

*Sygn. akt VI ACa 805/14*

## POSTANOWIENIE

*Dnia 9 kwietnia 2015 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VI Cywilny*

*w następującym składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Manowska*

*Sędziowie: SA Jacek Sadowski*

*SO (del) Tomasz Pałdyna*

*Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015 r.*

*sprawy z powództwa I. G.*

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

*o stwierdzenie nieważności uchwały*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 12 marca 2014 r., sygn. akt XXV C 969/13*

*postanawia:*

- 1. uchylić zaskarżony wyrok i umorzyć postępowanie w sprawie;*
- 2. zasądzić od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz I. G. kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji oraz kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 805/14*

## UZASADNIENIE

I. G. wniosła pozew o stwierdzenie nieważności, w części, uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości w W. przy ul. (...), w zakresie § 5 tej uchwały oraz w zakresie postanowienia zawartego w Załączniku nr 1 do tej uchwały zgodnie, z którym „wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu /kwota netto/17.595,74 zł. Alternatywnie powódka wniosła o uchylenie tejże uchwały w powyższym zakresie.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność w/w uchwały nr (...) oraz załącznika nr 1 do niej.

Sąd Okręgowy ustalił, że F. J., brat powódki zawarł z pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w W. w dniu 25 maja 2007 r. umowę o budowę lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na zasadach odrębnej własności lokalu

W umowie tej pozwana oświadczyła, iż jest wieczystym użytkownikiem gruntu położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego jako działki ewidencyjne nr (...) w obrębie (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste nr KW (...) (§1 umowy).

Na mocy powyższej umowy pozwana zobowiązała się wybudować lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 54,9 m<sup>2</sup> z balkonem oraz miejsce postojowe oznaczone nr (...), F. J. zaś zobowiązał się wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy przypadających na ich lokal z pomieszczeniami przynależnymi i miejscem postojowym.

W §4 Umowy strony określiły przybliżony koszt budowy. Zgodnie bowiem z §5 umowy rozliczenie ostateczne kosztów budowy, a tym samym ostateczne ustalenie wysokości wkładu budowlanego nastąpić miało w ciągu 3 miesięcy od daty zakończenia zadania inwestycyjnego i miało wynikać z faktycznie poniesionych nakładów finansowych na wykonanie inwestycji. Ewentualne zobowiązania wynikające z różnicy pomiędzy kosztem określonym w §4, a ostatecznym określiły jako wymagalne od członków lub od spółdzielni w terminie 2 miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji.

Uchwałą z dnia 30 marca 2009 r. nr (...) Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni Mieszkaniowej dokonała ostatecznego rozliczenia członkowskiego kosztu budowy lokalu i miejsca postojowego ustalając go na łączną kwotę 11.511,37 zł. Pozwana wezwała F. J. do zapłaty powyższej kwoty do dnia 30.05.2009 r.

Na dzień 08.04.2009 r. został wpłacony wkład budowlany w łącznej kwocie 377.854,70 zł, w tym wkład budowlany przypadający na lokal mieszkalny w kwocie 343.694,70 zł oraz wkład budowlany przypadający na miejsce postojowe w kwocie 34.160 zł.

Aktem notarialnym z dnia 15 maja 2009 r. F. J. darował swej siostrze I. J. wszelkie prawa i roszczenia wynikające z umowy z dnia 25 maja 2007 r., w tym roszczenie o ustanowienie odrębnej własności mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

Na wniosek powódki powyższa należność została rozłożona na trzy raty, powódka dokonała zapłaty należnościach w dniach 07.06.2009 r., 03.08.2009 r. i 12.08.2009 r.

Dnia 25.07.2009 r. powódka zawarła związek małżeński z M. G. i przyjęła nazwisko męża G..

Pozwana poinformowała powódkę, iż zarząd rozpoczął proces przenoszenia własności lokali oraz o konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego w zakresie wydatków na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, bez którego nie będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powódki. Wcześniej, pismem z dnia 16.03.2012 r. pozwana informowała o możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.

Pozwana nie wyrażała zgody na zmianę umowy z dnia 25 maja 2007 r. (okoliczność bezsporna).

Uchwałą nr (...) r. Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 25 maja 2013 r. w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W., na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalono, że zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu może nastąpić po uregulowaniu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. DZ.U z 2003 nr 199, poz. 1116 ze zm.) 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 opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu /kwota netto/ w stosunku od powódki tj. 17.595,74 zł. Powyższa uchwała została doręczona powódce 17 czerwca 2013 r.

W przekonaniu Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka żądała stwierdzenia nieważności uchwały w części wskazując, iż wykracza ona 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. Zaskarżona uchwała jest sprzeczna również z wewnętrznymi aktami Spółdzielni tj. § 84 ust 1 pkt 12 statutu ustanawiającego kompetencje Rady Nadzorczej, a nie zarządu w kwestii dokonania ostatecznego rozliczenia inwestycji. Powódka wskazała alternatywnie na żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały.

Analizując treść art. 43 ust. 5 ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Okręgowy zauważył, iż sprzeczność uchwały z prawem zachodzi, gdy przy jej wydawaniu doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego lub proceduralnego mającego wpływ na jej treść. Pod pojęciem interesu prawnego mieści się każdy interes członka spółdzielni, który korzysta z ochrony prawnej, zaś naruszone uprawnienie powinno być odnoszone przede wszystkim do interesów prawnych skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym, nie zaś do tych sytuacji, gdy przepis prawa wprost nakazuje przyjęcie pewnych rozwiązań w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali i stan nieruchomości wspólnej.

Członek spółdzielni może kwestionować uchwałę zarządu również na zasadach ogólnych prawa cywilnego w szczególności poprzez żądanie ustalenia nieważności bezwzględnej, którą Sąd bierze pod uwagę z urzędu (art. 58 k.c. i 189 k.p.c.). Taka możliwość istniałaby w rozpoznawanej sprawie jedynie, gdyby prawo takie nie zostało przyznane wymienionym powyżej przepisem szczególnym.

Sąd I instancji, powołując się na stanowisko judykatury stwierdził, iż art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasadzie wyjątku przewiduje możliwość zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni. Dlatego wskazany przepis nie może być interpretowany rozszerzająco. Wskazana norma prawna stanowi w przekonaniu Sądu Okręgowego *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał organów, ze względu na to, że przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu dotyczącej konkretnego przedmiotu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia, także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem.

Prawomocność nawet wadliwej uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali ma, w przekonaniu Sądu I instancji, dodatkowe znaczenie z uwagi na zasadę ochrony praw nabytych oraz zasadę równości osób uprawnionych do realizacji roszczeń przewidzianych w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby, które nabyły na podstawie prawomocnej uchwały ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu są uprawnione do podjęcia działań zapewniających zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku wszystkie prawa do wyodrębnionych lokali muszą być ukształtowane według tych samych zasad.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, iż pozew został wniesiony w terminie, bowiem powódka została poinformowana o przedmiotowej uchwale najwcześniej w dniu 17 czerwca 2013 r., zaś powództwo zostało wniesione 15 lipca 2013 r.

Ponadto, w ocenie Sądu I instancji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż zaskarżona uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni jest nieważna, jako sprzeczna z art. 42 i art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 42 dotyczący określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości określa ramy przedmiotowe tejże uchwały zarządu wskazując na jej poszczególne elementy. Sąd Okręgowy zauważył, że żaden przepis nie wskazuje na możliwość ustalenia w przedmiotowej uchwale kosztów jednostronnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Strony związały się umową o wybudowaniu 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego, takiego rozliczenia kosztów dokonano uchwałą Rady Nadzorczej z 30 marca 2009 r. nr (...). Zgodnie bowiem z przedłożonym do akt statutem Spółdzielni, kompetencje w zakresie uchwalania zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni należy do kompetencji Rady Nadzorczej (§ 84 statutu pkt 12).

Powódka uściła, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, wymaganą dopłatę na wkład budowlany, wynikającą z ostatecznego rozliczenia inwestycji. Pomimo tego w § 5 zaskarżonej uchwały Zarząd pozwanej wskazał na dodatkowe koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, na którym została wybudowana przedmiotowa inwestycja. W związku z tym określił kolejną dopłatę należną od powódki na kwotę określoną w załączniku nr 1 do przedmiotowej uchwały w wysokości 17.595,74 zł.

Zdaniem Sądu I instancji, po stronie pozwanej brak było podstaw prawnych do jednostronnego kształtowania stosunku obligacyjnego między stronami. W przedmiotowej umowie strony ściśle uregulowały swoje prawa i obowiązki. Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania lokalu oświadczając, iż przysługuje jej użytkowanie wieczyste do gruntu, na którym miał być i został posadowiony budynek. Fakt przekształcenia gruntu i żądania uiszczenia kosztów z tym związanych od powódki, bez jej zgody, uznał Sąd I instancji za nieważne i sprzeczne z art. 18 w/w ustawy. Przekształcenia prawa do gruntu strony bowiem w łączącej je umowie nie zastrzegły.

Sąd Okręgowy wskazał, iż 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. Powyższe przepisy prawa nie uzależniają ustanowienia i nabycia odrębnej własności lokalu od nabycia własności gruntu. § 47 statutu wskazany przez pozwaną jest odzwierciedleniem treści w/w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odnosząc się zaś do § 6 umowy, zgodnie z którym członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie innych zobowiązań - powstałych w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal, Sąd Okręgowy stwierdził, iż powyższy zapis jest bardzo nieprecyzyjny i zbyt ogólny, aby mógł stanowić podstawę do obciążania powódki kosztami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. 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. Nadto powyższe koszty powstały już po zakończeniu inwestycji, i po jej ostatecznym rozliczeniu. W przekonaniu Sądu Okręgowego powyższe wyklucza możliwość skutecznego powołania się pozwanej na tę podstawę prawną.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu obrazę przepisów prawa materialnego to jest art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 42 ust 3 oraz art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że przedmiotowa uchwała oraz załącznik do niej są nieważne, oraz obrazę przepisów postępowania, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. polegającą na nie wskazaniu dowodów, które sąd uznał za udowodnione i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

W apelacji zarzucono także błędną wykładnię art. 177 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 22 statutu pozwanej spółdzielni.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zaskarżony wyrok podlega uchyleniu aczkolwiek z przyczyn innych niż wskazano w apelacji.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego na skutek tego, że w sprawie o sygn. akt XXV C 922/13 Sądu Okręgowego w Warszawie zapadł w dniu 23 października 2013 r. wyrok zaoczny uwzględniający powództwo E. T. i A. T. o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w zakresie postanowienia zawartego w jej § 5, które to orzeczenie stało się prawomocne z dniem 10 grudnia 2013 r. zaistniała okoliczność powodująca zbędność rozstrzygnięcia sporu powstałego między stronami.

Jak słusznie zauważył tutejszy Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 października 2014 r. sygn. akt VI ACz 247/14 oraz w uzasadnieniu postanowienia w sprawie VI ACa 245/14 z dnia 28 listopada 2014 r. – ewentualne istnienie prawomocnego wyroku stwierdzającego nieważność § 5 uchwały nr (...) z dnia 5 czerwca 2013 r. Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. (zapadłego w jednej z licznych spraw wniesionych przez różnych powodów przeciwko pozwanej spółdzielni) powoduje konieczność przyjęcia poglądu, że będąca przedmiotem postępowania uchwała została już skutecznie wyeliminowana z obrotu prawnego i wówczas orzekanie w tym przedmiocie staje się bezprzedmiotowe.

Wyrok jaki zapadł w sprawie o sygn. XXC V 922/13 odnosi skutek wobec wszystkich pozostałych osób, których ta uchwała (w § 5) dotyczyła. Zachodzi tu analogiczna sytuacja jak w przypadku regulacji zawartej w art. 42 ust. 9 ustawy Prawo spółdzielcze.

Uwzględnienie powództwa o ustalenie nieważności części uchwały oznacza, że sporny jej zapis nie istnieje już od samego początku (ex tunc). Natomiast odnoszące się do § 5 rzeczony uchwały wskazania zawarte w załączniku nr 1 o konieczności wniesienia dopłaty do wkładu budowlanego w określonej wysokości nie mogą same przez się rodzić po stronie powoda oraz innych osób zaangażowanych w inwestycję przy ul. (...) takiego obowiązku, gdyż tego rodzaju stwierdzenie nie ma samodzielnego bytu. W powyższym zakresie załącznik nr 1 pełni jedynie rolę podrzędną w stosunku do postanowienia przewidzianego w § 5 przedmiotowej uchwały.

Stosownie do treści art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Wobec zaistnienia nowych okoliczności już po wydaniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny musi brać pod uwagę zmieniony stan rzeczy na datę rozpoznania apelacji.

Mając to na uwadze zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu a postępowanie w sprawie umorzeniu, na podstawie art. 386 § 3 k.p.c.

Mimo wydania takiego rozstrzygnięcia kosztami postępowania za obie instancje należało obciążyć stronę pozwaną, gdyż w istocie żądanie powódki było uzasadnione, a do jego zaspokojenia doszło w wyniku uwzględnienia analogicznego powództwa wniesionego przez inną stronę.

Dlatego też Sąd Apelacyjny za przegrywającego spór uznał pozwaną spółdzielnię i stosownie do treści art. 98 i 99 k.p.c. zasądził od niej na rzecz powódki poniesione przez nią koszty postępowania, zarówno za I jak i za II instancję.