwości ze względu na brak – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji – ustalenia w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, a także z uwagi na upływ terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej (do dnia 31 marca 2011 r.). Wskazać należy, że zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. do własności lokali – t. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać rodzaj, położenie, powierzchnię lokali i pomieszczeń do nich przynależnych oraz wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. W związku z tym ogólne określenie w umowie przedwstępnej, że jej strony zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, której przedmiotem będzie czterdzieści sześć stanowiących odrębne nieruchomości lokali mieszkalnych, nie spełniało powyższego wymagania.

Ewentualne ustalenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej skutkowałoby więc jedynie powrotem do istniejącej między pozwanymi sytuacji, w której pozwana spółdzielnia i tak nie była uprawniona rzeczowo do nieruchomości, w której znajduje się lokal zajmowany przez powoda, a tym samym nie mogłaby ona ustanowić jego odrębnej własności i przenieść jej na powoda. W tej sytuacji, a także z uwagi na powyższą zmianę przepisów, oczywiście nie wchodziłoby w rachubę również żądanie ustanowienia przez pozwaną spółdzielnię na rzecz powoda własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu.

Zauważyć ponadto trzeba, że z odpisu z księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej dla tego lokalu przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku wynika, że na mocy aktu ustanowienia odrębnej własności z dnia 25 stycznia 2008 r. pozwana spółka ustanowiła odrębną własność tego lokalu na swoją rzecz (k. 186). Ewentualne ustalenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej nie otworzyłoby więc powodowi drogi do kierowania roszczeniem o przeniesienie własności tego lokalu w stosunku do pozwanej spółdzielni, z którą łączył go stosunek prawny, ani w stosunku od pozwanej spółki, z którą w ogóle nie łączył go stosunek prawny, z którego mogłoby wynikać takie roszczenie.

Wskazane w apelacji zmiany legislacyjne nie mogą więc w żadnym wypadku przesądzać o istnieniu po stronie powodowej interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej zawartej między pozwanymi.

Ponadto powód bezzasadnie wyprowadzał swój interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu niniejszego powództwa z poglądu wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w sprawie I ACa 808/12. Powyższa sprawa wprawdzie również toczyła się przeciwko Towarzystwu (...) Spółce Akcyjnej w G. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., ale wbrew twierdzeniom powoda zarówno istniejący w niej stan faktyczny, jak i dochodzone żądanie, w najmniejszym stopniu nie były zbliżone do stanu faktycznego w niniejszej sprawie. W tamtej sprawie powódka nie domagała się bowiem ustalenia nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej zawartej między pozwanymi, lecz jej żądanie dotyczyło ustalenia nieważności zawartej między pozwanymi umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Istotne jest przy tym, że chodziło o lokal mieszkalny znajdujący się na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej spółdzielni, która najpierw ustanowiła jego odrębną własność, a następnie – w wyniku wzajemnych rozliczeń między pozwanymi – przeniosła własność tego lokalu na rzecz pozwanej spółki. W tamtej sprawie sądy orzekające uznały, że powódka wykazała istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy zawartej między pozwanymi, ponieważ skutek jej zawarcia powstała sytuacja, w której nie mogła ona skorzystać z przysługującego jej na podstawie umowy z 1997 r. roszczenia wobec pozwanej spółdzielni o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu. Ustalenie nieważności tej umowy umożliwiłoby jej realizację tego roszczenia.

Tymczasem w niniejszej sprawie istnieje sytuacja dokładnie odwrotna, ponieważ budynek, w którym znajduje się lokal zajmowany przez powoda, został wybudowany na nieruchomości, która nigdy nie stanowiła własności pozwanej spółdzielni, lecz była i nadal jest własnością pozwanej spółki. Nie ma więc żadnych podstaw do przyjęcia, że wskutek ustalenia nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej zawartej między pozwanymi, powód uzyskałby prawo do własności spornego lokalu w drodze realizacji roszczenia o jego przeniesienie, zgłoszonego w stosunku do któregośkolwiek z pozwanych. Powołanie się na pogląd Sądu Apelacyjnego wyrażony w sprawie I ACa 808/12 jest zatem całkowicie bezpodstawne i chybione.

Wziąć trzeba ponadto pod uwagę, że kwestia ważności rozwiązania przez pozwanych w dniu 3 kwietnia 2001 r. umowy przedwstępnej była już, wprawdzie jedynie incydentalnie, badana przez tutejszy Sąd Apelacyjny w sprawie I ACa 1480/11 toczącej się z powództwa P. W. przeciwko Towarzystwu (...) SA. Wyrok w tamtej sprawie jest prawomocny, co wyklucza dokonywanie oceny tamtego rozstrzygnięcia w niniejszym procesie. Można jednak stwierdzić, że gdyby kwestia ustalenia nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej miała istotne znaczenie dla uwzględnienia roszczenia powoda o nakazanie pozwanej spółce złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia prawa własności tego lokalu na rzecz powoda, to przesłankowo mogłaby zostać wzięta pod uwagę w tamtym postępowaniu. Skoro zatem do tego nie doszło, to niezależnie od oceny trafności tamtego rozstrzygnięcia, nie można obecnie twierdzić, że ewentualne ustalenie nieważności rozwiązania umowy przedwstępnej otworzyłoby powodowi drogę do ponownego żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu lub przeniesienia tego prawa na jego rzecz z uwagi na to, że wyodrębnienie własności tego lokalu – jak wyżej wskazano – już nastąpiło na podstawie oświadczenia pozwanej spółki z dnia 25 stycznia 2008 r.

Dla istnienia interesu prawnego po stronie powoda nie ma też żadnego znaczenia okoliczność, że złożył on zawiadomienie o popełnieniu przez osoby wchodzące w skład organów pozwanej spółki i pozwanej spółdzielni na jego szkodę przestępstwa stypizowanego w art. 286 § 1 k.k., zgodnie z którym k to, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania, podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8. Ewentualne potwierdzenie takich zarzutów w postępowaniu karnym, skutkujące skazaniem jakichkolwiek osób przez sąd karny, rozstrzygałoby bowiem tylko o odpowiedzialności karnej

tych osób, ale nie byłoby równoznaczne z istnieniem stosunku cywilnoprawnego między powodem a którymkolwiek z pozwanych w niniejszej sprawie.

W konsekwencji stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji trafnie ocenił, że nie istnieje taki stosunek prawny między skarżącym a pozwanymi, który aktualnie – w razie ustalenia nieważności zgodnie z dochodzonym w tej sprawie żądaniem – mógłby umożliwić mu nabycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Tym samym chybiony jest również zarzut, że nie została rozpoznana istota sprawy, ponieważ Sąd ten słusznie uznał, że brak interesu prawnego, który stanowi materialnoprawną przesłankę żądania zgłoszonego na podstawie art. 189 k.p.c., skutkuje oddaleniem powództwa jako bezzasadnego. Decydujące znaczenie dla rozpoznania istoty sprawy miała okoliczność, że Sąd Okręgowy w prawidłowy i wyczerpujący sposób rozważył, czy po stronie powoda istnieje interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., a skarżący nie zdołał skutecznie podważyć tego stanowiska.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powód przegrał postępowanie apelacyjne, dlatego powinien zwrócić na rzecz pozwanej spółki na jej żądanie koszty tego postępowania w wysokości wynagrodzenia jej pełnomocnika procesowego (§ 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Ponadto na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. sprostowano omyłki w nazwie i siedzibie pozwanych zgodnie z danymi wynikającymi ze złożonych do akt sprawy odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego (zob. k. 138 – 147 odnośnie do pozwanej spółki oraz k. 211 – 215 odnośnie do pozwanej spółdzielni).