

Sygn. akt VI ACa 196/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędzia SA – Maciej Kowalski

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak

Protokolant – sekr. sądowy Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa W. R. i K. R.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o ustalenie nieważności, bądź uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 listopada 2016 r., sygn. akt XXV C 1513/15

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 2015r. oraz załącznika nr 1 do tej uchwały, w części ustalającej, że należność z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu obciążająca W. R. i K. R. wynosi 17.518,34 zł;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

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

II. oddala apelację w pozostałej części;

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

Sygn. akt VI ACa 196/17

UZASADNIENIE

Powodowie W. R. i K. R. wnieśli o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 30 lipca 2015r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) - z powodu jej niezgodności z prawem w całości, a na wypadek nieuwzględnienia powództwa w tym kształcie - o uchylenie spornej uchwały w całości.

W ocenie powodów podjęcie uchwały nr (...) nastąpiło z naruszeniem prawa, zasad współżycia społecznego, jak też z rażącym naruszeniem interesu prawnego lub uprawnień powodów. Uchwała reguluje bowiem kwestie pokrycia kosztów związanych z umową o budowę lokalu i zobowiązaniem pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu, która to materia podlegała uregulowaniu w drodze umowy stron, a nadto postanowienia uchwały co do warunków przeniesienia własności lokalu nie były objęte porozumieniem stron zawartym w umowie o budowę lokalu. Dodatkowo, umowa ta została już między stronami rozliczona w sposób ostateczny i definitywny. W ocenie powodów sporna uchwała jest też sprzeczna ze Statutem Spółdzielni, bowiem zgodnie z jego § 84 ust 1 pkt 12 uchwalanie zasad rozliczenia kosztów inwestycji na poszczególne lokale należy do wyłącznej kompetencji rady nadzorczej, a nie zarządu. Zaskarżona uchwała narusza też interes prawny lub uprawnienia powodów, bowiem pozwana bezpodstawnie uchyla się od wykonania zobowiązania ciążącego na niej na podstawie umowy o budowę lokalu.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości. Jej zdaniem w sprawie niniejszej mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie od 31 lipca 2007r., czyli już po podpisaniu przez strony umowy o budowę lokalu, zaś kwota, którą zostali obciążeni powodowie nie jest związana z kosztami budowy, a wynika z powstałego później kosztu z tytułu ujednoczenia prawa do gruntu. Istotą niniejszego sporu jest więc to, kto – pozwana, czy członkowie Spółdzielni będący mieszkańcami budynku – obowiązany jest ponieść koszt przekształcenia prawa do gruntu z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zdaniem pozwanej nie jest możliwe przyjęcie, że bezprawnie i jednostronnie wprowadziła ona dodatkowy warunek przeniesienia prawa własności lokalu, bowiem sporna uchwała nie dotyczy etapu budowy i rozliczania związanych z tym kosztów, lecz przewidzianego po jej zakończeniu kosztu uwłaszczenia powodów, dla finalizowania zawartych umów.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2016r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powodów solidarnie obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej. Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) składa się z 5 działek (nr. ewid. (...)) z obrębem (...) oraz z 8 działek (nr. ewid. (...)) z obrębem (...). Działka o nr (...) o pow. 364 m⁽²⁾ została nabyta przez pozwaną Spółdzielnię na własność w drodze zasiedzenia, a pozostałe działki, o łącznym obszarze 5.648 m⁽²⁾, pozwana posiadała do 2012 r. na zasadzie użytkowania wieczystego.

Pismem z dnia 23 lutego 2006r. pozwana wystąpiła do komisarza (...) W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W., w prawo własności.

W okresie prowadzenia prac związanych z inwestycją przy ul. (...) w W. w pozwanej Spółdzielni obowiązywał jednolity tekst Statutu, uwzględniający zmiany uchwalone do dnia 18 stycznia 2003r., a następnie ujednoczony Statut zawierający zmiany uchwalone do dnia 17 czerwca 2010r. W obu wersjach Statutu w § 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 zawierającym zmiany wprowadzane do 18 stycznia 2003r. znajdował się też zapis: „oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach

spółdzielni związanych z budową” (pkt 1 ust. 1), a także określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu (pkt 1 ust. 3).

Kwestię ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu uregulowano w § 49² Statutu (w Statucie obejmującym zmiany wprowadzone do 18 stycznia 2003 r. - § 48²). W § 49²⁴ pkt 1 Statutu zapisano, że 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 § 84 ust. 1 pkt 12 Statutu, do uprawnień rady nadzorczej Spółdzielni należy uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni. Natomiast do uprawnień zarządu Spółdzielni, w myśl § 89 ust. 3 Statutu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni.

Rada nadzorcza pozwanej Spółdzielni uchwałą nr (...) z 20 grudnia 2004r. 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, zależnie 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. 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.

W dniu 22 czerwca 2007r. powodowie zawarli z pozwaną umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym i miejscem postojowym nr (...) w wielostanowiskowej hali garażowej oraz do przeniesienia na ich 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 zobowiązani byli wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na ich 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 określał „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, nastąpić miało w ciągu 3 miesięcy od daty zakończenia zadania inwestycyjnego i wynikać z faktycznie poniesionych nakładów finansowych na wykonanie inwestycji.

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

W § 11 natomiast strony umowy ustaliły, że do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu i współwłasności wielostanowiskowego garażu, Spółdzielnia ustanowi w dacie zasiedlenia na rzecz powodów spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, będącego przedmiotem umowy. Po załatwieniu spraw formalnoprawnych niezbędnych do ustalenia odrębnej własności lokalu, na wniosek członków, Spółdzielnia zawrze z nim, w formie aktu notarialnego, umowę przeniesienia własności lokalu oraz ustanowienia współwłasności hali garażowej.

W dniu 30 lipca 2007r. 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, a Spółdzielnia zobowiązała się, po spełnieniu określonych wymogów, przenieść na ich pisemne żądanie własność tego lokalu.

Wobec zakończenia prac budowlanych, rada nadzorcza pozwanej Spółdzielni w dniu 30 marca 2009r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji „(...)”. Powodowie zostali poinformowani o powyższym pismem z 27 kwietnia 2009r. 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 20 lipca 2009r.

Rada (...) W. w dniu 8 maja 2008r. podjęła uchwałę nr (...)dot. możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości pod budynkiem Spółdzielni w prawo własności z uwzględnieniem 60-99% bonifikaty jej wartości rynkowej. Uchwała ta została uznana za nieważną wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 4 lutego 2010r. W związku z tym pozwana pismem z 30 czerwca 2011r. wystąpiła do Zarządu Dzielnicy B. o rozpoznanie wniosku z 23 lutego 2006r. i wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa do gruntu nieruchomości przy ul. (...) w W.. Zarząd Dzielnicy B. (...) W. wydał 11 kwietnia 2012r. decyzję nr (...) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego (...) do nieruchomości przy ul. (...) w W. za opłatą w wysokości 1.820.780,00 zł.

W dniu 25 października 2012r. zarząd pozwanej Spółdzielni przyjął projekt uchwały nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), gdzie zapisano, że dopłata z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przypadająca na lokal (...) wynosi 0,00 zł. Ostatecznie jednak powyższy projekt został wycofany i na posiedzeniu zarządu w dniu 23 stycznia 2013r. przyjęto nowy projekt. Następnie, w dniu 5 czerwca 2013r. 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 przez członka spółdzielni/nabywcę lokalu, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni, w tym **po uzupełnieniu wkładu budowlanego o kwotę wynikającą z tytułu opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.**

W Załączniku nr 1 do uchwały postanowiono, iż w przypadku powodów wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu /kwota netto/ wynosi 17.518,34 zł.

Część członków Spółdzielni zaskarżyła uchwałę nr (...) do sądu, wnosząc o stwierdzenie jej nieważności lub o jej uchylenie. Prawomocnym wyrokiem z 23 października 2013r. Sąd Okręgowy w W. w sprawie o sygn. akt XXV C 922/13 stwierdził nieważność uchwały nr (...) w zakresie § 5 oraz Załącznika nr 1.

W dniu 21 maja 2015r., zarząd Spółdzielni przyjął projekt nowej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W., o czym powodowie zostali zawiadomieni pismem z 22 maja 2015r.

Powodowie złożyli zastrzeżenia do tego projektu. Pozwana Spółdzielnia uznała jednak zarzuty powodów za bezpodstawne stwierdzając, że zaproponowany projekt jest zgodny z obowiązującym prawem i społecznie uzasadniony.

Zaskarżona w niniejszej sprawie 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 2015r.

W § 5 ust. 1 uchwały ustalono, że zawarcie 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 ustalono, iż należności, o których mowa w ust. 1, obejmują także udział członka Spółdzielni/nabywcy lokalu w opłacie poniesionej przez Spółdzielnię z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu opisanego w § 1 ust 1 – w wysokości określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. W przypadku powodów kwota ta wynosi 17.518,34 zł.**

W § 8 uchwały nr (...) uchylono uchwałę nr (...) z dnia 5 czerwca 2013r.

Podstawę ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie stanowiły dokumenty zgromadzone w aktach sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, w tak ustalonym stanie faktycznym, powództwo, jako niezasadne, podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie, wnosząc pozew w niniejszym postępowaniu w dniu 22 września 2015r., dochowali terminu na zaskarżenie przedmiotowej uchwały, a okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie były przedmiotem sporu między stronami. Spór koncentrował się bowiem wokół podstawy prawnej stosowanej dla uzasadnienia stanowisk stron postępowania, od której uzależniona jest ważność i skuteczność zaskarżonej uchwały. Spór ten powstał w związku z tym, iż w okresie realizowania inwestycji przy ulicy (...) w W. doszło do nowelizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. 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 stwierdził, że pozwana Spółdzielnia rozpoczęła inwestycję przy ul. (...) w roku 2006, a obowiązujące wówczas prawo nie uzależniało ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od stanu prawnego gruntu, na którym znajdowała się nieruchomość budynkowa. Sytuacja ta uległa zmianie z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, tj. z dniem 31 lipca 2007r. Ustawa ta wprowadziła bowiem warunek jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności. Zdaniem Sądu Okręgowego jednak 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, należy stosować ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 31 lipca 2007r., gdyż obie te umowy zostały zawarte przed wejściem w życie ww. nowelizacji.

Powodowie zatem, podpisując umowę o budowę lokalu mieszkalnego, zobowiązali się do ponoszenia kosztów związanych z przedmiotową inwestycją, co wynika bezpośrednio z art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m., § 47 Statutu Spółdzielni i z § 6 umowy. Tym samym zobowiązali się też do pokrycia kosztów pośrednich inwestycji, tj. nabycia terenu na własność, co w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy oznacza koszt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m. wymienia elementy, które powinna zawierać uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, co nie oznacza, że jest to katalog zamknięty, uniemożliwiający uwzględnienie także innych kryteriów, istotnych w danych okolicznościach. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana Spółdzielnia nie dokonała więc zaskarżoną uchwałą jednostronnego kształtowania praw i obowiązków stron, a jedynie usankcjonowała w § 5 zobowiązanie jej członków, wynikające z innych aktów prawnych obowiązujących strony.

Z tego względu sporna uchwała jest zgodna z prawem. Nie stanowi przy tym naruszenia obowiązujących przepisów prawa to, że koszt ten został wyliczony w wysokości przypadającej na poszczególne lokale, po dokonaniu rozliczenia kosztów budowy w 2009r. Wynika to stąd, iż w dacie zawierania umów o budowę lokalu w czerwcu 2007r. nie było potrzeby wyliczania i uwzględniania kosztu przekształcenia prawa do gruntu, a po nowelizacji u.s.m., wcześniej niż w 2012r., opłata z tytułu przekształcenia prawa do gruntu nie była znana pozwanej i nie było możliwości przewidzenia

jej wysokości. Pozwana nie mogła też zakładać, że zniesione zostaną urzędowe bonifikaty przy przekształcaniu prawa do gruntu, co w konsekwencji spowodowało konieczność uiszczenia z tego tytułu pełnej opłaty.

Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że w § 5 ust. 2 umowy z 30 lipca 2007r. o ustanowieniu na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązała się przenieść na ich pisemne żądanie własność danego lokalu, po spełnieniu określonych wymogów. Nie budzi przy tym wątpliwości, 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 zapis § 5 ust. 2 umowy nadaje pozwanej uprawnienie do ustalania dowolnych warunków ustanowienia prawa własności. Spółdzielnia związana jest bowiem postanowieniami Statutu, Regulaminu, jak i przede wszystkim ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z czym nie ma nieograniczonej swobody regulacji i podejmowania decyzji.

Ponadto, w „Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali” widnieje zapis, że całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej (przy ul. (...)) obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie, do których zaliczono 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.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługuje też 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 2009r., § 6 umowy o budowę lokalu nie może stanowić podstawy dalszych roszczeń. Sąd Okręgowy podzielił bowiem stanowisko pozwanej, że realizacja inwestycji obejmowała dwa etapy: z uwagi na to, że istotnym elementem realizacji wiążącej strony umowy było przeniesienie prawa własności lokali na członków Spółdzielni, do czasu owego przeniesienia nie nastąpiło bowiem ostateczne zakończenie inwestycji. Przy uwzględnieniu zatem całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, 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. Choć bowiem zawierając umowę o budowę lokalu członek spółdzielni mógł oczekiwać, że inwestycja będzie zakończona w momencie ostatecznego rozliczenia i ustalenia kosztów budowy, to mając na uwadze całokształt okoliczności, jakie zaistniały w niniejszym stanie faktycznym, 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. A ponieważ w trakcie realizacji inwestycji doszło do istotnej zmiany stanu prawnego, związanej z wprowadzeniem warunku jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności, zaskarżona uchwała nr (...) była konsekwencją uwzględnienia aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Nie negując też tego, że w umowie o budowę lokalu z dnia 22 czerwca 2007r. wystąpiła niecisłość związana ze stwierdzeniem, iż Spółdzielnia jest właścicielem działki, na której wybudowany został przedmiotowy budynek, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanej, że w dacie podpisania tej umowy kwestia ta co do zasady nie była istotna i nie miała wpływu na możliwość ustanowienia odrębnego spółdzielczego prawa do lokalu. Dopiero 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. Zważyć bowiem należy, iż w innym wypadku, ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powodów w ogóle nie byłoby możliwe.

Pozwana już od 2006r. (czyli jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji) podejmowała działania związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w prawo własności. Przedłużająca się i niezależna od pozwanej procedura administracyjna spowodowała jednak, iż termin jej zakończenia był niemożliwy do przewidzenia. Pozwana zasadnie też miała prawo oczekiwać, iż przy uwzględnieniu 99% bonifikaty w zakresie kosztu przekształcenia prawa do gruntu, jaka przysługiwała wówczas spółdzielniom mieszkaniowym, potrzeba 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. Spółdzielnia nie może też ponosić odpowiedzialności za długotrwałość, czy opieszałość w procedowaniu organów administracyjnych.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że gdyby zarząd nie podjął uchwały nr (...) i zwlekał z rozliczeniem inwestycji do czasu uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości gruntowej, ostateczne rozliczenie zawierałoby także wskazane w załączniku nr 1 do uchwały (...) dopłaty. Powodowie otrzymaliby wówczas swoje lokale najwcześniej w 2012r.

Ponadto pozwana dopiero w 2012r. dokonała na rzecz członków Spółdzielni posiadających lokale w budynku przy ul. (...) w W. zapłaty prawie 2 mln złotych z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w związku z czym nie mogła wcześniej żądać spłaty tej kwoty, w stosunku przypadającym na poszczególne lokale. Tym samym, nie jest zasadny podnoszony przez powodów zarzut przedawnienia roszczeń pozwanej z tego tytułu.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Statutu majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków, a Spółdzielnia prowadzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi niezarobkową działalność gospodarczą, co oznacza, że nie gospodaruje ona jakkolwiek nadwyżką, z której mogłaby pokryć koszty przekształcenia prawa do gruntu. Co więcej, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest niewątpliwie korzystne dla powodów. A koszty poniesione na ten cel winny zostać pokryte przez te podmioty, które faktycznie odniosły z tego zabiegu realne korzyści. W myśl zaś § 11 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni, powodowie jako członkowie 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. Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego, nie ulega wątpliwości, że powodowie jako członkowie Spółdzielni - proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów - powinni zwrócić pozwanej poniesione przez nią na ten cel koszty. A domaganie się przez nich nieodpłatnego ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności przekazanych im lokali mieszkalnych jest bezpodstawne i wykracza poza zasady współżycia społecznego. Trudno także oczekiwać, aby wszyscy członkowie Spółdzielni partycypowali w kosztach obciążających lokal nr (...), skoro jedynie właściciele tego mieszkania czerpią korzyść majątkową z tytułu dokonanego przekształcenia prawa do gruntu. Taka sytuacja spowodowałaby bezpodstawne przysporzenie po stronie powodów, kosztem pozostałych spółdzielców. Jednocześnie, taka sytuacja byłaby istotnie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że podjęte przez Spółdzielnię działania skutkujące przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. (...) przyniosło zarówno bezpośrednie, jak i bardziej perspektywiczne korzyści majątkowe powodom i pozostałym członkom - mieszkańcom tego budynku. Niewątpliwie bowiem 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, a w razie jego wygaśnięcia powodowie utraciliby tytuł prawny do lokalu. Nadto, coroczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego co do zasady są wysokie i w nieodległej przyszłości mogłoby stanowić dla powodów koszt znacznie przewyższający opłatę wskazaną w załączniku nr 1. Skoro zatem celem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności było zwolnienie powodów od ciężaru ponoszenia tych opłat, to są oni zobowiązani do poniesienia kosztów tej zamiany, stosownie do posiadanych przez siebie udziałów. Z tego względu działania podejmowane przez Spółdzielnię nie mogą być rozumiane w kategorii „złej wiary”. Trudno także dopatrzeć się, jaki zysk miałyby mieć sama Spółdzielnia z powodu tego przekształcenia. Zatem Spółdzielnia podejmowała powyższe działania mając na uwadze wyłącznie jak najlepszą ochronę interesów swoich członków. Zarzuty formułowane pod tym względem przez powodów, nie zasługują więc na aprobatę.

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 2007r.,

wymogiem jednolitości prawa do gruntu. Nie zasługuje więc na uwzględnienie twierdzenie powodów, iż jedynym warunkiem dokonania przeniesienia odrębnej własności lokalu jest możliwość przestrzennego oznaczenia tego lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można też mówić o tożsamości zapisów uchwały nr (...) z uchwałą (...). Uchwała nr (...) dotyczyła bowiem dopłaty z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, natomiast uchwała nr (...) w § 5 reguluje uczestnictwo w koszcie przekształcenia prawa do gruntu związanego z budynkiem.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana podjęła szereg działań zmierzających do jak najlepszej i najpełniejszej ochrony praw członków Spółdzielni. Nie ma zatem podstaw do uznania, że sporna uchwała jest sprzeczna z obowiązującym prawem, czy zmierza do jego obejścia.

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

W apelacji od powyższego wyroku powodowie - W. R. i K. R. - zaskarżając go w całości wnieśli o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu. Skarżący zarzucili Sądowi Okręgowemu:

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

2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez:

a) błędne uznanie, że do stosunku prawnego pomiędzy stronami, powstałego w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu, zastosowanie mają przepisy tej ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej 14 czerwca 2007r. z mocą obowiązującą od dnia 30 lipca 2007r., 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;

b) błędne uznanie, że przeniesienie odrębnej własności lokalu na powodów następuje na tej podstawie art. 17¹⁴ ustawy oraz § 49²⁴ Statutu, tj. w trybie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność, nie zaś - wobec zawarcia umowy o budowę lokalu i powstania po stronie powodów ekspektatywy odrębnej własności lokalu - w trybie określonym w art. 18 i n. u.s.m. oraz w § 49² Statutu, 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;

c) niezastosowanie art. 21 u.s.m. i błędne uznanie, że przepis ten nie ma zastosowania do sytuacji prawnej powodów w niniejszej sprawie;

d) błędną wykładnię art. 19 oraz art. 21 ust. 1 u.s.m. i całkowite pominięcie, że 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 wskutek błędnego uznania, że wbrew art. 21 u.s.m. oraz wbrew postanowieniom umowy o budowę lokalu pozwana może uzależnić wykonanie zobowiązania do przeniesienia na powodów własności lokalu od spełnienia przez powodów wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni;

e) sprzeczne z art. 18 u.s.m. uznanie, iż dopuszczalne jest jednostronne i pozaumowne, w trybie podjęcia przez zarząd pozwanej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej 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 odrębnej własności lokali i uzależnienia przeniesienia własności od wykonania innych zobowiązań przez powodów, na które nie godzili się powodowie zawierając umowę o budowę lokalu,

f) naruszające 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 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;

g) naruszające art. 18 ust. 1 i ust. 2 u.s.m. uznanie, że pokrycie kosztów budowy lokalu, a za takie koszty sąd pierwszej instancji uznał koszty związane z przekształceniem prawa do gruntu, może odbywać się w inny sposób, niż poprzez wniesienie wkładu budowlanego;

h) naruszające § 11 ust. 1 pkt 6), § 22 ust. 6 pkt 2) i § 84 Statutu Spółdzielni uznanie, iż to zarząd Spółdzielni, bez zatwierdzenia przez radę nadzorczą, może nałożyć na pozwanych obowiązek pokrycia kosztów inwestycji pomimo tego, iż przepisy Statutu (§ 11 pkt 6 oraz § 84 pkt 12) każdorazowo nakładają na pozwaną obowiązek zatwierdzania takich rozliczeń i kosztów przez radę nadzorczą w formie uchwały;

i) błędną interpretację § 6 umowy o budowę lokalu - iż wbrew jego literalnemu brzmieniu umożliwia on żądanie od pozwanych zapłaty kosztów poniesionych po ostatecznym zakończeniu inwestycji;

j) błędną interpretację § 6 umowy o budowę lokalu - jakoby zamiarem stron zawierających umowę było objęcie postanowieniem tego przepisu także kosztów przekształcenia prawa do gruntu, pomimo 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;

k) sprzeczne z art. 42 ust. 3 u.s.m. oraz § 11 ust. 1 pkt 6) oraz § 84 pkt 12) Statutu pozwanej uznanie, że jest ona uprawniona do ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni nowych obowiązków i nałożenia opłat nieznanymi ustawie, w trybie nieprzewidzianym w statucie pozwanej, pod pozorem dokonania regulacji przedmiotu odrębnej własności lokali, nie będąc do tego upoważnioną przepisami prawa spółdzielczego, ani statutu;

Skarżący zarzucili też Sądowi Okręgowemu:

3. błędną wykładnię wyroku wydanego w sprawie XXV C 893/13, dotyczącej uchwały nr (...) zarządu pozwanej, dokonanej w kontekście treści zaskarżonej uchwały - przez przyjęcie, iż zaskarżony § 5 uchwały nr (...), który został prawomocnie uznany za nieważny z uwagi na jego sprzeczność z prawem, dotyczył wyłącznie nieważności postanowień zobowiązujących do uzupełnienia wkładu budowlanego, podczas gdy, identycznie jak zaskarżony niniejszym pozwem § 5 uchwały nr (...), dotyczył on uzależnienia przeniesienia na powodów własności lokalu od uregulowania „wszelkich zobowiązań” członka Spółdzielni wobec pozwanej, a nie tylko tych z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego;

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

- uznania, iż koszt przekształcenia przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność w wysokości wskazanej przez pozwaną w treści zaskarżonej uchwały, stanowi zobowiązanie powodów wobec Spółdzielni, pomimo tego, iż w postępowaniu dowodowym przed sądem I instancji nie wykazano istnienia żadnej wierzytelności, ani też żadnej podstawy prawnej istnienia takiej wierzytelności po stronie pozwanej oraz pomimo tego, iż ustalenie istnienia bądź nieistnienia takiego zobowiązania nie było przedmiotem rozpoznania w tym procesie;

- uznania, 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 treści załącznika nr 1 do uchwały rady nadzorczej pozwanej nr (...) z dnia 30 marca 2009r. wynika, iż koszty nabycia gruntu przez pozwaną zostały uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu inwestycji;

- brak dokonania jakichkolwiek ustaleń w zakresie przysługującej powodom ekspektatywy odrębnej własności i konsekwencji tego prawa dla treści roszczenia powodów;

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

- błędne uznanie, bez żadnej podstawy dowodowej, iż realizacja inwestycji rozpoczęła się w 2000r., podczas gdy faktyczne rozpoczęcie inwestycji nastąpiło dopiero w 2007r.;

- 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 zatwierdzającej ostateczne ich rozliczenie;

- pominięcie okoliczności, iż w chwili zawarcia i w okresie wykonywania umowy o budowę lokalu pozwana świadomie zataiła przed powodami informację o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości oraz dokonanie błędnych ustaleń w zakresie naruszenia zasad współżycia społecznego i istnienia dobrej wiary pozwanej.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się uzasadniona, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w oparciu o trafnie zebrany i oceniony materiał dowodowy. Ustalenia te sąd drugiej instancji przyjmuje za własne nie dzieląc jednak zaprezentowanej przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej ustalonych faktów w kontekście roszczenia powodów. Odnosząc się zaś do podniesionego w apelacji i szeroko umotywowanego, zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zważył, że analiza motywów podanych w jego uzasadnieniu prowadzi do wniosku, iż skarżący kwestionują, nie tyle dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę mocy i wiarygodności przedstawionych dowodów oraz ustalenia stanu faktycznego, co zaprezentowaną ocenę prawną żądania powodów i argumentów pozwanej.

Nie jest też tym uzasadniony zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Sąd Okręgowy zbadał bowiem materialną podstawę żądania i odniósł się do niego w swym orzeczeniu, dokonując jego oceny w świetle ustalonych faktów, stosując prawo materialne. Nie pominął też twierdzeń i zarzutów zgłaszanych przez powodów, a jedynie uznał je za błędne i chybione. Apelujący więc błędnie utożsamiają nierozpoznanie istoty sprawy z niekorzystnym dla nich rozstrzygnięciem sądu pierwszej instancji, w oparciu o argumenty wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się natomiast do pozostałych zarzutów apelacji Sąd Apelacyjny zważył, że ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2018.845) nakłada na spółdzielnie obowiązek przygotowania procesu przekształceń własnościowych, jego przeprowadzenia i w efekcie zawarcia umów przenoszących własność lokali na spółdzielców. W związku z powyższym zarząd spółdzielni zobowiązany jest między innymi do podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zgodnie z wymogami art. 42 ust. 2 u.s.m. Uchwała taka stanowi, stosownie do art. 42 ust. 5 u.s.m., podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób. Uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, stosownie art. 42 ust. 3 u.s.m., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, to jest w dniu 30 lipca 2015 r., powinna określać: oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, a **także przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami lub dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek**. Art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m. nie przewiduje więc możliwości ustalenia innego zadłużenia, aniżeli zadłużenie z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z ich oprocentowaniem, jako okoliczności, od której uzależnione jest wyodrębnienie własności lokalu.

Nie kwestionując więc konieczności dokonania przez Spółdzielnię przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której posadowiony jest sporny budynek, w prawo własności, głównie z uwagi na konieczność ujednoczenia stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych, Sąd Apelacyjny zważył, że koszt tego przekształcenia nie mieści się w pojęciu „zadłużenia z tytułu kredytu...” w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m.

W orzecznictwie przeważa też stanowisko, że uprawnienie do żądania przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębne prawo własności jest uzależnione od zapłaty na rzecz spółdzielni ściśle określonych kategorii należności. Skoro tak, rozumując a contrario należy przyjąć, że powstanie tego prawa i jego realizacja nie może być uzależniona od spełnienia dalszych wymogów, w tym uiszczenia jeszcze innych, nie wymienionych w powołanych przepisach opłat. 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 (patrz wyrok Sądów Apelacyjnych: w Katowicach - z dnia 23 czerwca 2015 „V ACa 884/14, w Warszawie – z dnia 12 kwietnia 2018r., VI ACa 1898/16). Pogląd ten Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie niniejszej podziela w całości.

W konsekwencji, brak było podstawy prawnej do ujmowania przez zarząd Spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali innych należności, w tym zadłużenia z tytułu udziału w opłacie poniesionej z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nie ma również podstaw prawnych do ewentualnego traktowania tej opłaty jako uzupełnienia wkładu budowlanego. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może bowiem dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia (art. 17⁷ u.s.m.). Brak jest również podstawy prawnej do domagania się zarówno dopłat do ostatecznie ustalonego wkładu budowlanego, jak i zwrotu wpłat, jeśli przewyższałyby one sumę wynikającą z późniejszego rozliczenia kosztów budowy. Fakt, że rozliczenie kosztów budowy jest ostateczne, nie może bowiem pozostawać bez żadnych konsekwencji dla możliwości powracania do kwestii tego rozliczenia i ponownego jego dokonania lub dokonywania w przyszłości. (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., sygn. akt III CZP 73/01).

Skoro więc w przedmiotowej sprawie uchwałą nr (...) rady nadzorczej pozwanej Spółdzielni zatwierdzone zostało rozliczenie kosztów inwestycji „(...)”, a uregulowanie przez powodów należności z tego tytułu skutkowało przekazaniem powodom w dniu 16 czerwca 2009 r. lokalu nr (...) w powyższej inwestycji, błędnym i sprzecznym z prawem jest uznanie, że uchwała ta obejmowała jedynie pierwszy etap takiego rozliczenia.

Nie można też zgodzić się z sądem pierwszej instancji, że katalog elementów uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, o jakim mowa w art. 42 ust. 3 u.s.m., nie jest katalogiem zamkniętym. Pogląd ten, poza oczywistą

sprzecznością z treścią i celem powyższego przepisu, uzasadniałby faktyczne pozostawienie zarządowi spółdzielni dowolności w kształtowaniu obciążeń członków ubiegających się o wyodrębnienie własności lokalu.

W tych okolicznościach podnoszone przez Sąd Okręgowy argumenty mające przemawiać za prawidłowością zaskarżonej uchwały – podejmowanie przez pozwaną starań o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności już w 2006r., niemożność przewidzenia przez spółdzielnię zniesienia bonifikat przy przekształceniu prawa do gruntu, faktyczne działanie w interesie powodów, nie mają znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały z punktu widzenia jej zgodności z obowiązującym prawem.

Wbrew też ocenie Sądu Okręgowego, sądowe dochodzenie ustalenia nieważności czynności prawnej, jako dokonanej sprzecznie z obowiązującym prawem, nie może być oceniane z punktu widzenia nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Powodowie nie wykorzystują bowiem służącego im prawa podmiotowego przeciw Spółdzielni, a jedynie domagają się stwierdzenia okoliczności istniejącej obiektywnie i naruszającej zasady obrotu prawnego.

Nie można również zaakceptować stanowiska sądu pierwszej instancji, że prawidłowość zaskarżonej uchwały uzasadniona jest zmianą stanu prawnego, na którą pozwana nie miała żadnego wpływu, polegającą na wprowadzeniu jednolitości stanu prawnego do nieruchomości mającej być w przyszłości przedmiotem odrębnej własności. Literalne brzmienie art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również bogate orzecznictwo jednoznacznie bowiem wskazuje na elementy składowe uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, nadto, jak wyżej podkreślono koszt przekształcenia prawa do gruntu nie mieści się w kosztach z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę. Nie ma też podstaw ku temu, by Spółdzielnia przerzucała na poszczególnych swych członków ciężar konsekwencji zmian stanu prawnego, nie mając ku temu upoważnienia ustawowego.

Sąd pierwszej instancji niezasadnie też poszukuje źródła obowiązku powodów zapłaty przydającej na nich części opłaty z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w zawartej między stronami umowie o budowę lokalu mieszkalnego. Podjęcie uchwały określającej odrębną własność lokalu nie stanowi bowiem realizacji takiej umowy, choć służy uzyskaniu stanu prawnego pozwalającego na jej wykonanie. Zatem, zawarte w tej umowie zobowiązanie powodów do pokrywania wszelkich kosztów związanych z budową ich lokalu pozostaje bez wpływu na ocenę legalności zaskarżonej uchwały.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 58 § 1 k.c., uznał za trafne twierdzenia powodów, że uchwała nr (...) jest nieważna w zakresie jej § 5 wraz z załącznikiem nr 1 w części, w jakiej ustala należność powodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Powodowie nie mają jednak interesu prawnego, by zaskarżyć sporna uchwałę w części dotyczącej innych zainteresowanych członków Spółdzielni, ani też w pozostałej jej części, która nie jest dotknięta nieważnością i może się ostać w obrocie. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że bez postanowienia dotkniętego nieważnością czynność w ogóle nie zostałaby dokonana.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do ostatecznego wyniku procesu.