

*Sygn. akt VI ACa 642/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 października 2018 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

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

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz

SA Małgorzata Kuracka

Protokolant: sekretarz sądowy Małgorzata Kocon

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. G.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności bądź o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 stycznia 2017 r., sygn. akt XXV C 1443/15

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz I. G. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 642/17*

## UZASADNIENIE

I. G. wystąpiła przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) zarządu (...) z 30 lipca 2015 r. w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) z powodu jej niezgodności z prawem, ewentualnie o uchylenie tej uchwały w całości, jako że narusza ona interesy i uprawnienia powódki.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podniosła, że zaskarżona uchwała wykracza poza zakres regulacji określony art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego może być zawarty jedynie w dokumencie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonywanego na podstawie art. 18 ust. 4 o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 5 umowy o budowę lokalu. Podnosiła również, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z wewnętrznymi aktami Spółdzielni: statutem, regulaminem rozliczania inwestycji oraz uchwałą rady nadzorczej z 30 marca 2009 r. w sprawie rozliczenia kosztów inwestycji. Ponadto jest sprzeczna z łączącą strony umową i godzi w interes powódki.

Pozew niniejszy został wniesiony w terminie, bowiem powódka została poinformowana o przedmiotowej uchwale w dniu 17 sierpnia 2015 r. (bezsporne), a powództwo wniesiono 8 września 2015 r.

Pozwana - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa. Wyjaśniła, że zgodnie z § 6 umowy powódka ma obowiązek uczestniczyć w zobowiązaniach powstałych w trakcie realizacji inwestycji. Przy czym problem w powstał na skutek wejścia w życie z dniem 31 lipca 2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która wprowadziła wymóg jednolitości prawa do gruntu, jako warunek konieczny ustanowienia odrębnej własności lokali. Zważywszy, iż jedna z działek stanowiła własność pozwanej, także pozostałe działki musiały ulec przekształceniu w prawo własności, co trwało do 2012 r. i wywołało dodatkowe koszty. Pozwana podniosła też zarzut nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego, co ma wyrażać się w przerzuceniu na wszystkich mieszańców (...) ciężarów związanych z koniecznością pokrycia tych kosztów. Prowadzi to bowiem do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie powódki kosztem innych członków spółdzielni.

Pozwana argumentowała też, że w styczniu 2007 r. niejednolity stan prawny gruntów związanych z zamierzoną inwestycją nie stanowił przeszkody do uzyskania pozwolenia na budowę. Zgodnie z obowiązującym w dniu zawarcia umowy art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m., umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego oraz uczestnictwa w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową. Ponadto warunkiem koniecznym do przeniesienia własności lokalu – stosownie do art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 1 u.s.m. oraz § 49<sup>24</sup> pkt 1 statutu (...), jest spłata przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową. Powyższe uregulowania znalazły zastosowanie wprost w treści umów o budowę lokali mieszkalnych powodów (§ 4 i 6) i pozostają wiążące pomimo nowelizacji z dniem 31 lipca 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, znoszącej obowiązek członka spółdzielni uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z umową. Ponadto w stanie prawnym sprzed nowelizacji z 2007 r., treść art. 4 ust. 1 u.s.m. przewidywała, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani pokrywać poza kosztami eksploatacyjnymi także zobowiązania spółdzielni z innych tytułów.

Wyrokiem z 4 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność uchwały nr (...) z 30 lipca 2015 r. zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w zakresie § 5 tej uchwały oraz w zakresie załącznika nr 1 do tej uchwały w części ustalającej, iż wymagana wpłata należności z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu przez I. G. wynosi 17.595,74 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

I. G. na podstawie umowy darowizny z 15 maja 2009 r. nabyła od F. J. ekspektatywę nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) oraz ułamkowego udziału we współwłasności hali garażowej. W umowie uwzględniono treść zaświadczenia pozwanej z 8 kwietnia 2009 r. potwierdzającego, że zbywca ekspektatywy wniósł wkład budowlany w wysokości 343.694,70 zł na lokal mieszkalny oraz 34.160 zł na stanowisko postojowe oraz, że z tytułu ostatecznego rozliczenia członkowskiego kosztu budowy lokalu nr (...) wynika obowiązek dopłaty 11.511,37 zł.

Powyższa dopłata została uiszczona przez powódkę do 12 sierpnia 2009 r.

Darczyńca - F. J. zawarł w dniu 25 maja 2007 r. z pozwaną Spółdzielnią umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, na zasadach odrębnej własności. (...) zobowiązała się do budowy lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) w budynku przy ul. (...), wraz z piwnicznym pomieszczeniem przynależnym i miejscem postojowym nr (...) w wielostanowiskowej hali garażowej oraz do przeniesienia na nabywcę prawa odrębnej własności lokalu nr (...) wraz z udziałem we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu pozwana zobowiązała się

do ustanowienia na rzecz nabywcy, w dacie zasiedlenia, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Oświadczyła także, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym miała dokonać umówionej inwestycji.

Zgodnie z § 5 umowy rozliczenie kosztów budowy, a tym samym ostateczne ustalenie wysokości wkładu budowlanego, wynikającego z faktycznie poniesionych nakładów, miało nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty zakończenia zadania inwestycyjnego. Ewentualne zobowiązania wynikające z różnicy pomiędzy kosztem określonym w § 4, a kosztem ostatecznym, stawały się wymagalne od członków lub od Spółdzielni w terminie 2 miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji.

Zgodnie z § 6 umowy członek był zobowiązany uczestniczyć w spłacie innych – powstałych w trakcie realizacji inwestycji - zobowiązań, w części przypadającej na jego lokal.

Sposób ustalania kosztów budowy spornej nieruchomości określał Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali zatwierdzony uchwałą nr (...) rady nadzorczej (...) z 20 grudnia 2004 r.

W dniu 30 marca 2009 r. rada nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę o zatwierdzeniu rozliczenia kosztów inwestycji. W jej wyniku powódka winna była dokonać dopłaty w kwocie 11.511,37 zł., którą powódka uiszczyła..

W dacie zawierania umowy nr (...) pozwana była już właścicielem części nieruchomości, na których zlokalizowano inwestycję. W roku 2006 wystąpiła do komisarza (...) W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego pozostałych gruntów w prawo własności z zastosowaniem 99% bonifikaty, która funkcjonowała jeszcze w roku 2008. Początkowo zgodę taką uzyskała. Jednak wyrokiem z 4 lutego 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. stwierdził nieważność uchwały Rady (...) W. z 8 maja 2008 r. wyrażającej zgodę na zastosowanie bonifikaty.

W roku 2011 pozwana ponownie wniosowała o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. (...). Decyzją z 11 kwietnia 2012 r. wniosek ten uwzględniono, jednak przekształcenie nastąpiło za opłatą w kwocie 1.820.780 zł, którą pozwana zapłaciła w całości.

Pismem z dnia 20 marca 2013 r. pozwana poinformowała powódkę o wycofaniu pierwotnego projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w W. przyjętego uchwałą (...) oraz o przyjęciu nowego projektu uchwały. Jednocześnie oddzielnym pismem wskazała na zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na dokonane przekształcenie prawa do gruntu z użytkowania wieczystego na własność i związane z tym koszty, które zgodnie z § 6 umów w zw. z § 47 statutu i art 18, 35, 36 u.s.m. obciążają mieszkańców .

W dniu 5 czerwca 2013 r. zarząd (...) przyjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W., nie uwzględniając wniosków o wykreślenie zapisów o wymagalności dopłat z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. W § 5 uchwały ustalił, że zawarcie 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 po uzupełnieniu wkładu budowlanego o kwotę opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. W załączniku nr 1 do uchwały wprowadzono zapis dotyczący powódki, iż „wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu /kwota netto/ wynosi 17. 595,74 zł”.

Uchwała nr (...) zarządu Spółdzielni w zakresie § 5 oraz załącznika nr 1 została zaskarżona do sądu przez część osób, których praw dotyczyła. Wyrokiem zaocznym z 23 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt XXV C 922/13 Sąd Okręgowy w W. stwierdził jej nieważność. Wyrok ten uprawomocnił się 10 grudnia 2013 r. i ma rozszerzoną prawomocność także w stosunku do pozostałych członków (...) objętych załącznikiem nr 1, w tym także do powódki.

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., pomimo zgłoszonych uwag krytycznych, o czym zawiadomił powódkę pismem z dnia 6 sierpnia 2015 r.

W dniu 30 lipca 2015 r. zarząd (...) przyjął sporną uchwałę nr (...). W załączniku do niej wskazuje się, że wymagana w stosunku do powódki wpłata należności z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, zgodnie z zapisem § 5 ust. 2 uchwały wynosi 17.595,74 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie złożonych do akt dokumentów i stwierdził, że nie jest on sporny pomiędzy stronami. Spór dotyczył natomiast skutków prawnych wynikających z podejmowanych, wyżej opisanych, czynności prawnych.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 19 ust 1 u.s.m. z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 (umowy o budowę lokalu) powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym, albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Przedmiotową ekspektatywę najlepiej charakteryzuje konstrukcja roszczenia, zatem uprawnienia (prawa podmiotowego) cywilnego, majątkowego, podwójnie (podmiotowo i przedmiotowo) skonkretyzowanego (por. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo cywilne. Zarys części ogólnej, Warszawa 1996, s. 124.). Uprawniony może domagać się od adresata tego roszczenia, tj. od drugiej strony umowy o budowę lokalu, oznaczonego zachowaniem się – złożenia do aktu notarialnego umowy oświadczenia woli o ustanowieniu na jego rzecz odrębnej własności oznaczonego lokalu. Zastrzec należy jednak, że użycie przez ustawę pojęcia "ekspektatywa" nie przesądza szczegółów konstrukcji sytuacji prawnej członka spółdzielni, po zawarciu przez niego umowy o budowę lokalu ( por. S. Rudnicki, Glosa do postanowienia SN z 26.6.2001 r., I CA 1/01, OSP 2002, Nr 1). Tym samym w sprawie niniejszej należało wziąć pod uwagę zobowiązanie ukształtowane umową o budowę lokalu mieszkalnego, której stroną stała się powódka na podstawie umowy darowizny i na mocy której była uprawniona do zaskarżenia uchwały. Darczyńca nie mógł bowiem przenieść więcej uprawnień niż sam posiadał.

Powódka weszła w uprawnienia swego brata, w tym prawa i obowiązki wynikające z umowy o budowę lokalu z dnia 25 maja 2007 r. Powyższy sposób rozumienia przez strony dokonanej czynności prawnej potwierdza min. fakt uregulowania przez powódkę dopłaty w wysokości 11.511,37 zł, wynikającej z ostatecznego rozliczenia inwestycji.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała jest w części nieważna, jako sprzeczna z art. 42 i art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 42 cytowanej ustawy dotyczący określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości, zakreśla ramy przedmiotowe uchwały zarządu wskazując na jej poszczególne elementy. Nie daje przy tym możliwości jednostronnego ustalenia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Strony związały się umową o wybudowanie lokalu i stanowiska garażowego. Ich wzajemne świadczenia zostały ściśle określone w tej czynności prawnej. Art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określający elementy umowy o budowę lokalu wskazuje, że winna ona zawierać zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu. W §5 umowy strony, po wstępnym oszacowaniu kosztów w jej §4, wskazały, iż ostateczne rozliczenie kosztów - co jest jednoznaczne z ustaleniem wysokości wkładu budowlanego, będzie wynikać z faktycznie poniesionych nakładów finansowych na wykonanie inwestycji.

Takiego rozliczenia kosztów dokonano uchwałą rady nadzorczej nr (...) z 30 marca 2009 r. Przy czym, zgodnie z przedłożonym do akt statutem Spółdzielni, kompetencje w zakresie uchwalania zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni posiada rada nadzorcza.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwana nie ma kompetencji do jednostronnego kształtowania stosunku obligacyjnego między stronami i modyfikowania go w przedmiotowej uchwale. Uzależnienie wyodrębnienia prawa własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na powódkę od pokrycia przez nią kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, bez zgody powódki na powyższe, należało uznać za nieważne i sprzeczne z art. 18 ww. ustawy.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa jedynie roszczenie o nabycie prawa własności, natomiast art. 36 cytowanej ustawy wskazuje na warunek ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielni, tj. nabycie przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów. A zatem powyższe przepisy prawa nie uzależniają ustanowienia i nabycia odrębnej własności lokalu od nabycia własności gruntu. Art 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znalazł też odzwierciedlenie w § 47 statutu Spółdzielni. Także z regulaminu dotyczącego rozliczenia kosztów inwestycji, nie wynika obowiązek dopłat nabywców lokali z tytułu przekształcenia prawa do gruntu. Pkt 4 ppkt 1 regulaminu wskazuje jedynie na „koszty nabycia terenu na własność lub opłaty za użytkowanie wieczyste”.

To, że pozwana spółdzielnia nabyła prawo własności jednej z działek, co przeoczyła przy zawarciu umowy z powódką, czy też wydanie decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, w żaden sposób nie upoważniają pozwaną do jednostronnej zmiany umowy łączącej strony. Treść dokumentów wskazuje, że wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności był składany już w 2006 r., zaś wniosek o zasiedzenie nieruchomości w 2003 r. Już w tym czasie pozwana winna była się liczyć z konsekwencjami swoich działań.

Odnosząc się zaś do § 6 umowy o budowę lokalu, Sąd Okręgowy stwierdził, że zapis ten jest nieprecyzyjny i zbyt ogólny, aby mógł stanowić podstawę obciążania powódki spornymi kosztami. Szczególnie, gdy inwestycja została zakończona i rozliczona w 2009 r., a powódka dopłaciła koszty naliczone i zatwierdzone uchwałą rady nadzorczej (...). W dacie zawarcia umowy strony nie obejmowały swoją świadomością, ani nie miały zamiaru przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym inwestycja była budowana, w prawo własności. Szczególnie, że pozwana pomimo składania stosownych wniosków nie uwzględniła w treści umowy ewentualnych procedur i kosztów przekształcenia gruntu, a koszty te powstały już po zakończeniu inwestycji i po jej ostatecznym rozliczeniu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała jest w świetle art. 42 § 2 u.s.m. w tej części nieważna także ze względu na jej sprzeczność z art. 17<sup>7</sup> u.s.m., z którego wynika niedopuszczalność weryfikacji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Jest nieważna także na podstawie art. 58 § 1 k.c., gdyż podjęto ją w celu obejścia ustawy w postaci art. 17<sup>7</sup> u.s.m.. Weryfikacja ostatecznych uchwał dotyczących rozliczenia kosztów budowy, w tym uchwały nr (...), mogła nastąpić jedynie w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego lub przed sądem powszechnym. Jeżeli jednak od indywidualnie adresowanej uchwały nie złożono odwołania, to nabrała ona prawomocności i stała się źródłem praw oraz obowiązków dla stron, tj. Spółdzielni i jej członka (względnie osoby niebędącej członkiem).

Przy czym, wbrew twierdzeniom pozwaną, art. 18 u.s.m. nie stanowił źródła zobowiązania członka spółdzielni mieszkaniowej do zapłaty konkretnej kwoty, ponieważ nie określał wprost wysokości należności z tytułu wkładu. Konkretyzacja tej należności stosownie do postanowień umów zobowiązujących należała do kompetencji zarządu pozwaną Spółdzielni. Rada nadzorcza określała jedynie - zgodnie z postanowieniami statutu - ogólny sposób rozliczenia inwestycji.

W ocenie Sądu Okręgowego dla oceny przesłanek koniecznych do ustanowienia odrębnej własności lokalu należy zastosować przepisy obowiązujące w dacie podjęcia uchwały nr (...). Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączyła zaś możliwość, aby opłaty z tytułu zmiany prawa do gruntu zaliczyć do kosztów eksploatacyjnych lokali.

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego. Norma wyrażona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i wchodzi w grę wtedy, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Dla zastosowania art. 5 k.c., konieczna jest ocena całokształtu

okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Ponadto nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego ten, kto ich sam nie przestrzega. Zaś okoliczności tej sprawy nie przemawiają za zastosowaniem powołanego przepisu. Przede wszystkim zmiana stanu prawnego nie była na tyle zaskakująca, aby pozwana nie mogła uwzględnić kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, skoro już w 2004 r. uzyskała prawo własności jednej z działek. Sytuacja w której się znalazła, jest też wynikiem jej własnych zaniedbań. Bowiem już w umowie o budowę lokali i miejsc postojowych nie padano rzeczywistego stanu prawnego dotyczącego prawa do gruntu. Ponadto spółdzielnia zdecydowała się dokonać ostatecznego rozliczenia budowy, mimo iż w roku 2009 musiała już zdawać sobie sprawę, że wykonanie § 10 umów nie będzie możliwe bez uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których posadowiono budynki mieszkalne i miejsca postojowe (nowelizacja u.s.m. nastąpiła w roku 2007). Aktualne stanowisko pozwanej, że działała na korzyść członków, którzy obecnie wykorzystują jej dobroć skarżąc uchwały do sądu, jest chybione. Wszakże do chwili obecnej Spółdzielnia, mimo uzyskania jednolitego tytułu prawnego do gruntu, nie wykonała wynikającego z umów obowiązku, stąd nie doszło w żaden sposób do bezpodstawnego wzbogacenia.

W pozostałym zakresie powództwo główne, jak i ewentualne nie zasługiwało na uwzględnienie. Brak było bowiem podstaw do stwierdzenia sprzeczności z prawem uchwały w pozostałej części. Nadto, skoro zarząd (...) podjął uchwałę nr (...) z 2013 r., miał też kompetencje do tego by ją uchylić i podjąć nową. Strona powodowa ponadto nie wykazała, zgodnie z art. 6 k.c., w jaki sposób przedmiotowa uchwała w pozostałym zakresie narusza jej interes prawny lub uprawnienia skarżącego.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu pozwana – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. zarzuciła Sądowi Okręgowemu:

### ***I. naruszenie prawa materialnego polegające na:***

1. błędnej wykładni prowadzącej do niewłaściwego zastosowania art. 42 ust. 3 u.s.m. w zw. z art. 58 k.c., skutkującego przyjęciem, że § 5 zaskarżonej uchwały wraz z załącznikiem nr 1, w części ustalającej wymóg wpłaty przez powódkę ustalonej należności stanowiącej udział w kosztach przekształcenia tytułu prawnego do powyższej nieruchomości gruntowej, są sprzeczne z prawem i zostały podjęte w celu obejścia art. 17<sup>7</sup> tej ustawy;

2. błędnej wykładni prowadzącej do niewłaściwego zastosowania art. 18 ust. 1 pkt 1) u.s.m. w zw. z art. 3 k.c., skutkujące przyjęciem, że podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy winna być treść tego przepisu obowiązująca w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, podczas gdy roszczenie pozwu powinno podlegać właściwej ocenie prawnej według stanu obowiązującego w dacie zawarcia przez powódkę umowy o budowę lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego, to jest sprzed zmiany z 2007 r., dokonanej ustawą nowelizującą u.s.m.;

3. błędnej wykładni prowadzącej do niewłaściwego zastosowania art. 18 ust. 1 pkt 1) u.s.m. w zw. z § 47 ust. 1 pkt 1) Statutu (...) poprzez objęcie pojęciami wkładu budowlanego, kosztów budowy i kosztów zadania inwestycyjnego także kosztu ujednolicenia prawa do gruntu, obciążającego członka spółdzielni dla uzyskania odrębnej własności lokalu, podczas gdy są to pojęcia istotnie różne;

***II. naruszenie prawa procesowego*** polegające na sprzeczności istotnych ustaleń z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, poprzez:

1. nieuzasadnione uznanie, że udział powódki w koszcie przekształcenia prawa do gruntu winien podlegać ostatecznym rozliczeniom kosztów inwestycji budynkowej oraz kosztów budowy poszczególnych lokali, mimo że koszt ten nie był bezpośrednio związany z samą budową i wniesionym w tym celu wkładem budowlanym, lecz stanowił odrębny, nadzwyczajny wydatek Spółdzielni poniesiony po 3 latach od zakończenia budowy oraz ostatecznych rozliczeń jej kosztów, zaś został dokonany dla wykonania przewidzianej w umowie o budowę ekspektatywy ustanowienia odrębnej własności lokalu powódki;

2. błędną ocenę dowodów prowadzącą do nieuzasadnionego przyjęcia, że zaskarżona uchwała przewiduje obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu kosztu nabycia przez pozwaną Spółdzielnię gruntu, na którym wybudowany został budynek mieszkalny, podczas gdy przedmiotem powyższej uchwały jest udział powódki w koszcie przekształcenia tytułu prawnego do przedmiotowego gruntu, stanowiący nadzwyczajny wydatek poniesiony przez Spółdzielnię już po ostatecznym ustaleniu kosztów budowy oraz rozliczeniu wkładu budowlanego wniesionego przez powódkę, a konieczny dla ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym udziałem w gruncie;
3. nieuzasadnione przyjęcie, że zaskarżoną uchwałą pozwana dokonała - po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy budynku oraz lokali mieszkalnych - jednostronnego, niedozwolonego prawem kształtowania stosunku obligacyjnego między stronami, poprzez zobowiązanie powódki do uregulowania należności z tytułu udziału w kosztach przekształcenia prawa do gruntu związanego z tą inwestycją;
4. błędne uznanie, że treść zawartej przez strony § 6 umowy o budowę nie mogła stanowić - z powodu jego nieprecyzyjności i ogólności - podstawy do obciążenia powódki udziałem w kosztach przekształcenia prawa do gruntu dla ustanowienia i przeniesienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
5. brak wszechstronnego rozważenia i wybiórczą ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie wskutek pominięcia w uzasadnieniu wyroku merytorycznych twierdzeń i zarzutów Pozwanej podniesionych w postępowaniu sądowym, a odnoszących się do istotnych faktów i okoliczności uzasadniających obciążenie powódki udziałem w koszcie przekształcenia prawa do gruntu,

#### ***a w razie nieuwzględnienia powyższych zarzutów***

III. naruszenie prawa materialnego polegające na ***niezastosowaniu w niniejszej sprawie klauzuli generalnej zasad współzycia społecznego*** przewidzianej w art. 5 k.c.; mimo ustalenia okoliczności faktycznych i prawnych wskazujących na naruszenie treścią powyższego rozstrzygnięcia kodeksowej zasady słuszności oraz ustawowej zasady równości praw i obowiązków wynikających z członkostwa w spółdzielni, przewidzianych w art. 18 § 1, 5 i 6 prawa spółdzielczego, co prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia Powódki kosztem pozostałych członków Spółdzielni, nie zaangażowanych w przedmiotową inwestycję mieszkaniową.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie wraz z uchyleniem rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu w obu sądowych instancjach.

Powódka – I. G. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy dokonał bowiem trafnych ustaleń faktycznych oraz prawidłowej oceny prawnej spornej uchwały. Zaś zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść skutku.

Przede wszystkim ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy znajdują oparcie w przedstawionych przez obie strony dowodach w postaci dokumentów, których moc dowodowa nie była kwestionowana. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Co więcej, żadna ze stron nie kwestionuje prawidłowości powyższych ustaleń.

Odnosząc się natomiast do sformułowanych w apelacji zarzutów ***naruszenia prawa procesowego*** polegającego na sprzeczności istotnych ustaleń z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz na niewszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego Sąd Apelacyjny zważył, że ich uzasadnienie sprowadza się do zakwestionowania przez skarżącą przedstawionych przez sąd I instancji ocen prawnych poszczególnych zdarzeń i czynności, nie zaś

ustalenia faktów. Pozbawia to powyższe zarzuty doniosłości. Bowiern to, czy i według jakich zasad Spółdzielnia może i powinna rozliczyć udział powódki w koszcie przekształcenia prawa do gruntu, na którym posadowiono budynek obejmujący zamówiony przez nią lokal mieszkalny, stanowi kwestię, której rozstrzygnięcie wymaga zastosowania prawa materialnego. Nie jest natomiast przedmiotem ustaleń faktycznych, ani nie wynika z oceny dowodów.

Sąd Apelacyjny miał też na uwadze, że oczywiście chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego, polegającego na **niezastosowaniu w niniejszej sprawie klauzuli generalnej - zasad współżycia społecznego** - przewidzianej w art. 5 k.c. Nie można bowiem przypisać powódce nadużycia prawa w sytuacji, w której nie czyni ona w tej sprawie użytku ze swojego prawa podmiotowego, a domaga się ustalenia nieważności spornej uchwały (we wskazanej w wyroku części) z uwagi na jej sprzeczność z prawem, a zatem dąży dopiero do ustalenia prawa (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2000 r., I CKN 1361/98, LEX nr 52374; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2002 r., V CK 370/02, OSNC 2004, nr 2, poz. 21).

Nie zasługują też na uwzględnienie zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego. Przede wszystkim nie jest zrozumiałe i nie znajduje uzasadnienia w aktualnym stanie prawnym twierdzenie skarżącej, jakoby dla oceny zgodności spornej uchwały z prawem sąd winien przyjąć przepisy prawa w brzmieniu aktualnym w dacie zawarcia umowy o wybudowanie spornego lokalu. Umowa ta zaistniała bowiem w obrocie w dniu 25 maja 2007 r., zaś sporna uchwała została podjęta w dniu 30 lipca 2015 r. ustalając zasady określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), na przyszłość. Choć więc kwestia zgodności z prawem umowy z 25 maja 2007 r. winna być ustalana według stanu prawnego aktualnego w dacie jej zawarcia, to legalność spornej uchwały podlega badaniu według stanu prawnego aktualnego w dniu 30 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny zważył też, że:

- roszczenie powódki o ustanowienie i przeniesienie na nią odrębnej własności spornego lokalu wynika z umowy zawartej przez jej poprzednika prawnego z pozwaną w dniu 25 maja 2007 r. oraz umowy darowizny ekspektatywy tego prawa z dnia 15 maja 2009 r.;

- ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokalu powódki nastąpiło w dniu 30 marca 2009 r. wobec podjęcia przez radę nadzorczą Spółdzielni uchwały o zatwierdzeniu rozliczenia kosztów inwestycji. W jej wyniku powódka dokonała dopłaty w kwocie 11.511,37 zł. Z art. 17<sup>7</sup> u.s.m. wynika zaś niedopuszczalność weryfikacji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy;

- sporna opłata z tytułu przekształcenia prawa do gruntu stanowi wydatek Spółdzielni, o którym mowa w art. 35 i 36 u.s.m. i który może być pokryty np. jako strata, w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia członków (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 czerwca 2015r. V ACa 884/14).

Nie ma podstaw do przyjęcia, że o nałożeniu na powódkę obowiązku poniesienia tego kosztu może decydować zarząd spółdzielni uchwałą podjętą w trybie wskazanym w art. 42 ust 2 u.s.m. Przeciwnie, ust 3 ww. przepisu zawiera wyszczególnienie elementów, które uchwała taka powinna zawierać. Ponieważ decyduje ona o zasadach wyodrębnienia własności lokalu i warunkach przeniesienia własności tych lokali na osoby uprawnione, nie sposób przyjąć, że wyszczególnienie to ma charakter przykładowy i otwarty. Uprawnienie do żądania wyodrębnienia lokalu i przeniesienia jego własności na osobę uprawnioną uzależnione jest od zapłaty na rzecz spółdzielni należności z tytułów wyszczególnionych w art. 18 ust 2 u.s.m. Nie ma więc podstaw do określenia w zaskarżonej uchwale wysokości zadłużenia powódki z innych tytułów, a tym bardziej do uzależnienia realizacji jej roszczenia o wyodrębnienie lokalu i przeniesienia prawa własności od uiszczenia zobowiązania z takiego tytułu. 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. Nie ma też podstaw ku temu, by Spółdzielnia przerzucała na poszczególnych swych członków lub osoby, które nabyły ekspektatywę odrębnej własności lokalu, ciężar konsekwencji własnych decyzji oraz zmian stanu prawnego, nie mając ku temu upoważnienia ustawowego.



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 r., 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 stwierdzając, że tym bardziej nie ma podstaw do żądania uiszczenia dalszych opłat od osób, które nie są członkami Spółdzielni i wywodzą swoje prawa wprost z umowy o budowę lokalu, nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu oraz faktu poniesienia umówionych kosztów budowy w całości i uzyskania ich skwitowania.

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, nawet jeśli jest to wydatek nadzwyczajny i konieczny dla ustanowienia na rzecz powódki prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym udziałem w gruncie.

Ostatecznie więc zaskarżony wyrok pozostaje w zgodzie z art. 58 § 1 k.c. oraz art. 42 ust. 3 u.s.m. A w tej sytuacji szczegółowe odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji jest bezprzedmiotowe. Szczególnie, że kwestia konieczności i zasad rozliczenia z nabywcami lokali kosztów opłaty za przekształcenie prawa do gruntu w prawo własności nie była przedmiotem rozstrzygnięcia w tej sprawie. Była zaś nim ocena legalności (zgodności z prawem) objętej zakresem zaskarżenia części uchwały nr (...) zarządu Spółdzielni.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację pozwanej za nieuzasadnioną, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.).