

Sygn. akt VI ACa 1899/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak (spr.)

Sędzia SO del. – Anna Szanciło

Protokolant – stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. K. i A. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.

o stwierdzenie nieważności bądź uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 sierpnia 2016 r., sygn. akt XXV C 1476/15

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo nadając mu następującą treść:

„1. stwierdza nieważność § 5 uchwały nr (...) zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. z dnia 30 lipca 2015 r. oraz załącznika nr 1 do tej uchwały w części ustalającej, że należność z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu od K. K. i A. K. wynosi 17. 466,74 zł (siedemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych 74/100);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz K. K. i A. K. kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz K. K. i A. K. kwotę 470 zł (czterysta siedemdziesiąt złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1899/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 września 2015 r. (data prezentaty), skierowanym przeciwko pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W., powodowie K. K. i A. K. wnieśli o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) - z powodu jej niezgodności z prawem w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na

rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Alternatywnie, na wypadek nieuwzględnienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, powodowie wnieśli o jej uchylenie w całości.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2016 roku w sprawie o sygn. akt XXV C 1476/15 oddalił powództwo w całości (1) oraz zasądził od powodów K. K. i A. K. na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (2).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek przy ul. (...) ma 6.012 m⁽²⁾ i składa się z 5 działek (nr. ewid. (...)) z obrębem (...) oraz 8 działek (nr. ewid. (...)) z obrębem (...). Działka o nr (...) o pow. 364 m⁽²⁾ została nabyta na własność przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w W. w drodze zasiedzenia. Objęta jest ona księgą wieczystą o nr KW (...). Pozostałe działki o łącznym obszarze 5.648 m⁽²⁾ pozwana posiadała do 2012 r. na zasadzie wieczystego użytkowania. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wystąpiła w piśmie z 23 lutego 2006 r. do Komisarza Miasta (...) W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego do posiadanych na tej podstawie działek, w tym nieruchomości przy ul. (...) w W., w prawo własności. Kolejne pismo w tym przedmiocie do Miasta (...) W. pozwana skierowała 4 października 2006 r.

W okresie prowadzenia prac związanych z inwestycją mieszkaniową przy ul. (...) w W., w pozwanej Spółdzielni obowiązywał jednolity tekst Statutu (...) uwzględniający zmiany uchwalone do dnia 18 stycznia 2003 r., a następnie ujednolicony Statut zawierający zmiany uchwalone do dnia 17 czerwca 2010 r.

W obu wersjach Statutu § 11 ust. 1 zapisano, że członek Spółdzielni zobowiązany jest m.in. do wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie (pkt 2), pokrycia kosztów związanych z wyodrębnieniem własności lokalu przewidzianych w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości (pkt 3), uczestniczenia w zobowiązaniach Spółdzielni w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek oraz środków własnych Spółdzielni przejściowo zaangażowanych w finansowanie prowadzonych przedsięwzięć i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą (pkt 6) oraz stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego (pkt 8).

W § 47 Statutu wymieniono elementy, które powinna zawierać umowa o budowę lokalu zawierana z członkiem Spółdzielni, m.in. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, przy czym w Statucie zawierający zmiany wprowadzane do 18 stycznia 2003 r. znajdował się też zapis: „oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową” (pkt 1 ust. 1), określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu (pkt 1 ust. 3).

Kwestię ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu uregulowano w § 49² (w Statucie obejmującym zmiany wprowadzone do 18 stycznia 2003 r. - § 48² Statutu). Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią najpóźniej w terminie 3 miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia

ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokali.

W § 49²⁴ pkt 1 Statutu zapisano, że na pisemne żądanie członka Spółdzielni jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.

Zgodnie z § 84 ust. 1 pkt 12 Statutu, do zakresu Rady Nadzorczej Spółdzielni należy uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni. Natomiast do Zarządu Spółdzielni, w myśl § 89 ust. 3 Statutu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni.

Rada Nadzorcza (...) uchwałą nr (...) z 20 grudnia 2004 r. ustaliła Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali. W pkt 2 zapisano, że zadanie inwestycyjne jest to inwestycja obejmująca zakresem rzeczowym kompleksowo inwestycję podstawową wraz z inwestycjami towarzyszącymi i wspólnymi; zadanie inwestycyjne zależne od charakteru i wielkości obejmuje realizację jednego lub kilku obiektów. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie. W pkt 3 określono co zalicza się do kosztów bezpośrednich, natomiast w pkt 4 wymieniono, że do kosztów pośrednich związanych z realizacją zadania inwestycyjnego jako odrębnej jednostki rozliczeniowej, zalicza się m.in. koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, a także rekompensaty wypłacane osiedlom za grunty pozyskane na cele inwestycyjne z zasobów eksploatacyjnych oraz inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji. Zgodnie z pkt 5 koszty pośrednie związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), rozlicza się na poszczególne obiekty (budynki) proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów. W przypadku usytuowania w jednym budynku (obiekcie) lokali o różnym przeznaczeniu (np. lokali mieszkalnych i garaży) do rozliczenia kosztów pośrednich ma zastosowanie wskazana wyżej zasada.

Pozwolenie na budowę nieruchomości przy ul. (...) w W. zostało wydane w dniu 24 listopada 2006 r.

W dniu 28 maja 2007 r. powód K. K. zawarł z pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w W. umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym i miejscem postojowym nr (...) w wielostanowiskowej hali garażowej oraz do przeniesienia na jego rzecz prawa odrębnej własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

W myśl § 4 ust. 1 umowy o budowę lokalu, członek zobowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi i miejscem postojowym. W ust. 2 ustalono, że członkowski koszt budowy ustalony został dwuetapowo. I etap miał być rozliczany na podstawie planowanego kosztu realizacji inwestycji, II etap – na podstawie rozliczenia kosztów realizacji inwestycji po jej zakończeniu. System określania kosztów budowy określa „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej (...) nr (...) z późniejszymi zmianami. W § 4 ust. 4 umowy ustalono także przybliżony koszt budowy lokalu mieszkaniowego.

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy, rozliczenie kosztów budowy, a tym samym ostateczne ustalenie wysokości wkładu budowlanego, nastąpi w ciągu 3 miesięcy od daty zakończenia zadania inwestycyjnego i wynikać będzie z faktycznie poniesionych nakładów finansowych na wykonanie inwestycji.

Ponadto, w § 6 umowy członek zobowiązał się do uczestnictwa w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji, w części przypadającej na ich lokal.

W § 11 umowy natomiast strony umowy ustaliły, że do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu i współwłasności wielostanowiskowego garaży, Spółdzielnia ustanowi w dacie zasiedlenia na rzecz członka spółdzielcze własnościowe

prawo do lokalu, będącego przedmiotem danej umowy. Po załatwieniu spraw formalnoprawnych niezbędnych do ustalenia odrębnej własności lokalu, na wniosek członka, Spółdzielnia zawarła z nim umowę w formie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu oraz ustanowienia współwłasności hali garażowej.

W dniu 30 lipca 2007 r. powodowie zawarli z pozwaną Spółdzielnią umowę nr (...) o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). W § 5 ust. 2 umowy, Spółdzielnia zobowiązała się, po spełnieniu określonych wymogów, przenieść na pisemne żądanie członka Spółdzielni własność danego lokalu.

Wobec zakończenia prac budowlanych, Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni w dniu 30 marca 2009 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji „(...)”. Powodowie zostali poinformowani o powyższym pismem z 17 kwietnia 2009 r. Jednocześnie w pismach tych przedstawiono ostateczne rozliczenie członkowskiego kosztu budowy ich lokali.

Po uregulowaniu wszystkich ustalonych na tym etapie należności, lokal nr (...) został przekazany powodom w dniu 8 czerwca 2009 r.

Rada Miasta (...) W. 08 maja 2008 r. podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą możliwości przekształcenia prawa przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z uwzględnieniem 60-99% bonifikaty jej wartości rynkowej. Uchwała ta została uznana za nieważną wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 04 lutego 2010 r.

W związku z uznaniem uchwały nr (...) za nieważną, (...) pismem z 30 czerwca 2011 r. wystąpiła do Zarządu Dzielnicy (...) o rozpoznanie wniosku z 23 lutego 2006 r. i wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa do gruntu nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wobec braku działań w tym zakresie (...) kierowała do Zarządu Dzielnicy (...) kolejne pisma w tym przedmiocie.

Zarząd Dzielnicy (...) m. (...) W. podjął 11 kwietnia 2012 r. decyzję nr (...) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej Spółdzielni do nieruchomości przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 5.648 m⁽²⁾. Ustalona z tego tytułu opłata wynosiła kwotę 1.820.780,00 zł.

Pozwana Spółdzielnia dokonała zapłaty ww. kwoty.

Po wydaniu powyższej decyzji, pismem z dnia 20 marca 2013 r. powodowie zostali poinformowani o rozpoczęciu procesu przenoszenia własności lokali na mieszkańców. W piśmie tym został wyjaśniony proces regulacji stanu prawnego nieruchomości gruntowej przeznaczonej na inwestycję przy ul. (...). Wskazano też na korzystne dla powodów aspekty dokonania planowanego przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.

Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. 25 października 2012 r. przyjął projekt uchwały nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...). W projekcie tym zapisano, że dopłata z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przypadająca na lokal (...) wynosi 0,00 zł.

Ostatecznie, powyższy projekt został jednak wycofany i na posiedzeniu Zarządu 23 stycznia 2013 r. przyjęto nowy projekt.

Następnie w dniu 5 czerwca 2013 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W.. W § 5 ww. uchwały zapisano, że zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu może nastąpić po uregulowaniu, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni przez członka spółdzielni/nabywcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, w tym uzupełnienia wkładu budowlanego o kwotę wynikającą z tytułu opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

W uzupełnieniu ww. zapisu uchwały w Załączniku nr 1 postanowiono, iż w przypadku powodów wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu /kwota netto/ wynosi 17.466,74 zł.

Część członków pozwanej Spółdzielni, w tym E. T. i A. T., zaskarżyła uchwałę nr (...) do sądu wnosząc o stwierdzenie jej nieważności lub uchylene. Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 23 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXV C 922/13 stwierdził nieważność uchwały nr (...) z 05 czerwca 2013 r. w zakresie § 5 oraz załącznika nr 1.

W dniu 21 maja 2015 r., zarząd pozwanej Spółdzielni przyjął projekt nowej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul (...) w W.. Po zawiadomieniu powodów o przyjęciu projektu nowej uchwały, złożyli oni do Zarządu (...) wnioski zawierające szereg zastrzeżeń co do projektu uchwały nr (...), wnosząc o dokonanie zmiany projektu poprzez jego uchylene w całości. Pozwana Spółdzielnia uznała jednak zarzuty powodów za bezpodstawne, gdyż jej zdaniem zaproponowany projekt był zgodny z obowiązującym prawem i społecznie uzasadniony.

Zaskarżona w niniejszym postępowaniu uchwała nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. została podjęta przez Zarząd pozwanej Spółdzielni w dniu 30 lipca 2015 r. W § 5 ust. 1 uchwały nr (...) zapisano, że zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych oraz ułamkowego udziału w pomieszczeniach gospodarczych, hali garażowej, pomieszczeniach i urządzeniach wspólnego użytku może nastąpić po uregulowaniu przez członka Spółdzielni/nabywcę lokalu wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni określonych w umowie o budowę lokalu, umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, statucie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa. W ust. 2 uchwały ustalono, iż należności, o których mowa w ust. 1 obejmują także udział członka Spółdzielni/nabywcy lokalu w opłacie poniesionej przez Spółdzielnię z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu opisanego w § 1 ust 1 – w wysokości określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Kwota określona w ww. załączniku nr 1 wynosi w stosunku do powodów kwotę 17.466,74 zł. W § 8 uchwały nr (...), z dniem jej podjęcia uchylono uchwałę nr (...) z dnia 5 czerwca 2013 r.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o dokumenty zebrane w aktach sprawy, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest niezasadne. Wskazał, iż powodowie wytoczyli powództwo w oparciu o art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz.U.2003.119.1116 j.t. ze zm., dalej u.s.m.). Zgodnie z tym przepisem osoby uprawnione mogą, w terminie 30 dni od doręczenia im tekstu uchwały, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Na tej też podstawie mogą żądać stwierdzenia nieważności uchwały. Powództwo zostało wniesione w terminie wskazanym w ustawie.

Sąd Okręgowy wskazał, iż co do zasady, okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie były przedmiotem sporu między stronami. Spór koncentrował się przede wszystkim wokół podstawy prawnej stosowanej dla uzasadnienia stanowisk stron postępowania, od której uzależniona jest ważność i skuteczność zaskarżonej uchwały Zarządu pozwanej. Spór ten powstał w związku z tym, iż w okresie realizowania inwestycji przy ulicy (...) w W., doszło do wprowadzenia nowelizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, co miało istotny wpływ na ukształtowanie stosunków między stronami oraz ich wzajemnych zobowiązań.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajdują normy wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji oraz zawartej między stronami postępowania umowy o budowę lokalu z dnia 28 maja 2007 r.

Pozwana Spółdzielnia rozpoczęła inwestycję przy ul. (...) jeszcze w 2006 r. Obowiązujące wówczas prawo nie uzależniało natomiast ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od stanu prawnego gruntu, na którym znajduje się nieruchomość budynkowa. Jednakże sytuacja ta uległa zmianie z datą wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, tj. z dniem 31 lipca 2007 r. Ustawa ta wprowadziła bowiem warunek jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności. Zdaniem Sądu I Instancji - do oceny umowy o budowę lokalu, jak i umowy o ustanowienie na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zawieranych przez powodów z pozwaną, zasadne jest stosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 31 lipca 2007 r., gdyż obie te umowy zostały zawarte w dacie przed wejściem w życie ww. nowelizacji. Zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie. Zgodnie z ust. 2 członek spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

W związku z członkostwem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, powodowie zobowiązali się również do przestrzegania Statutu Spółdzielni. Treść ww. artykułu 18 ust. 1 u.s.m. odzwierciedlona jest w § 47 Statutu, w którym wymienione zostały elementy, które powinna zawierać umowa o budowę lokalu, jak również zobowiązanie członka Spółdzielni, do pokrycia wkładu budowlanego oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową. Dopiero w późniejszej wersji statutu została wykreślone postanowienie o „innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową”, co zapewne wynikało z nowelizacji art. 18 u.s.m., w którym również takiego zapisu już nie ma, a który w znowelizowanym brzmieniu nie ma zastosowania na gruncie niniejszej sprawy.

Ponadto, zdaniem Sądu I Instancji - na uwagę zasługuje § 6 umowy o budowę lokalu, w myśl którego powodowie zobowiązali się do uczestnictwa w spłacie innych powstałych w trakcie realizacji inwestycji zobowiązań, w części przypadających na ich lokal. Dyspozycja tego postanowienia realizuje wspomniane już powyżej art. 18 ust. 1 u.s.m. oraz § 47 Statutu.

Kwestię przeniesienia własności lokalu reguluje natomiast art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1 u.s.m. (w brzmieniu sprzed nowelizacji), zgodnie z którym na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 17³, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Treść tego przepisu znajduje odniesienie w § 49²⁴ pkt 1 Statutu, zgodnie z którym na pisemne żądanie członka, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.

Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy z dnia 30 lipca 2007 r. o ustanowieniu na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązała się, po spełnieniu określonych wymogów, przenieść na pisemne żądanie członka Spółdzielni, własność danego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie budzi wątpliwości to, iż owe „określone wymogi” to przede wszystkim finansowe rozliczenie całkowitego kosztu inwestycji przypadającego na dany lokal. Tym samym nie jest możliwe przyjęcie za słuszne twierdzenia strony powodowej, iż ww. zapis § 5 ust. 2 tej umowy nadaje pozwanej uprawnienie do ustalania dowolnych warunków ostatecznego ustanowienia prawa własności.

Spółdzielnia związana jest bowiem zarówno postanowieniami Statutu, Regulaminu, jak i przede wszystkim ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z czym nie ma ona nieograniczonej swobody regulacji i podejmowania decyzji. Przy interpretacji zapisów umowy o budowę lokalu zdaniem Sądu I Instancji, należy mieć na względzie przede wszystkim wolę stron umowy. Niemniej jednak, wola ta nie może być traktowana i interpretowana w sposób wybiórczy, oderwany od całokształtu okoliczności zawarcia umowy. Na warunki zawarte w tej umowie, w tym co istotne - zobowiązanie do pokrycia wkładu budowlanego i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, powodowie wyrazili zgodę, mając świadomość ich potencjalnych konsekwencji.

Ponadto, w „Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali” widnieje zapis dotyczący tego, że całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej (przy ul. (...)) obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie. Do kosztów pośrednich zaliczono przy tym m.in. koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, a także rekompensaty wypłacane osiedlom za grunty pozyskane na cele inwestycyjne z zasobów eksploatacyjnych oraz inne koszty poniesione przez Spółdzielnię w związku z realizacją inwestycji. Tym samym także z treści Regulaminu wynika, że członkowie Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, jako kosztu nabycia terenu na własność.

W ocenie Sądu I Instancji - nie zasługuje na uwzględnienie twierdzenie powodów, iż z uwagi na to, że zakończenie zadania inwestycyjnego stwierdzone zostało ostatecznym rozliczeniem umowy na podstawie uchwały z dnia 30 marca 2009 r. w związku z czym § 6 umowy o budowę lokalu nie może stanowić podstawy roszczeń pozwanej. Zgodnie z literalnym brzmieniem § 6 umowy o budowę lokalu, członek Spółdzielni zobowiązany jest do partycypowania w zobowiązaniach powstałych w trakcie realizacji inwestycji. Nie budzi również wątpliwości to, że prace budowlane związane z inwestycją przy ul. (...) zakończone zostały w marcu 2009 r. Sąd Okręgowy wskazał jednak, iż podziela stanowisko pozwanej, że realizacja inwestycji obejmowała w praktyce dwa etapy. Z uwagi na to, że istotnym elementem realizacji wiążącej strony umowy było przeniesienie prawa własności lokali na członków Spółdzielni, to do czasu owego przeniesienia nie nastąpiło bowiem ostateczne zakończenie inwestycji. Przy uwzględnieniu zatem całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, w ocenie tego Sądu koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu uznać należy za koszty powstałe w trakcie realizacji inwestycji. Jednocześnie, utożsamianie przez powodów „kosztów budowy” z „kosztami realizacji zadania inwestycyjnego” nie jest prawidłowe ani uzasadnione. Sąd I Instancji wskazał, iż co do zasady przyznaje rację stronie powodowej, iż zawierając umowę o budowę lokalu, członek spółdzielni mógł oczekiwać tego, że inwestycja będzie zakończona w momencie ostatecznego rozliczenia i ustalenia kosztów budowy. Niemniej jednak, mając na uwadze całokształt okoliczności, jakie zaistniały w niniejszym stanie faktycznym Sąd ten uznał, iż za moment definitywnego rozliczenia zawartej umowy o budowę lokalu uznać należy moment faktycznego przeniesienia prawa własności lokalu na powodów, co z kolei jest możliwe dopiero po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej Spółdzielni w prawo własności gruntu. Na tle zmiany stanu prawnego, jaki wystąpił w trakcie wykonywania umowy, konieczne jest zbadanie procesu realizacji inwestycji i ustalenie momentu jej rzeczywistego zakończenia według konkretnego stanu faktycznego.

W trakcie realizacji inwestycji związanej z nieruchomością przy ul. (...) w W., doszło do istotnej zmiany stanu prawnego, związanej z wprowadzeniem warunku jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności. Wobec tego, zaskarżona przez powodów w niniejszym postępowaniu uchwała nr (...) była konsekwencją uwzględnienia aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

W umowie o budowę lokalu z dnia 28 maja 2007 r. wystąpiła nieścisłość związana ze wskazaniem, iż pozwana jest właścicielem działki, na której wybudowany został przedmiotowy budynek, zamiast tego, iż nieruchomość ta w większości znajduje się w użytkowaniu wieczystym pozwanej, a prawo własności przysługuje jej jedynie to jednej z działek ewidencyjnych. Jednakże, Sąd Okręgowy w dacie podpisania umowy o budowę lokalu kwestia ta co do zasady nie była istotna dla możliwości ustanowienia odrębnego spółdzielczego prawa do lokalu. Dopiero zaistniała zmiana sytuacji prawnej spowodowała konieczność podjęcia przez Spółdzielnię działań zmierzających do przekształcenia

prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co było jedynym logicznym wyjściem w zaistniałej sytuacji. W innym wypadku, ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powodów w ogóle nie byłoby możliwe.

Pozwana Spółdzielnia już od 2006 r. (czyli jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji) podejmowała działania związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W.. Przedłużająca się i niezależna od pozwanej procedura administracyjna spowodowała jednak, iż termin jej zakończenia był niemożliwy do przewidzenia. Co więcej, na tle obowiązującego wówczas stanu prawnego, pozwana zasadnie miała prawo oczekiwać, iż przy uwzględnieniu 99% bonifikaty w zakresie kosztu przekształcenia prawa do gruntu, jaka przysługiwała wówczas spółdzielniom mieszkaniowym, okoliczność potrzeby ujednoczenia prawa do gruntu nie będzie miała większego znaczenia i nie pociągnie za sobą jakichkolwiek negatywnych konsekwencji tak dla samej Spółdzielni, jak i jej członków. Niezawinione przeciąganie procedury administracyjnej w tym zakresie oraz w konsekwencji pozbawienie pozwanej prawa do uzyskania bonifikaty urzędowej, nie może być w ocenie Sądu I Instancji traktowane jako okoliczność obciążająca pozwaną. Zdaniem tego Sądu, Spółdzielnia nie może ponosić odpowiedzialności za długotrwałość, czy opieszałość organów administracyjnych. Jednocześnie, co najistotniejsze - podstawowym celem Spółdzielni jest dbałość o interesy swoich członków. Biorąc po uwagę powyższe, zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przekazaniu gotowych już lokali mieszkalnych do zasiedlenia przed finalnym zakończeniem sprawy w przedmiocie przekształcenia prawa własności. Warunkiem przekazania lokalu było bowiem rozliczenie kosztów budowy, co zostało dokonane uchwałą nr (...) z 30 marca 2009 r.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanej, że gdyby Zarząd nie podjął uchwały nr (...) i zwlekał z rozliczeniem inwestycji do czasu uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości gruntowej, wówczas ostateczne rozliczenie zawierałoby także wskazane w załączniku nr 1 do uchwały (...) dopłaty. Jednocześnie jednak powodowie otrzymaliby wówczas swoje lokale najwcześniej w 2012 r. Zatem w ocenie tego Sądu nie ulega wątpliwości, to że Zarząd podjął słuszną i korzystną dla powodów decyzję, dokonując wcześniejszego rozliczenia dotychczasowych kosztów inwestycji. Dzięki temu członkowie Spółdzielni mogli już w 2009 r. przystąpić do wykańczania i zamieszkiwania mieszkań. Nie oznacza to jednak, że odpadł istniejący po stronie członków Spółdzielni obowiązek pokrycia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Działania podjęte przez pozwaną Spółdzielnię uznać zatem należy za wyrażające dbałość pozwanej o jak najlepszą i najkorzystniejszą ochronę interesów jej członków.

Ponadto pozwana dopiero w 2012 r. dokonała, na rzecz członków Spółdzielni posiadających lokale w budynku przy ul. (...) w W., zapłaty kwoty 1.820.780 zł z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w związku z czym nie mogła żądać spłaty tej kwoty, w stosunku przypadającym na poszczególne lokale, wcześniej niż w 2012 r. Tym samym, zdaniem Sądu I Instancji nie jest zasadny podnoszony przez powodów zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej z tego tytułu.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Statutu pozwanej Spółdzielni, majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnia prowadzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi niezarobkową, działalność gospodarczą, co oznacza, że nie gospodaruje ona jakąkolwiek nadwyżką, z której mogłaby pokryć koszty przekształcenia prawa do gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest niewątpliwie korzystne dla powodów. Proces przekształcenia prawa do gruntu nie jest jednak nieodpłatny. Koszty poniesione na ten cel winny natomiast zostać pokryte przez te podmioty, które faktycznie odniosły z tego zabiegu realne korzyści.

W myśl § 11 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni, powodowie jako członkowie Spółdzielni przyjęli na siebie obowiązek uczestniczenia w zobowiązaniach Spółdzielni w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek oraz środków własnych Spółdzielni przejściowo zaangażowanych w finansowanie prowadzonych przedsięwzięć i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez radę nadzorczą. Także zgodnie z art. 4 ust. 1 u.s.m. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W stanie faktycznym niniejszej sprawy

bezsporne jest to, iż pozwana Spółdzielnia poniosła koszt przekształcenia prawa do przedmiotowego gruntu. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości to, iż powodowie jako członkowie Spółdzielni - proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów - powinni zwrócić pozwanej poniesione przez nią na ten cel koszty. Domaganie się przez powodów, jako członków Spółdzielni, uzyskania nieodpłatnego ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności przekazanych im lokali mieszkalnych jest w ocenie Sądu I Instancji zachowaniem bezpodstawnym i wykraczającym poza zasady współżycia społecznego. Nie może mieć bowiem miejsca sytuacja, w której cała Spółdzielnia płaci swoim majątkiem, za korzyść, jaką uzyskują wyłącznie właściciele poszczególnych lokali, w interesie których przekształcenie prawa do gruntu zostało dokonane. Trudno także oczekiwać, aby wszyscy członkowie pozwanej Spółdzielni bez jakichkolwiek zastrzeżeń partycypowali w kosztach obciążających lokal nr (...), skoro jedynie właściciele tego mieszkania czerpią korzyść majątkową z tytułu dokonanego przekształcenia prawa do gruntu. Taka sytuacja spowodowałaby w ocenie tego Sądu bezpodstawne przysporzenie po stronie powodów kosztem pozostałych spółdzielców. Jednocześnie, taka sytuacja byłaby istotnie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanej, iż podjęte przez Spółdzielnię działania skutkujące przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. (...) przyniosło zarówno bezpośrednio, jak i bardziej perspektywicznie korzyści majątkowe dla powodów i pozostałych członków - mieszkańców budynku przy ul. (...). Niewątpliwie, lokal powiązany z własnością gruntu ma większą wartość rynkową niż lokal związany z prawem użytkowania wieczystego. Prawo użytkowania wieczystego nie jest przy tym prawem stałym. W razie jego wygaśnięcia powodowie utraciliby tytuł prawny do lokalu, gdyż prawo do lokalu jest związane z prawem do gruntu. Podzielając twierdzenia pozwanej podkreślić należy, iż coroczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do zasady są wysokie. Co więcej, szczególnie w realiach (...) rynku nieruchomości opłaty te mają zdecydowanie tendencję wzrostową, co w nieodległej przyszłości mogłoby stanowić dla powodów koszt znacznie przewyższający opłatę wskazaną w załączniku nr 1 do uchwały (...). Po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność odpadnie dla powodów obowiązek uiszczania rocznej opłaty od użytkowania wieczystego, wobec czego będą oni obowiązani jedynie do zapłaty podatku od nieruchomości. W przypadku każdej nieruchomości budynkowej znajdującej się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, to właściciele nieruchomości (budynków/lokali), ponoszą opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu stosownie do swoich udziałów. Skoro zatem celem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności było zwolnienie powodów od ciężaru ponoszenia tych opłat, to jednoznaczne jest to, że są oni obowiązani do poniesienia kosztów tej zamiany, stosownie do posiadanych przez siebie udziałów. Z tego też względu zdaniem Sądu Okręgowego podejmowane przez Spółdzielnię działania nie mogą być rozumiane w kategorii „złej wiary”. Trudno także dopatrzeć się jaki zysk miałyby mieć sama Spółdzielnia z powodu tego przekształcenia. Uznać zatem należy, iż pozwana Spółdzielnia podejmowała powyższe działania mając na uwadze wyłącznie jak najlepszą ochronę interesów swoich członków. Zarzuty formułowane pod tym względem przez powodów, nie zasługują w ocenie Sądu I Instancji na aprobatę.

Strona powodowa opierała swoje zarzuty względem pozwanej Spółdzielni również na art. 21 u.s.m., zgodnie z którym Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego, z uwagi na zmianę sytuacji prawnej, zastosowanie regulacji zawartej w art. 21 u.s.m., było niemożliwe, gdyż takie działanie pozostawałoby w sprzeczności z wprowadzonym nowelizacją z 14 czerwca 2007 r., wymogiem jednolitości prawa do gruntu. Przepis ten miałby zastosowanie wtedy, gdyby sytuacja prawna przedmiotowego gruntu była uregulowana, jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy, priorytetem dla ochrony sytuacji prawnej powodów było dokonanie przekształcenia prawa do gruntu. Tym samym, zdaniem tego Sądu, nie zasługuje na uwzględnienie twierdzenie powodów, iż jedynym warunkiem dokonania przeniesienia na powodów odrębnej własności lokalu jest możliwość przestrzennego oznaczenia tego lokalu, bowiem gwarancja przeniesienia tego prawa w takich okolicznościach i w określonym powyżej terminie jest najważniejszym skutkiem posiadanej

przez powodów ekspektatywy. Podstawowym warunkiem realizacji owej ekspektatywy w stanie faktycznym niniejszej sprawy było bowiem dokonanie przekształcenia prawa do gruntu.

Na uwagę zasługuje również to, iż powodowie powoływali się w niniejszej sprawie na orzecznictwo tutejszego Sądu Okręgowego w sprawach, których przedmiotem była uchwała (...). Wbrew twierdzeniom strony powodowej, zdaniem Sądu I Instancji nie można jednak mówić o tożsamości zapisów tej uchwały z przedmiotową uchwałą (...), w związku z czym przeniesienie rozważań czynionych przez Sąd w tamtych sprawach na grunt niniejszej sprawy nie jest możliwe ani uzasadnione. W zakresie § 5, obie uchwały są zdecydowanie odmienne. Uchwała nr (...) dotyczyła bowiem dopłaty z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, natomiast uchwała nr (...) będąca przedmiotem niniejszego postępowania, w § 5 reguluje uczestnictwo w koszcie przekształcenia prawa do gruntu związanego z budynkiem. Tym samym zaskarżona uchwała traktuje kwestię tej opłaty jako koszt innych zobowiązań Spółdzielni związanych z inwestycją przy ul. (...) w W. oraz koszt uzyskania gruntu na własność, a nie koszt będący częścią wkładu budowlanego, który to wkład niewątpliwie został przez powodów wpłacony.

Jednocześnie, zdaniem Sądu I Instancji, zasadne i zgodne z prawem było uchylenie uchwały (...), skoro w dużej części jej treść była tożsama z nową uchwałą nr (...). Jest to powszechnie stosowany zabieg legislacyjny umożliwiający wyeliminowanie sytuacji, gdy w obiegu prawnym znajdują się dwie uchwały o zasadniczo tej samej treści, jednak odmiennych postanowieniach jednostkowych, co może powodować niejasności w ich stosowaniu.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż powodowie podpisując umowę o budowę lokali mieszkalnych zobowiązali się do ponoszenia kosztów związanych z przedmiotową inwestycją. Obowiązek powodów co do dokonania odpowiednich opłat wynika bezpośrednio z art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m., § 47 Statutu Spółdzielni, a co więcej z § 6 wiążącej strony umowy o budowę lokalu. Tym samym powodowie zobowiązali się do pokrycia kosztów pośrednich inwestycji, tj. nabycia terenu na własność, co w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy oznacza koszt przekształcenia prawa użytkownika wieczystego we własność.

Nadto, w art. 42 ust. 3 u.s.m. wymienione zostały elementy, które powinna zawierać uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. W myśl pkt. 5, uchwała taka powinna określać przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, czy też z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek. Przed nowelizacją u.s.m. przepis ten wymieniał także uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5, w którym dany lokal się znajduje oraz zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal. Przywołany artykuł wymienia elementy, które powinna zawierać taka uchwała, co nie oznacza jednak, że jest to katalog zamknięty uniemożliwiający uwzględnienie także innych kryteriów, istotnych w danych okolicznościach. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana Spółdzielnia nie dokonała zaskarżoną uchwałą jednostronnego kształtowania praw i obowiązków stron, a jedynie usankcjonowała w § 5 zobowiązanie członków Spółdzielni wynikające z innych aktów prawnych obowiązujących strony.

Z tego względu, zdaniem Sądu I Instancji, zgodna z prawem jest uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni nr (...), stanowiąca w § 5, że zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego może nastąpić po uregulowaniu przez członka Spółdzielni/nabywcę lokalu wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni określonych w umowie o budowę lokalu, umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Statucie Spółdzielni oraz w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, a w tym udział członka Spółdzielni/nabywcy lokalu w opłacie poniesionej przez Spółdzielnię z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkownika wieczystego w prawo własności gruntu.

Nie stanowi naruszenia obowiązujących przepisów prawa fakt, iż koszt ten został wyliczony, w wysokości przypadającej na poszczególne lokale, po dokonaniu rozliczenia kosztów budowy w 2009 r. Wynika to z prostego faktu, iż w dacie zawierania umów o budowę lokalu w 2007 r. nie było potrzeby wyliczania i uwzględniania kosztu przekształcenia prawa do gruntu, a po nowelizacji u.s.m., wcześniej niż w 2012 r. opłata z tytułu przekształcenia prawa

do gruntu nie była znana pozwanej i nie było też możliwości przewidzenia jej wysokości. Tym bardziej, pozwana nie mogła zakładać, że zniesione zostaną urzędowe bonifikaty przy przekształcaniu prawa do gruntu, co w konsekwencji spowodowało konieczność uiszczenia z tego tytułu pełnej opłaty.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana Spółdzielnia podjęła szereg działań zmierzających do jak najlepszej i najpełniejszej ochrony praw członków Spółdzielni. Nie ma zatem podstaw do uznania, iż uchwała nr (...) jest sprzeczna z obowiązującym prawem, czy też zmierza do obejścia prawa. Poza tym Sąd uznał, że uchwalając zaskarżoną uchwałę, zarząd Spółdzielni w sposób właściwy skorzystał ze swojego uprawnienia wynikającego m.in. z § 89 ust. 3 Statutu, nie dopuszczając się naruszenia przy tym prawa.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała nr (...) zmierza do obejścia prawa, lub co więcej narusza obowiązujące przepisy. Przywołana wyżej argumentacja jednoznacznie przemawia za tym, że podjęta przez Spółdzielnię uchwała nie godzi w interesy powodów, a raczej w szczególności w dłuższej perspektywie czasowej, pozwala na lepsze i skuteczniejsze zabezpieczenie ich praw.

Tym samym, mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań, Sąd Okręgowy uznał, iż nie zostały spełnione przesłanki zarówno do uchylenia, jak i do stwierdzenia nieważności zaskarżonej przez powodów uchwały. W związku z tym oddalił powództwo jako niezasadne. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

I nierozpoznanie istoty sprawy - poprzez nierozpoznanie merytoryczne zgłoszonego pozwem roszczenia oraz pominięcie merytorycznych twierdzeń i zarzutów pozwu;

II naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

1) błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż do stosunku prawnego pomiędzy stronami, powstałego w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu zastosowanie mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej 14 czerwca 2007 r. z mocą obowiązującą od dnia 30 lipca 2007 r., podczas gdy z uwagi na brak przepisów intertemporalnych w nowelizacji ustawy do skutków zdarzeń mających miejsce po dniu nowelizacji ustawy zastosowanie winna mieć ustawa w brzmieniu aktualnie obowiązującym;

2) naruszenie art. 17(14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskutek błędnego uznania, iż przeniesienie odrębnej własności lokalu na następuje na tej podstawie prawnej, tj. w trybie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność, nie zaś w trybie określonym w art. 18 i nast. u.s.m. - tj. w wykonaniu zobowiązania pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu wynikającego z zawartej umowy o budowę lokalu oraz w wykonaniu przysługującej powodom ekspektatywy odrębnej własności;

3) naruszenie art. 21 u.s.m. - poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że przepis ten nie ma zastosowania do sytuacji prawnej powodów w niniejszej sprawie z uwagi na okoliczność, iż stan prawny gruntów był nieuregulowany;

4) naruszenie art. 19 oraz art. 21 ust. 1 u.s.m. - wskutek dokonanej przez Sąd I instancji błędnej wykładni i całkowitego pominięcia okoliczności, iż powodom przysługuje, w związku z zawartą umową o budowę lokalu, ekspektatywa prawa odrębnej własności, której treścią jest uprawnienie powodów do żądania od pozwanej ustanowienia odrębnej własności w każdym czasie, kiedy tylko możliwe jest fizyczne wyodrębnienie lokalu, jak też błędnego uznania, iż ustanowienie odrębnej własności możliwe jest dopiero po wykonaniu przez powodów wszelkich zobowiązań finansowych wobec pozwanej,

5) naruszenie art. 18 u.s.m. - poprzez uznanie, iż dopuszczalne jest, jednostronne, w trybie podjęcia uchwały przez zarząd pozwanej w sprawie określenia przedmiotu własności lokali, modyfikowanie (zmiana) treści stosunku prawnego pomiędzy powodami a pozwaną określonego treścią umowy o budowę lokali, polegające na wprowadzeniu do tego stosunku prawnego nowych elementów, tj. nieokreślonych w umowie o budowę warunków wykonania

zobowiązania pozwanej do ustanowienia na rzecz powodów prawa własności lokali i uzależnienia przeniesienia własności od wykonania innych zobowiązań przez powodów, na które nie godzili się zawierając umowę o budowę;

6) naruszenie art. 18 u.s.m. w związku z postanowieniami § 4, § 5 i § 6 umowy o budowę lokalu oraz § 22 ust. 2 i 5 Statutu Spółdzielni - poprzez uznanie, iż pozwana może obciążyć powodów kosztami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Spółdzielni we własność przysługującą Spółdzielni, poniesionymi przez pozwaną po zakończeniu realizacji inwestycji oraz po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, wbrew jednoznacznej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego w tej sprawie,

7) naruszenie art. 18 ust. 1 i ust. 2 u.s.m. - wskutek uznania przez Sąd I instancji, iż pokrycie kosztów budowy lokalu, a za takie koszty Sąd I Instancji uznał koszty związane z przekształceniem prawa do gruntu, może odbywać się w inny sposób, niż poprzez wniesienie wkładu budowlanego,

8) naruszenie § 11 ust. 1 pkt 6, § 22 ust. 6 pkt 2 i § 84 Statutu Spółdzielni poprzez uznanie, iż to Zarząd Spółdzielni bez zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i w sposób sprzeczny z zapadłą w tej sprawie uchwałą nr (...) z 30.03.2009 r., może nałożyć na pozwanych obowiązek pokrycia kosztów inwestycji pomimo tego, iż przepisy Statutu pozwanej nakładają na pozwaną obowiązek zatwierdzania takich rozliczeń i kosztów przez Radę Nadzorczą w formie uchwały, a Rada Nadzorcza w tej sprawie dokonała takiego zatwierdzenia uchwałą nr (...),

9) naruszenie § 6 umowy o budowę lokalu - poprzez jego błędną interpretację, iż wbrew jego literalnemu brzmieniu umożliwia on żądanie od pozwanych kosztów poniesionych po zakończeniu inwestycji,

10) naruszenie § 6 umowy o budowę lokalu - poprzez jego błędną interpretację, iż mimo złożonego przez pozwaną w umowie oświadczenia o posiadaniu jednolitego tytułu prawnego do gruntu oraz przyjęcia przez pozwaną w umowie o budowę lokalu zobowiązania do przeniesienia własności lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości - zamiarem stron zawierających umowę było objęcie postanowieniem tego przepisu także kosztów, których strony, a w szczególności powodowie, w ogóle nie mogły przewidywać przy zawieraniu umowy,

11) naruszenie art. 42 ust. 3 u.s.m. oraz § 11 ust. 1 pkt 6 oraz § 84 pkt 12 Statutu Pozwanej w ten sposób, iż pod pozorem dokonania regulacji przedmiotu odrębnej własności lokali, nie będąc do tego upoważniona przepisami prawa spółdzielczego ani statutu ustanawia na rzecz członków Spółdzielni nowe obowiązki i nakłada opłaty nieznanne ustawie oraz w trybie nieprzewidzianym w statucie pozwanej;

III naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie przez Sąd I instancji wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i powzięcie błędnych ustaleń faktycznych wskutek:

1) uznania, iż koszt przekształcenia przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność w wysokości wskazanej przez pozwaną w treści zaskarżonej stanowi zobowiązanie powodów wobec Spółdzielni, pomimo tego, iż w postępowaniu dowodowym przed sądem I instancji nie wykazano żadnej podstawy prawnej istnienia takiego zobowiązania po stronie powodów;

2) uznanie, że koszt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność przypadający na dany lokal wynika z istniejącego pomiędzy stronami zobowiązania do zapłaty kosztów przekształcenia prawa do gruntu i że wynosi ono tyle, ile wskazuje pozwana, pomimo tego, iż z materiału dowodowego sprawy wynika, iż koszty nabycia gruntu przez pozwaną zostały uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu inwestycji,

3) brak dokonania jakichkolwiek ustaleń w zakresie przysługującej powodom ekspektatywy odrębnej własności i konsekwencji tego prawa dla treści roszczenia powodów,

4) pominięcia ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności, iż regulacja zaskarżonej ustawy obejmuje adresatów posiadających odrębne tytuły prawne do lokali i zawierających umowy o budowę lokalu, tak pod rządami poprzedniej

ustawy u.s.m., jak też w okresie obowiązywania ustawy po jej nowelizacji ustawą z 14 czerwca 2007 r., zaś sytuacja prawna wszystkich członków podlegających zaskarżonej uchwale winna być ukształtowana według tych samych zasad;

5) pominięcie, w zakresie ustalenia treści postanowień Regulaminu pokrywania kosztów inwestycji, iż zgodnie z tym Regulaminem koszty inwestycji ustalane są dwuetapowo i kończą się ostatecznym rozliczeniem, jak też, iż zaliczenie kosztów do kosztów inwestycji wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w uchwale,

6) pominięcie okoliczności, iż w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu pozwana Spółdzielnia zataiła przed powodami informację o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości i konsekwencjach nieuregulowanego stanu prawnego gruntów, i dokonanie błędnych ustaleń w zakresie naruszenia zasad współżycia społecznego i istnienia dobrej wiary pozwanej.

W konsekwencji powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest zasadna, aczkolwiek nie wszystkie zarzuty zasługują na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy wskazać, iż nie są one uzasadnione. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., którego naruszenie strona podniosła, dotyczy oceny dowodów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia tego przepisu konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Skarżący powinien wykazać, że Sąd pierwszej instancji naruszył określone kryteria oceny przy ocenie konkretnych, przeprowadzonych w sprawie dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Apelacja powodów nie precyzuje jednak, które dowody zostały ocenione wbrew zasadom wskazanym w ww. przepisie. W istocie zarzuty powodów dotyczą nie ustaleń faktycznych czy wiarygodności poszczególnych dowodów, ale oceny prawnej złożonych przez strony dokumentów, a ta jest dokonywana na podstawie prawa materialnego, a nie art. 233 §1 k.p.c. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, jak i ocenę dowodów przeprowadzonych w tej sprawie, za wyjątkiem ustalenia, iż pozwana spółdzielnia w umowie o budowę lokalu wskazała, iż jest właścicielem nieruchomości, podczas gdy z umowy tej wynika, iż pozwana wskazała, że jest użytkownikiem wieczystym wskazanych tam działek (k. 18).

Nie jest zasadny także zarzut nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386§4 k.p.c. o nierozpoznaniu istoty sprawy możemy mówić w przypadku zaniechania przez sąd pierwszej instancji rozpoznania materialnej podstawy żądania pozwu, mającego wpływ na istnienie prawa powoda bądź kwalifikację całego stosunku prawnego, albo też oddalenie powództwa wprost, tj. na podstawie tylko jednej przesłanki – unicestwiającej roszczenie, bez badania merytorycznego podstaw powództwa, np. sąd uchyła się od zbadania przesłanek nieważności postępowania, uznaje, że brak jest legitymacji procesowej, że doszło do przedawnienia bądź upływu terminu zawitego albo też że powództwo jest przedwczesne. Ponadto sąd pierwszej instancji nie rozpoznaje istoty sprawy, gdy pomija merytoryczne zarzuty pozwanego mogące doprowadzić do unicestwienia roszczenia, np. zarzut potrącenia, zarzut nieważności umowy. Nie chodzi przy tym o sytuację, w której sąd rozważa podstawy materialne zarzutu pozwanego i uznaje, że nie jest on uzasadniony, ale o jego zignorowanie, np. przez błędne przyjęcie, że nie został on zgłoszony bądź objęty jest prekluzją dowodową. W orzecznictwie wskazuje się także, iż nie stanowi nierozpoznania sprawy błędna kwalifikacja prawna rozpoznanego roszczenia.

Żadna z opisanych wyżej okoliczności nie zachodzi w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy zbadał zaskarżoną przez powodów uchwałę pod kątem przesłanek wskazanych w art. 43 ust. 5 u.s.m. i ocenił, iż nie została wykazana niezgodność uchwały z prawem ani uchwała ta nie narusza interesu prawnego ani uprawnień powodów. Choć Sąd Apelacyjny oceny tej nie podziela, to nie można tu mówić o nierozpoznaniu istoty sprawy.

Przedmiotem niniejszej sprawy jest ocena uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Zaskarżona uchwała została podjęta w lipcu 2015r. na podstawie art. 42 u.s.m. Uchwała ta powinna być zgodna z przepisami obowiązującymi w dacie jej podjęcia (tak SN w wyroku z dnia 21 listopada 2012r. V CSK 558/11 LEX nr 1284775, uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09, OSNC 2010, Nr 1, poz. 5; III CZP 16/09, OSNC 2010, Nr 1, poz. 6; III CZP 17/09, OSNC 2010, poz. 7). Brak jest podstawy prawnej do przyjęcia, iż mają tu zastosowanie przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w 2007r., ustawa nowelizująca (ustawa z 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw Dz. U. Nr 125 poz. 873) nie zawiera w tej kwestii przepisów przejściowych, co oznacza, iż ma zastosowanie wprost również do realizacji wcześniej zawartych umów. W tej sytuacji – do oceny uchwały powinien mieć zastosowanie również Statut Spółdzielni w wersji obowiązującej w dacie jej podjęcia.

Jeszcze przed wejściem w życie ustawy nowelizującej – w lipcu 2007r. spółdzielnia w wykonaniu umowy zawartej z powodami ustanowiła dla nich spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Roszczenie o ustanowienie i przeniesienie na powodów odrębnej własności lokalu wynika zatem zarówno z zawartej przez strony umowy, jak i z przepisów prawa, tj. art. 17¹⁴ u.s.m. Przed nowelizacją z 2007r. pod pojęciem umowy o budowę lokalu przewidzianej w art. 18 u.s.m. rozumiano również umowę zawieraną z członkiem ubiegającym się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (będącą także umową przyrzeczenia ustanowienia takiego prawa), i taką również umowę zawarły strony, niezależnie od faktu, iż umowa ta zawierała również zobowiązanie spółdzielni do ustanowienia w przyszłości odrębnej własności lokalu. Skoro zatem doszło do ustanowienia własnościowego prawa do lokalu przed wejściem w życie nowelizacji z 2007r., to roszczenie powodów o ustanowienie odrębnej własności lokalu podlega regulacji z art. 17¹⁴ u.s.m.

Zgodnie z tym przepisem osoby, którym przysługują prawa własnościowe, nabywają własność za zapłatą pełnych kosztów budowy lokalu. Bowiem spłata przypadających na dany lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, o której mowa w tym przepisie, dotyczy w tym przypadku wkładu budowlanego (obejmującego pełne koszty budowy lokalu). Oprócz tego, członek obowiązany jest przed przekształceniem uregulować należności wobec spółdzielni z tytułu bieżących opłat związanych z użytkowaniem lokalu (o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.).

Dla kwestii prawidłowości obciążenia powodów dodatkowymi kosztami inwestycji istotne jest, że uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczono już koszty budowy inwestycji. Z art. 17⁷ u.s.m. wynika niedopuszczalność weryfikacji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Wprawdzie pozwana spółdzielnia wskazuje, iż nałożenie na członków spółdzielni obowiązku uiszczenia opłat z tytułu przekształcenia prawa do gruntu nie stanowi rozliczenia kosztów budowy, lecz wynika z późniejszych zdarzeń, ale w takiej sytuacji brak jest podstawy prawnej do ujęcia obowiązku poniesienia tych opłat pod rygorem odmowy przekształcenia prawa do lokalu - w uchwale zarządu podjętej na podstawie art. 42 u.s.m.

Jak się wskazuje w orzecznictwie: „Skoro w ustawie z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych określono przesłanki, przy spełnieniu których powstaje uprawnienie do domagania się przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, to w drodze umowy lub uchwały uprawnienia tego nie można ograniczyć przez nałożenie na członka spółdzielni dodatkowych obowiązków i uzależnienie realizacji uprawnienia przysługującego na mocy ustawy od ich wykonania” (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 23 czerwca 2015r. V ACa 884/14 LEX nr 1789941).

W umowie o budowę lokalu mieszkalnego zawartej z powodami spółdzielnia złożyła oświadczenie, iż jest użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym zostanie wybudowany lokal powodów, a zatem stan prawny działki, na której wybudowano lokal powodów był uregulowany. Natomiast konieczność przekształceń własnościowych celem ujednolicenia tytułu prawnego do działek objętych inwestycją spółdzielni powstała z powodu innego tytułu prawnego spółdzielni do działki nr (...). Do przekształcenia tytułu prawnego do gruntu pod lokalem powodów doszło już kilka lat po zakończeniu inwestycji, z innych powodów niż wynikające z procesu budowlanego.

Art. 42 u.s.m. wskazuje co powinna zawierać uchwała zarządu spółdzielni. Jeśli chodzi o zobowiązania, to ust. 3 pkt 5 tego artykułu wskazuje, iż uchwała powinna wskazywać przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu: kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami (a), dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek (b). Zasadnie zatem powódowie podnoszą, iż zarząd pozwanej Spółdzielni nie miał zatem podstawy prawnej do określenia w zaskarżonej uchwale wysokości zadłużenia członków spółdzielni z innych tytułów, jak i uzależnienia realizacji roszczenia o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu od uiszczenia przez spółdzielców zobowiązań z innych tytułów.

Jak wskazał Sąd Najwyższy z wyroku z 15 listopada 2012r. V CSK 530/11 – „1.Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane w art. 17[14] ust. 1 u.s.m. Podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17[14] ust. 1 pkt 2 u.s.m., ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu - w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. - opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art. 17[14] ust. 1 u.s.m. umowy przeniesienia własności lokalu. (...)” W sprawie analizowanej przez Sąd Najwyższy, Spółdzielnia utworzyła dodatkowy fundusz, na który były uiszczane przez członków opłaty z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, jednak nawet w takiej sytuacji, Sąd Najwyższy uznał, iż brak uiszczenia tych opłat nie może stanowić podstawy odmowy przekształcenia prawa do lokalu w odrębną własność (teza druga cytowanego wyżej wyroku SN).

Sporna opłata z tytułu przekształcenia prawa do gruntu stanowi wydatek o jakim mowa w art. 35 i 36 u.s.m. W orzecnictwie wskazuje się, iż wydatek tego rodzaju może być pokryty np. jako strata - w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia członków spółdzielni (tak SA w Katowicach w wyroku z 23 czerwca 2015r. V ACA 884/14), ale brak jest podstaw do przyjęcia, iż o nałożeniu na członków spółdzielni takiego obowiązku może decydować zarząd spółdzielni w trybie uchwały podjętej na podstawie art. 42 u.s.m. Tym samym zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się uzasadniony.

Z tego też tytułu roszczenie powodów o stwierdzenie nieważności wskazanej w pozwie uchwały zarządu zasługuje na uwzględnienie w części dotyczącej nałożonego na nich dodatkowego zobowiązania finansowego – z powodu niezgodności z prawem. Powódowie nie mają interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności uchwały w pozostałej części. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 29 listopada 2017r. VI ACa 1155/16 i wyroku z dnia 25 stycznia 2018r. sygn. akt VI ACa 1478/16 – orzeczenie Sądu dotyczące uchwały zarządu, wydane na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m., nie ma rozszerzonej skuteczności wobec innych spółdzielców (tak też SN w wyroku z 3 lutego 2011r. I CSK 224/10).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 §1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. uznając powodów za wygrywających co do zasady.