

Sygn. XXV C 1444/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Krystyna Dymek</i>
Protokolant:	<i>Stażysta Dorota Wesołowska</i>

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Warszawie sprawy

z powództwa **K. G.**

E. G.

D. W. (1)

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

o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) i ewentualne uchylenie uchwały nr (...)

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powodów K. G., E. G., D. W. (1) na rzecz

pozwaney (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. kwotę 197

(sto dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XXV C 1444/15

UZASADNIENIE

Powodowie K. G. i E. G. wnieśli 8 września 2015 r. (data prezentaty) pozew o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z 30 lipca 2015 r. Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), z powodu jej niezgodności z prawem – w całości. Alternatywnie wnieśli o uchylenie ww. uchwały w całości jeżeli sąd uzna, iż uchwała ta narusza interes prawny lub uprawnienia powodów. Wnieśli także o zasądzenie od pozwaney (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (...) na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powodowie podali, że 15 czerwca 2007 r. zawarli z pozwaną Spółdzielnią umowę o budowę lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na zasadach odrębnej własności. Wskazali, że Zarząd pozwaney Spółdzielni odrzucił projekt uchwały nr (...), z której załącznika nr 1 wynikało, że dopłata z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przypadająca na lokal nr (...) wynosi 0,00 zł. W zamian za to podjęto uchwałę nr (...) zgodnie, z której załącznikiem nr 1 dopłata w przypadku powodów wynosi 21.336,77 zł. Uchwała ta w zakresie § 5 i załącznika nr 1 została zaskarżona. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 23 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt XXV C 922/13 stwierdził nieważność uchwały nr (...) w zaskarżonym zakresie. Następnie

30 lipca 2015 r. podjęta została uchwała nr (...), której § 5, zdaniem powodów, jest niemal tożsamy z zapisem uchwały nr (...), który został przez Sąd uznany za nieważny. Również zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały nr (...) wymagana od powodów wpłata należności z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu wynosi 21.336,77 zł. Powodowie podnieśli, że tryb podjęcia uchwały nr (...) narusza przepisy prawa, zasady współzycia społecznego oraz ich interes prawny. Uważają też, że uchwała ta ma na celu wprowadzenie postanowień, które mogą być przedmiotem jedynie umowy o budowę lokalu. Wskazali, że zobowiązanie do określonej w załączniku nr 1 dopłaty powstało już po zakończeniu realizacji inwestycji, w związku z czym nie ma zastosowania § 6 umowy o budowę lokalu wiążącej strony. Poza tym § 6 umowy obejmował jedynie roboty dodatkowe, a nie wszystkie zobowiązania Spółdzielni. Powodowie stoją na stanowisku, że pozwanej Spółdzielni nie przysługuje wobec nich żadne roszczenie o zapłatę, a w razie uiszczenia żądanej opłaty nie uzyskaliby oni żadnego ekwiwalentnego świadczenia, ponieważ koszt przeniesienia prawa własności został już ujęty we wkładzie budowlanym, który powodowie w pełni wpłacili. Podkreślono, że strony dokonały już ostatecznego rozliczenia umowy o budowę lokalu. Pozwana nie kierowała też do powodów żadnego wezwania do zapłaty, przy czym ewentualne roszczenie uległo przedawnieniu, gdyż upłynęły już 3 lata od daty spłaty przez Spółdzielnię kwoty tytułem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu we własność (pozew k. 2-9).

Przed tut. Sądem zawisła sprawa o sygn. akt XXV C 1533/15 z powództwa D. W. (1) przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.. Pisma procesowe składane przez strony w tej sprawie dotyczą tego samego przedmiotu i są takiej samej treści co w sprawie XXV C 1444/15. Sąd postanowił połączyć tą sprawę z niniejszą sprawą do łącznego rozpoznania i prowadzić pod sygn. akt XXV C 1444/15.

W odpowiedzi na pozew z 26 października 2015 r. (data nadania) pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wskazała, że wbrew twierdzeniom powodów, Zarząd (...) ma uprawnienie do podejmowania uchwał dotyczących funkcjonowania Spółdzielni, jak i do ich uchylania i z tego uprawnienia skorzystał uchylając uchwałę nr (...) z uwagi na jej częściową zbieżność przedmiotu z uchwałą nr (...). Podkreślono jednak, że uchwały te mają odmienną treść, gdyż w zaskarżonej uchwale Zarząd rozstrzygnął kwestię płatności za przekształcenie prawa do gruntu, a nie dopłaty do wkładu budowlanego. Wyjaśniono, że nieruchomości gruntowa związana z budynkiem przy ul. (...) składa się z 13 działek, z których tylko jedna działka o nr ew. 70/1 jest własnością pozwanej Spółdzielni. Natomiast pozostałe działki (94% nieruchomości) znajdują się w użytkowaniu wieczystym, w związku z czym w § 1 umowy o budowę lokalu znalazło się uogólnienie, że Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu przeznaczonego pod inwestycję, bez wzmianki o stanie prawnym działki (...). Odnosząc się do regulacji prawnych strona pozwana podniosła, że do niniejszej sprawy mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu sprzed nowelizacji tej ustawy, która weszła w życie od 31 lipca 2007 r., czyli już po podpisaniu przez strony umowy o budowę lokalu. Podkreślono, że obowiązująca wówczas treść art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m. obejmowała zapis, że umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal w postaci wkładu budowlanego oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie. Analogiczny zapis zawarto w § 47 ust. 1 pkt 1 Statutu (...). Jednocześnie wskazano, że nowelizacja u.s.m. wprowadziła wymóg jednolitości prawa do gruntu do ustanowienia i przeniesienia własności lokali. Zaznaczono, że kwota, którą zostali obciążeni powodowie nie jest związana z kosztami budowy, a wynika z powstałego później kosztu pośredniego z tytułu uzyskania ujednolicenia prawa do gruntu. Pozwana przedstawiła poszczególne etapy ubiegania się o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność, wskazując, że starania w tym zakresie podjęła już w lutym 2006 r. Podkreślono, że procedura administracyjna dotycząca przekształcenia prawa własności gruntu przy ul. (...) była niezależna od pozwanej. W zaistniałych okolicznościach Spółdzielnia w dobrze rozumianym interesie członków Spółdzielni oddała im lokale do zasiedlenia przed uzyskaniem prawa do gruntu, co spowodowało, że koszt przekształcenia gruntu nie był znany przy dokonywaniu rozliczenia inwestycji w 2009 r. Przy czym ostateczne zakończenie inwestycji stanowić będzie ustanowienie na rzecz członków wspólnoty (m.in. powodów) odrębnej własności ich lokali, a nie jak wskazują powodowie już etap zakończenia prac budowlanych. Na zakończenie pozwana podniosła, że jej działania są korzystne

dla powodów, których wartość rynkowa lokali wzrosła poprzez poczynione przekształcenie, a poza tym nie będą oni już obciążani corocznymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazano też na bezpodstawność zarzutu przedawnienia (odpowiedź na pozew k. 55-69).

Składając replikę na pozew z 20 listopada 2015 r. (data nadania) powodowie zaprzeczyli wywodom pozwanej dotyczącym obowiązującego stanu prawnego w niniejszej sprawie. Podkreślono, że obowiązki stron wynikają z umowy o budowę lokalu, która zobowiązywała powodów tylko do wniesienia wkładu budowlanego, który to obowiązek zrealizowali. Wkład ten powinien w pełni pokryć wszystkie koszty budowy lokalu. Nie ma natomiast innych warunków do przeniesienia na powodów prawa własności lokalu, ani też postanowień dotyczących pokrycia kosztów uzyskania prawa odrębnej własności. Podniesiono, że inwestycja została zakończona w 2009 r. i pozwana nie mogła już później korzystać z § 6 umowy o budowę lokalu. Z kolei § 5 ust. 2 umowy o budowę lokalu, jako bezwzględnie nieważny, nie może być podstawą roszczenia (...). Wskazano przy tym, że do interpretacji zapisów umowy istotna jest wola strona zawierających tą umowę. Ponadto powodowie w dacie podpisania umowy nie mogli przewidzieć obowiązku poniesienia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Natomiast wada w oświadczeniu woli pozwanej, iż przysługuje jej prawo wieczystego użytkowania do wszystkich gruntów przeznaczonych pod inwestycję stanowi rażące niedbalstwo i jest istotna w okolicznościach sprawy (replika k. 179-181).

Na rozprawie 26 lutego 2016 r. strona pozwana zaproponowała zawarcie ugody polegającej na rozłożeniu należności na nieprocentowane raty na okres 10 lat i pokrycie wszystkich dodatkowych kosztów przez (...). Powodowie oświadczyli, że ewentualnie rozważą ewentualną propozycję ugodową, przy czym zapłata całej kwoty nie stanowi dla nich ugody (protokół rozprawy k. 198-199).

W piśmie z 13 kwietnia 2016 (data nadania) strona pozwana przedstawiła warunki ugody proponując rozłożenie kwoty 1.820.000,00 zł na 10 lat (120 rat), co w przypadku małżonków G. oznaczałoby miesięczną ratę 177,81 zł, a dla D. W. (2) – 209,20 zł. Dodatkowo pozwana przywołała przykład innego budynku mieszkalnego (...), dla którego (...) W. w 2012 r. dokonało aktualizacji rocznej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania podnosząc stawkę z 3,31 zł/m⁽⁽²⁾⁾ na 16,63 zł/m⁽⁽²⁾⁾. Taka sama sytuacja dotknęłaby również budynek, w którym znajdują się lokale powodów, gdyby nie dokonane przekształcenie prawa własności. W dalszej części pisma pozwana odniosła się do argumentacji zawartej w replice powodów podważając jej zasadność i szczególnie odnośnie interpretacji przepisów prawa. Podkreślono, że gdyby nie wchodząca w życie z dniem 31 lipca 2007 r. nowelizacja u.s.m., fakt nieuwzględnienia w umowach o budowę lokalu zróżnicowanego stanu prawnego gruntów nie miałyby znaczenia dla przeniesienia prawa własności na powodów. Kwestia ta skomplikowała się dopiero z datą wejścia w życie ww. nowelizacji, za co pozwana nie może ponosić odpowiedzialności. Również twierdzenie powodów, że uchwała nr (...) nadal obowiązuje jest błędne (pismo k. 201-209).

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska. Strona powodowa nie wyraziła zgody na zawarcie ugody proponowanej przez pozwaną.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek przy ul. (...) ma 6.012 m⁽⁽²⁾⁾ i składa się z (...) działek (nr. ewid. (...), (...)) z obrębu (...) oraz 8 działek (nr. ewid. (...)) z obrębu(...). 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 (...) (wypis z rejestru gruntów k. 85-87).

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wystąpiła w piśmie z 23 lutego 2006 r. do Komisarza (...) 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 (...)W. pozwana skierowała 04 października 2006 r. (pisma (...) k. 138,139).

W okresie prowadzenia prac związanych z inwestycją przy ul. (...) w W., w pozwanej Spółdzielni obowiązywał jednolity tekst Statutu (...) uwzględniający zmiany uchwalone do 18 stycznia 2003 r., a następnie ujednolicony Statut zawierający zmiany do 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 Statutu. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem, a Spółdzielnią 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 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 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 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 (Statut (...) uwzględniający zmiany do 17 czerwca 2010 r. k. 88-107v., Statut (...) uwzględniający zmiany uchwalane do 18 stycznia 2003 r. k. 110-130).

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 (uchwałą nr 196/04 k. 132, Regulamin k. 133-134).

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

Powód D. W. (1) zawarł 26 kwietnia 2007 r. 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.

Z kolei małżonkowie K. i E. G. zawarli 15 czerwca 2007 r. z pozwaną (...) umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego nr (...) oraz miejsca postojowego nr (...) w wielostanowiskowej hali garażowej oraz do przeniesienia na rzecz małżonków G. prawa odrębnej własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

W § 4 ust. 1 umów o budowę lokalu, które zawarła pozwana z powodami zapisano, że 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 podzielono na dwa etapy. 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. Ustalono też przybliżony koszt budowy danego lokalu mieszkaniowego.

Zgodnie z § 5 umowy ust. 1 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.

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

W § 11 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 zawrze z nim umowę w formie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu oraz ustanowienia współwłasności hali garażowej (umowa zawarta z D. W. (1) k. 18-21 akt sprawy XXV C 1533/15, umowa powodów G. k. 18-21).

W dniu 30 lipca 2007 r. małżonkowie G. zawarli z (...) umowę nr (...) o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). Tego samego dnia powód D. W. (1) zawarł z (...) umowę o takiej samej treści nr (...) dotyczącą lokalu mieszkalnego nr (...). W umowach tych w § 5 ust. 2 Spółdzielnia zobowiązała się, po spełnieniu określonych wymogów, przenieść na pisemne żądanie członka Spółdzielni własność danego lokalu (umowa dot. lokalu nr (...) k. 28-29, umowa dot. lokalu nr (...) k. 28-29 akt sprawy XXV C 1533/15).

Rada (...) W. 08 maja 2008 r. podjęła uchwałę nr XXX/946/2008 dot. możliwości przekształcenia prawa przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z uwzględnieniem (...) bonifikaty jej wartości

rynkowej. Uchwała ta została uznana za nieważną wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 04 lutego 2010 r (uchwała nr XXX/946/2008 k. 140-141, wyrok WSA k. 143).

Wobec zakończenia prac budowlanych Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła 30 marca 2009 r. uchwałę nr 20/2009 w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji „W. (...). Powodowie zostali poinformowani o powyższym pismami z 17 kwietnia 2009 r. Jednocześnie przedstawiono w tych pismach ostateczne rozliczenie członkowskiego kosztu budowy ich lokali (uchwała k. 142, pismo dot. lokalu nr (...) k. 33, pismo dot. lokalu nr (...) k. 33 akt sprawy XXV C 1533/15).

Po uregulowaniu wszystkich ustalonych na tym etapie należności, lokal nr (...) został przekazany powodom K. i E. G. 19 maja 2009 r., a lokal nr (...) powodowi D. W. (1) 29 kwietnia 2009 r. (protokół przejęcia lokalu nr (...) k. 31 -32, protokół przejęcia lokalu nr (...) k. 31-32 akt sprawy XXV C 1533/15).

W związku z uznaniem uchwały nr XXX/946/2008 za nieważną, (...) pismem z 30 czerwca 2011 r. wystąpiła do Zarządu D. B. 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 D. B. kolejne pisma w tym przedmiocie(pisma (...) k. 144--150).

Zarząd D. B. (...) W. podjął 11 kwietnia 2012 r. decyzję nr (...) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego (...) do nieruchomości przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 5.648 m². Z tego tytułu ustalono opłatę w kwocie 1.820.780,00 zł(decyzja k. 151-153).

Po wydaniu powyższej decyzji, powodowie zostali poinformowani pismem (...) z 20 marca 2013 r. 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(pismo k. 36-37).

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 zarówno na lokal nr (...), jak i na lokal nr (...) wynosi 0,00 zł. Jednak ww. projekt został ostatecznie wycofany i na posiedzeniu Zarządu 23 stycznia 2013 r. przyjęto nowy projekt (projekt uchwały nr (...) z zał. nr (...) k. 154-158, pismo (...) z 20.03.2013 r. k. 35).

Następnie Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął 05 czerwca 2013 r. 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 tego zapisu uchwały w Załączniku nr (...)postanowiono, iż w przypadku powodów G. wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu / kwota netto/ wynosi 21.336,77 zł, a w przypadku powoda D. W. (1) dopłata wynosi 25.103,60 zł (uchwała (...) k. 38, wyciąg z załącznika nr (...) dot. lok. nr (...) k. 39, wyciąg z załącznika nr(...) dot. lok. nr (...) k. 40 akt sprawy XXV C 1533/15).

Część członków pozwanej Spółdzielni, w tym powodowie, zaskarżyła uchwałę nr (...) do sądu wnosząc o stwierdzenie jej nieważności lub uchylenie. Prawomocnym wyrokiem z 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(wyrok k. 42).

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.. O powyższym powodowie zostali zawiadomieni pismem z 22 maja 2015 r.(pismo (...) k. 47).

Powodowie złożyli do Zarządu (...) wnioski zawierające szereg zastrzeżeń co do projektu uchwały nr (...). (...) uznała jednak ich zarzuty za bezpodstawne, gdyż zaproponowany projekt jest zgodny z obowiązującym prawem i społecznie uzasadniony (pismo p. G. k. 48, pismo D. W. do (...) k. 51-52, pisma (...) k. 53, 54 akt sprawy XXV C 1533/15).

Zaskarżona uchwała nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. została podjęta 30 lipca 2015 r.

W § 5 uchwały nr (...) w ust. 1 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: 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.

W § 8 z dniem podjęcia niniejszej uchwały uchylono uchwałę nr (...) z 05 czerwca 2013 r. (uchwała nr (...) k. 49v.-50).

W przypadku powodów G. kwota wskazana w załączniku nr 1 wynosi 21.336,77 zł, a w przypadku powoda D. W. (1) – 25.103,60 zł. D. W. (1) otrzymał także z pozwanej Spółdzielni pismo z 02 września 2015 r. informujące o skorygowaniu treści załącznika nr(...) (załącznik nr (...) dot. lokalu nr (...) k. 51, załącznik nr (...) dot. lokalu nr (...) k. 58 pismo (...) k. 60 akt sprawy XXV C 1533/15).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy dowodów w postaci dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron i Sąd również nie znalazł podstaw do podważenia ich wiarygodności. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż przedstawione dowody były wystarczające do ustalenia okoliczności faktycznych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powodowie złożyli pozew o stwierdzenie nieważności, lub uchylenie uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W., wobec czego w pierwszej kolejności Sąd zbadał dopuszczalność złożenia takiego pozwu uregulowaną w 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 (wyrok Sądu Najwyższego w wyroku z 25 listopada 2011 r., sygn. akt II CSK 118/11, L. nr Numer (...)).

Powodowie K. i E. G. wskazali, że otrzymali pismo z odpisem uchwały nr (...) w dniu 11 sierpnia 2015 r., a powód D. W. (1) – 27 sierpnia 2015 r. Strona pozwana nie wносиła zastrzeżeń co do tych twierdzeń, wobec czego Sąd uznał, iż zarówno małżonkowie G. jak i D. W. (1) składając swój pozew dochowali terminu na zaskarżenie przedmiotowej uchwały.

W toku procesu okoliczności faktyczne nie były przedmiotem sporu. Natomiast strony wzajemnie zarzucały sobie błędne stosowanie podstawy prawnej dla uzasadnienia swoich stanowisk. W dużej mierze spór ten był oparty na kanwie tego, iż w czasie prowadzenia inwestycji przy ul. (...) w W., uległy nowelizacji przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw. Z tego względu rolą Sądu pozostało dokonanie odpowiedniej kwalifikacji prawnej do zaistniałych w niniejszej sprawie okoliczności faktycznych.

Na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie mają normy wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu (...), Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji oraz umowy o budowę lokalu. Zadaniem wymienionych regulacji jest wzajemne uzupełnienie się, uporządkowanie sytuacji prawnej i jej krystalizacja.

(...) rozpoczęła inwestycję przy ul. (...) w 2006 r. Obowiązujące wówczas prawo nie uzależniało 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 30 lipca 2007 r. Ustawa ta wprowadziła bowiem warunek jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności.

Nie ulega wątpliwości, że do oceny umów o budowę lokalu, jak i umów 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 2007 r., gdyż wszystkie te umowy zostały zawarte w dacie przed wejściem w życie 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, 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.

Stając się członkami (...) Spółdzielni Mieszkaniowej powodowie zobowiązali się również do przestrzegania Statutu (...). Treść ww. artykułu 18 ust. 1 u.s.m. znajduje zastosowanie w § 47 Statutu. Również tam wymieniono elementy, które powinna zawierać umowa o budowę lokalu, a także zobowiązanie członka Spółdzielni, do pokrycia wkładu budowlanego oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

Marginalnie można zaznaczyć, iż dopiero w późniejszej wersji statutu została wykreślona treść o „innych zobowiązania Spółdzielni związanych z budową”, co zapewne wynika z nowelizacji art. 18 u.s.m., w którym również takiego zapisu już nie ma, ale który w znowelizowanym brzmieniu nie ma zastosowania na gruncie niniejszej sprawy.

Przywołany art. 18 ust. 1 u.s.m. oraz § 47 Statutu znalazły zastosowanie w § 6 umowy o budowę lokalu, w którym powodowie zobowiązali się do uczestnictwa w spłacie innych powstałych w trakcie realizacji inwestycji zobowiązań, w części przypadającej na ich lokal.

Kwestię przeniesienia własności lokalu reguluje 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 art. znajduje odniesienie w § 49²⁴ pkt 1 Statutu, zgodnie z którym 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.

Następnie w umowach o ustanowienie na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w § 5 ust. 2 Spółdzielnia zobowiązała się, po spełnieniu określonych wymogów, przenieść na pisemne żądanie członka Spółdzielni, własność danego lokalu. Oczywistym jest, że te „określone wymogi” to przede wszystkim finansowe rozliczenie całkowitego kosztu inwestycji przypadającego na dany lokal. Nie można zatem zgodzić się ze stroną powodową, iż ww. zapis § 5 ust. 2 tej umowy nadaje (...) uprawnienie do ustalania dowolnych warunków ostatecznego ustanowienia prawa własności. Spółdzielnia bowiem związana jest zarówno postanowieniami Statutu, Regulaminu, jak i przede wszystkim ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rację ma strona powodowa wskazując, że interpretując zapisy umowy o budowę lokalu należy mieć na uwadze wolę stron tej umowy. Wola ta nie może być jednak traktowana wybiórczo. Należy zatem podkreślić, że na warunki zawarte w tej umowie, w tym zobowiązanie do pokrycia wkładu budowlanego i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, powodowie wyrazili zgodę i byli świadomi ich konsekwencji.

W Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali zapisano, że całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej (przy ul. (...)) obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie. Do kosztów pośrednich 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. Zatem już wprost z treści regulaminu wynika, że członkowie Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, jako kosztu nabycia terenu na własność.

Powodowie twierdząc, że nie są zobowiązani do zapłaty kosztu przekształcenia prawa do gruntu, podnosili, że zakończenie zadania inwestycyjnego stwierdzono ostatecznym rozliczeniem umowy 30 marca 2009 r., wobec czego nie ma już zastosowania § 6 umowy o budowę lokalu.

Nie podzielając powyższego stanowiska, Sąd podkreśla, iż stosując przepisy prawa należy mieć na uwadze całokształt okoliczności towarzyszących sprawie, gdyż samo literalne stosowanie prawa może uniemożliwić właściwe rozeznanie w sprawie. § 6 umowy o budowę lokalu stanowi, że członek Spółdzielni zobowiązany jest do partycypacji w zobowiązaniach powstałych w trakcie realizacji inwestycji. Co prawda, prace budowlane związane z inwestycją przy ul. (...) zakończyły się w marcu 2009 r., jednakże, skoro istotnym elementem wiążącej strony umowy było przeniesienie prawa własności lokali na członków Spółdzielni, to do czasu tego przeniesienia nie nastąpił proces ostatecznego zamknięcia inwestycji.

Należy w tym miejscu zauważyć, iż pozwana Spółdzielnia nie miała możliwości przewidzieć zmian w u.s.m. wprowadzonych nowelą z 14 czerwca 2007 r. W związku z tym, zaskarżona uchwała nr (...) była już konsekwencją konieczności uwzględnienia aktualnie obowiązujących przepisów prawa, które wprowadziły obowiązek ujednoczenia sytuacji prawnej gruntów, na jakich była prowadzona inwestycja przy ul. (...).

Faktem jest nieścisłość w umowie o budowę lokalu mówiąca o posiadaniu przez pozwaną działek w użytkowaniu wieczystym. Jednakże należy wziąć pod uwagę, iż w dacie podpisania umowy o budowę lokalu kwestia ta nie była co do zasady istotna dla możliwości ustanowienia odrębnego spółdzielczego prawa do lokalu. Dopiero zmiana sytuacji prawnej spowodowała konieczność podjęcia przez Spółdzielnię działań zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, co było jedynym logicznym wyjściem w zaistniałej sytuacji prawnej. Inaczej nie byłoby możliwe w ogóle ustanowienie odrębnej własności na rzecz powodów.

Pozwana od 2006 r., a zatem jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji, wszczęła działania związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości gruntowej przy ul. (...) w W.. Jednakże związana z tym procedura administracyjna przedłużała się i trudny do przewidzenia był termin jej zakończenia.

Spółdzielnia nie może ponosić odpowiedzialności za długotrwałość, czy opieszałość organów administracyjnych, a jednocześnie jej celem jest dbałość o interesy swoich członków. Wobec tego Zarząd Spółdzielni podjął w decyzję o przekazaniu gotowych już lokali mieszkalnych do zasiedlenia przed finalnym zakończeniem sprawy w przedmiocie przekształcenia prawa własności. Warunkiem przekazania lokalu było rozliczenie kosztów budowy, co zostało dokonane uchwałą nr 20/2009 z 30 marca 2009 r.

Należy wziąć pod uwagę, że gdyby Zarząd nie podjął uchwały nr 20/2009 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 nie ulega wątpliwości, że Zarząd podjął słuszną i korzystną dla powodów decyzję wcześniej rozliczając dotychczasowe koszty inwestycji. Dzięki temu Członkowie Spółdzielni mogli już w 2009 r. przystąpić do wykańczania mieszkań, po czym zamieszkać w nich.

Jednak nie oznacza to, że odpadł istniejący po stronie członków Spółdzielni obowiązek pokrycia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Należy wskazać, że pozwana dopiero w 2012 r. dokonała, co istotne na rzecz członków Spółdzielni posiadających lokale w budynku przy ul. (...) w W., zapłaty ok. 2 mln. zł z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w związku z czym nie mogła z żądać tej kwoty, w stosunku przypadającym na poszczególne lokale, wcześniej niż w 2012 r. W tym miejscu Sąd zauważa, że nieporozumieniem zdaje się być zarzut przedawnienia podnoszony przez powodów.

Zgodnie z § 4 ust. 1 Statutu (...), majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnia prowadzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi tzw. bezwynikową, tj. niezarobkową, działalność gospodarczą, co oznacza, że nie gospodaruje ona nadwyżką, z której mogłaby pokryć koszty przekształcenia prawa do gruntu. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest niewątpliwie korzystne dla powodów. Nie odbywa się to jednak nieodpłatnie, co wynika z odrębnych przepisów.

W myśl § 11 ust. 1 pkt 6 Statutu powodowie 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 powodowie powinni zwrócić pozwanej (...) poniesione przez nią koszty proporcjonalnie do swoich udziałów w Spółdzielni. Domaganie się przez powodów, jako członków Spółdzielni, uzyskania nieodpłatnego ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności przekazanych im lokali mieszkalnych jest w ocenie Sądu zachowaniem niewłaściwym i wykraczającym poza zasady współżycia społecznego. Nie może mieć bowiem miejsca sytuacja, w której Spółdzielnia płaci swoim majątkiem, za korzyść, jaką uzyskuje właściciel jednostkowego lokalu. Trudno też oczekiwać, że wszyscy spółdzielcy zrzeszeni w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej „złożą się” na obciążające lokale nr (...) koszty, skoro jedynie właściciele tych mieszkań uzyskują i będą w przyszłości czerpać niewątpliwą korzyść majątkową z tytułu dokonanego przekształcenia prawa do gruntu. Spowodowałoby to też bezpodstawne przysporzenie po stronie powodów kosztem pozostałych spółdzielców.

Nie ulega wątpliwości, 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 dla powodów i pozostałych członków Spółdzielni. Prawnym aspektem takiej

sytuacji jest to, że lokal powiązany z własnością gruntu ma większą wartość rynkową niż lokal związany z prawem użytkowania wieczystego. Przede wszystkim dlatego, że prawo użytkowania wieczystego nie jest prawem stałym i w razie jego wygaśnięcia powodowie utraciliby tytuł prawny do lokalu, gdyż prawo do lokalu jest związane z prawem do gruntu.

Równie istotny zadaje się być aspekt ekonomiczny. W tym zakresie należy podnieść, że coroczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są z natury swej 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 59/2013. Dodatkowa korzyść została wskazana już w piśmie (...) z 20 marca 2013 kierowanym do powodów, iż po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność odpadnie powodom obowiązek uiszczania rocznej opłaty od użytkowania wieczystego i zostanie tylko podatek od nieruchomości.

Powodowie zapewne zdają sobie sprawę, że 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. A skoro celem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności było „uwolnienie” powodów od ciężaru ponoszenia tych opłat, to oczywistością zdaje się być, że sami muszą on ponieść koszt tej zamiany – również stosownie do swoich udziałów. Z tego też względu podejmowane przez Spółdzielnię działania nie mogą być rozumiane w kategorii „złej wiary”. Trudno także dopatrzeć się jaki zysk ma sama Spółdzielnia z powodu tego przekształcenia.

Strona powodowa swoją argumentację oparła także 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, również 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. Artykuł ten miałby zastosowanie, gdyby sytuacja prawna przedmiotowego gruntu była uregulowana, jednakże w zaistniałych okolicznościach priorytetem było dokonanie przekształcenia prawa do gruntu.

Na marginesie Sąd zauważa, iż jeżeli powodowie stoją na stanowisku, że pozwana nie wywiązała się ze swojego zobowiązania w ciągu 3 miesięcy i naruszyła ww. przepis, to zamiast godzić się na propozycję (...) i przyjmować do zasiedlenia lokal w 2009 r., mogli wypowiedzieć łączącą strony umowę, czego jednak nie uczynili.

Powodowie powoływali się na orzecznictwo tutejszego Sądu Okręgowego w sprawach, których przedmiotem była uchwała (...). Wbrew twierdzeniom strony powodowej nie można mówić o tożsamości zapisów tej uchwały z przedmiotową uchwałą (...), w związku z czym nie można przenieść rozważań czynionych przez Sąd w tamtych sprawach na grunt niniejszej sprawy.

W zakresie § 5 te dwie uchwały są zdecydowanie odmienne, gdyż uchwała nr (...) przewidywała koszty przekształcenia jako koszt wkładu budowlanego, natomiast zaskarżona uchwała nr (...) traktuje kwestię tej opłaty jako koszt innych zobowiązań Spółdzielni związanych z inwestycją przy ul. (...) w W. oraz koszt uzyskania gruntu na własność.

Jednocześnie w ocenie Sądu 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 tej samej treści, co może powodować niejasności w ich stosowaniu.

Reasumując należy wskazać, że powodowie podpisując umowy o budowę lokali mieszkalnych zobowiązali się do ponoszenia związanych z przedmiotową inwestycją kosztów. Ich obowiązek dokonania odpowiednich opłat bezpośrednio wynika z art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m., § 47 Statutu (...), a co więcej z § 6 wiążącej strony umowy o budowę lokalu. Tym samym powodowie zobowiązali się pokrycia kosztów pośrednich inwestycji, tj. nabycia terenu na własność, co w okolicznościach niniejszej sprawy oznacza koszt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność.

W art. 42 ust. 3 u.s.m. wymieniono elementy, które powinna zawierać uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. W pkt. 5 zapisano, że uchwałą ta powinna określać przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, czy też 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 istotnych w danych okolicznościach kryteriów. Pozwana nie dokonała zaskarżoną uchwałą jednostronnego kształtowania praw i obowiązków stron, a jedynie usankcjonowała w § 5 zobowiązanie członków Spółdzielni wynikające z innych łączących strony aktów prawnych.

Z tego względu, zdaniem Sądu zgodna z prawem jest uchwała Zarządu (...) nr (...) ustanawiająca 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 (...) oraz w przepisach powszechnie obowiązującego prawa, a w tym udział członka Spółdzielni/nabywcy lokalu w opłacie poniesionej przez Spółdzielnię z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

W ocenie Sądu 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.

Sąd uznał, że pozwana Spółdzielnia podjęła szereg działań zmierzających do 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 Zarząd (...) w sposób właściwy skorzystał ze swojego uprawnienia wynikającego m.in. z § 89 ust. 3 Statutu (...) uchwalając zaskarżoną uchwałę.

Sąd 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 pozwala na większe zabezpieczenie ich prawa. Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo stwierdzając, że nie ma podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały, ani też do stwierdzenia jej nieważności.

O kosztach Sąd postanowił na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 pkt. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Wobec przegranej powodów,

zasądził na rzecz Pozwanej od każdego z powodów zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 197,00 zł, w tym 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.