

Sygn. akt VI ACa 1898/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak

Sędzia SO del. – Anna Szanciło

Protokolant – stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa E. T., A. T.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności bądź uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 sierpnia 2016 r., sygn. akt XXV C 1441/15

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo nadając mu następującą treść:

„1. stwierdza nieważność § 5 uchwały nr (...) zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. z dnia 30 lipca 2015 r. oraz załącznika nr 1 do tej uchwały w części ustalającej, że należność z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu od E. T. i A. T. wynosi 21. 439,97 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć złotych 97/100);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

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

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

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

Sygn. akt VI A Ca 1898/16

UZASADNIENIE

Powodowie E. T. i A. T. wnieśli o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) z

powodu jej niezgodności z prawem w całości, alternatywnie, na wypadek nieuwzględnienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, powodowie wnieśli o jej uchylenie w całości.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomością gruntową, na której znajduje się budynek przy ul. (...) ma 6.012 m² i składa się z 13 działek (...). Działka o nr (...) została nabyta na własność przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w W. w drodze zasiedzenia. Pozostałe działki o łącznym obszarze 5.648 m² pozwana posiadała do 2012 r. na zasadzie wieczystego użytkowania.

Pozwana w pismach z 23 lutego i 4 października 2006 r. wystąpiła do Komisarza (...) W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

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

W obu wersjach Statutu § 11 ust. 1 stanowił, że członek Spółdzielni zobowiązany jest między innymi 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 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, między innymi zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego, przy czym w Statucie zawierającym zmiany wprowadzane do 18 stycznia 2003 r. znajdował się też zapis: „oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową” (pkt 1 ust. 1), określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu (pkt 1 ust. 3).

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

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

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

Rada Nadzorcza (...) uchwałą nr (...) z 20 grudnia 2004 r. ustaliła Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali. W pkt. 2 zapisano, że zadanie inwestycyjne jest to inwestycja obejmująca zakresem rzeczowym kompleksowo inwestycję podstawową wraz z inwestycjami towarzyszącymi i wspólnymi; zadanie inwestycyjne zależne od charakteru i wielkości obejmuje realizację jednego lub kilku obiektów. Całkowity koszt inwestycji mieszkaniowych obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie. Punkt 3 określa koszty bezpośrednie, natomiast w punkcie 4 wskazano, że do kosztów pośrednich związanych z realizacją zadania inwestycyjnego jako odrębnej jednostki rozliczeniowej, zalicza się między innymi 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 punktem 5 koszty pośrednie związane z realizacją więcej niż jednego obiektu (budynku), rozlicza się na poszczególne obiekty (budynki) proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich poszczególnych obiektów. W przypadku usytuowania w jednym budynku (obiekcie) lokali o różnym przeznaczeniu (np. lokali mieszkalnych i garaży) do rozliczenia kosztów pośrednich ma zastosowanie wskazana wyżej zasada.

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

W dniu 24 lipca 2007 r., powodowie zawarli z pozwaną umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym i miejscem postojowym nr (...) w wielostanowiskowej hali garażowej oraz do przeniesienia na ich rzecz prawa odrębnej własności tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

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

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

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

W § 11 umowy natomiast, strony umowy ustaliły, że do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu i współwłasności wielostanowiskowego garażu, 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.

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

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

Po uregulowaniu wszystkich ustalonych na tym etapie należności, lokal nr (...) został przekazany powodom w dniu 16 czerwca 2009 r.

(...) W. 8 maja 2008 r. podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z uwzględnieniem 60-99% bonifikaty jej wartości rynkowej. Uchwała ta została uznana za nieważną wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 4 lutego 2010 r.

W związku z powyższym pozwana pismem z 30 czerwca 2011 r. wystąpiła do Zarządu Dzielnicy B. o rozpoznanie wniosku z 23 lutego 2006 r. i wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa do gruntu nieruchomości przy ul. (...) w W..

Zarząd Dzielnicy B. (...) W. podjął 11 kwietnia 2012 r. decyzję nr (...) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej do nieruchomości przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 5.648 m². Ustalona z tego tytułu opłata wynosiła kwotę 1.820.780,00 zł.

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

Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. 25 października 2012 r. przyjął projekt uchwały nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...). W projekcie tym zapisano, że dopłata z tytułu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przypadająca na lokal (...) wynosi 0,00 zł. Projekt ten został jednak wycofany i na posiedzeniu Zarządu 23 stycznia 2013 r. przyjęto nowy.

Następnie w dniu 5 czerwca 2013 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W.. W jej § 5 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 Załączniku nr 1 do uchwały wskazano, że w przypadku powodów wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu wynosi 21.439,97 zł netto.

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

W dniu 21 maja 2015 r., zarząd pozwanej Spółdzielni przyjął projekt nowej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul (...) w W.. O powyższym powodowie zostali zawiadomieni pismem z 22 maja 2015 r. Powodowie złożyli do Zarządu (...) wnioski zawierające szereg zastrzeżeń do projektu uchwały nr (...), wnosząc o dokonanie zmiany projektu poprzez jego uchylenie w całości.

Zaskarżona w niniejszym postępowaniu uchwała nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. została podjęta przez Zarząd pozwanej Spółdzielni w dniu 30 lipca 2015 r.

W § 5 ust. 1 uchwały nr (...) zapisano, że zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych oraz ułamkowego udziału w pomieszczeniach gospodarczych, hali garażowej, pomieszczeniach i urządzeniach wspólnego użytku może nastąpić po uregulowaniu przez członka Spółdzielni/nabywcę lokalu wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni określonych w umowie o budowę lokalu, umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, statucie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa. W ust. 2 uchwały ustalono, że należności, o których mowa wyżej obejmują także udział członka/nabywcy lokalu w opłacie poniesionej przez Spółdzielnię z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu opisanego w § 1 ust 1 – w wysokości określonej w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Kwota określona w załączniku nr 1 do zaskarżonej uchwały wynosi w stosunku do powodów 21.439,97 zł.

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

W powyższych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest niezasadne.

Sąd uznał, że powodowie, stosownie do art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, byli uprawnieni do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem oraz, że dochowali terminu do wniesienia powództwa.

Sąd Okręgowy podkreślił, że okoliczności faktyczne nie były przedmiotem sporu między stronami, natomiast dotyczył oceny prawnej dochodzonego roszczenia. Zdaniem Sądu spór ten w znacznej mierze determinowany był nowelizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w trakcie realizacji inwestycji przy ulicy (...) w W.. Nowelizacja weszła w życie z dniem 14 czerwca 2007 r. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu pozwanej, Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji oraz zawartej między stronami postępowania umowy o budowę lokalu z dnia 24 lipca 2007 r. jako wzajemnie uzupełniające się i uszczegółowiające będą miały zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd podkreślił, że obowiązujące w dacie rozpoczęcia realizacji inwestycji przy ulicy (...) w 2006 r., prawo nie uzależniało ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od stanu prawnego gruntu, na którym znajduje się nieruchomość budynkowa. Przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. wprowadziła jednak warunek jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności.

Zdaniem Sądu do oceny umowy o budowę lokalu, jak i umowy o ustanowienie na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zawieranych przez powodów z pozwaną, zasadne jest stosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 31 lipca 2007 r., gdyż obie te umowy zostały zawarte w dacie przed wejściem w życie wyżej przywołanej nowelizacji.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 u.s.m. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa 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, a określonych w umowie. Członek spółdzielni wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie 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.

Powodowie jako członkowie pozwanej zobowiązali się do przestrzegania Statutu Spółdzielni, którego § 47 stanowił odzwierciedlenie artykułu 18 ust. 1 u.s.m. Sąd zwrócił również uwagę na § 6 umowy o budowę lokalu, zgodnie z którym powodowie zobowiązali się do uczestnictwa w spłacie innych powstałych w trakcie realizacji inwestycji zobowiązań, w części przypadającej na ich lokal.

Sąd zaznaczył, że stosownie do art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1 u.s.m. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) 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. Przepis ten znajduje odzwierciedlenie w § 49²⁴ pkt 1 Statutu pozwanej.

Zdaniem Sądu zawarte w § 5 ust. 2 umowy z dnia 30 lipca 2007 r. o ustanowieniu na rzecz powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym Spółdzielnia zobowiązała się, po spełnieniu określonych wymogów, przenieść na powodów własność danego lokalu, sformułowanie „określone wymogi” to przede wszystkim finansowe rozliczenie całkowitego kosztu inwestycji przypadającego na dany lokal. Nie jest zatem, zdaniem Sądu, możliwe zaakceptowanie twierdzenia powodów, że § 5 ust. 2 umowy daje pozwanej uprawnienie do ustalania dowolnych warunków ostatecznego ustanowienia prawa własności. Spółdzielnia związana jest bowiem zarówno postanowieniami Statutu, Regulaminu, jak i przede wszystkim ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z czym nie ma ona nieograniczonej swobody regulacji i podejmowania decyzji.

Zdaniem Sądu Okręgowego zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztów budowy lokali do kosztów pośrednich zaliczono przy tym między innymi koszt nabycia terenu na własność lub opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w okresie realizacji inwestycji, co oznacza, że członkowie Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, jako kosztu nabycia terenu na własność.

W ocenie Sądu nie jest zasadne twierdzenie powodów, że z uwagi na to, że zakończenie zadania inwestycyjnego stwierdzone zostało ostatecznym rozliczeniem umowy na podstawie uchwały z dnia 30 marca 2009 r., § 6 umowy o budowę lokalu nie może stanowić podstawy roszczeń pozwanej.

Sąd Okręgowy zaakceptował stanowisko pozwanej, że mimo, że prace budowlane związane z inwestycją przy ul. (...) zakończone zostały w marcu 2009 r., to jednak realizacja inwestycji obejmowała w praktyce dwa etapy. Z uwagi na to, że istotnym elementem realizacji wiążącej strony umowy było przeniesienie prawa własności lokali na członków Spółdzielni, to do czasu przeniesienia nie nastąpiło ostateczne zakończenie inwestycji. Koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu uznać należy, zdaniem Sądu, za koszty powstałe w trakcie realizacji inwestycji. Utożsamianie przez powodów „kosztów budowy” z „kosztami realizacji zadania inwestycyjnego” nie jest ani prawidłowe, ani uzasadnione. Co do zasady, członek spółdzielni mógł oczekiwać, że inwestycja będzie zakończona w momencie ostatecznego rozliczenia i ustalenia kosztów budowy. Jednakże, mając na uwadze całokształt okoliczności przedmiotowej sprawy, Sąd podkreślił, że za moment definitywnego rozliczenia zawartej umowy o budowę lokalu uznać należy moment faktycznego przeniesienia prawa własności lokalu na powodów, co z kolei jest możliwe dopiero po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej Spółdzielni w prawo własności gruntu. Zdaniem Sądu mając na uwadze zmiany stanu prawnego występujące w trakcie wykonywania umowy, konieczne jest zbadanie procesu realizacji inwestycji i ustalenie momentu jej rzeczywistego zakończenia według konkretnego stanu faktycznego. Istotność zmian stanu prawnego polegała na wprowadzeniu warunku jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności. W ocenie Sądu zaskarżona przez powodów uchwała nr (...) była konsekwencją uwzględnienia aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Sąd podkreślił też, że nieścisłość w umowie o budowę lokalu z dnia 24 lipca 2007 r. polegająca na wskazaniu, że pozwana jest właścicielką całego gruntu, na którym realizowana była inwestycja, podczas, gdy do znacznej jego części

była wieczystym użytkownikiem, nie była istotna w dacie podpisania umowy o budowę lokalu z punktu widzenia możliwości ustanowienia odrębnego spółdzielczego prawa do lokalu. Dopiero zaistniała zmiana sytuacji prawnej spowodowała konieczność podjęcia przez Spółdzielnię działań zmierzających do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co było jedynym logicznym wyjściem w zaistniałej sytuacji. W innym wypadku, ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powodów w ogóle nie byłoby możliwe.

Ponadto Sąd zwrócił uwagę, że pozwana już od 2006 r. podejmowała działania związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Przedłużająca się i niezależna od pozwanej procedura administracyjna spowodowała jednak, że termin jej zakończenia był niemożliwy do przewidzenia. Poza tym, na tle obowiązującego wówczas stanu prawnego, pozwana zasadnie miała prawo oczekiwać, że przy uwzględnieniu 99% bonifikaty w zakresie kosztu przekształcenia prawa do gruntu, jaka przysługiwała wówczas spółdzielniom mieszkaniowym, konieczność ujednoczenia prawa do gruntu nie będzie miała większego znaczenia i nie pociągnie za sobą negatywnych konsekwencji dla samej Spółdzielni oraz jej członków. Niezawinione przeciąganie procedury administracyjnej w tym zakresie oraz w konsekwencji pozbawienie pozwanej prawa do uzyskania bonifikaty urzędowej, nie może być, w ocenie Sądu traktowane jako okoliczność obciążająca pozwaną. Zdaniem Sądu, Spółdzielnia nie może ponosić odpowiedzialności za długotrwałość, czy opieszałość organów administracyjnych. Podstawowym celem Spółdzielni jest dbałość o interesy jej członków. Zarząd Spółdzielni zatem podjął decyzję o przekazaniu gotowych już lokali mieszkalnych do zasiedlenia przed finalnym zakończeniem sprawy w przedmiocie przekształcenia prawa do gruntu. Warunkiem przekazania lokalu było bowiem rozliczenie kosztów budowy, co zostało dokonane uchwałą nr (...) z 30 marca 2009 r.

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

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

Sąd podkreślił, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest niewątpliwie korzystne dla powodów. Proces przekształcenia prawa do gruntu nie jest jednak nieodpłatny. Koszty poniesione na ten cel winny zostać pokryte przez te podmioty, które faktycznie odniosły z tego realne korzyści. Wobec tego, że Spółdzielnia prowadzi w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi niezarobkową, działalność gospodarczą, co oznacza, że nie gospodaruje ona jakkolwiek nadwyżką, z której mogłaby pokryć koszty przekształcenia prawa do gruntu, koszty te winny zostać pokryte przez członków proporcjonalnie do przysługujących im udziałów. Wszak 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 między innymi z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez radę nadzorczą. Obowiązek ponoszenia przez członków spółdzielni takich kosztów wynika również z art. 4 ust. 1 u.s.m. w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Sąd zwrócił też uwagę, że „domaganie się” przez powodów, jako członków Spółdzielni, uzyskania nieodpłatnego ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności przekazanych im lokali mieszkalnych jest w jego ocenie zachowaniem bezpodstawnym i wykraczającym poza zasady współżycia społecznego. Powodowie nie mogą również oczekiwać,

że wszyscy członkowie pozwanej będą partycypowali w kosztach obciążających ich lokal, skoro jedynie właściciele tego mieszkania czerpią korzyść majątkową z tytułu dokonanego przekształcenia prawa do gruntu. Taka sytuacja spowodowałaby w ocenie Sądu bezpodstawne przysporzenie po stronie powodów kosztem pozostałych spółdzielców. Jednocześnie, taka sytuacja byłaby sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Sąd zaznaczył, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zwiększyło wartość samego lokalu należącego do powodów, ponadto przy istniejącej tendencji wzrostu kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w przyszłości koszty te, przypadające na powodów, mogłyby być znacznie wyższe aniżeli wynikające z załącznika nr 1 do zaskarżonej uchwały. Dodatkowo Sąd zauważył, że przekształcenie spowoduje odpadnięcie po stronie powodów obowiązku uiszczania opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Te wszystkie okoliczności, zdaniem Sądu Okręgowego świadczą o tym, że podejmowane przez pozwaną działania nie mogą być rozumiane w kategorii „złej wiary”. Pozwana podejmowała działania związane z przekształceniem mając na uwadze wyłącznie jak najlepszą ochronę interesów swoich członków. Zarzuty formułowane w tym zakresie przez powodów, nie zasługują w ocenie Sadu na aprobatę.

W ocenie Sądu Okręgowego, z uwagi na zmianę sytuacji prawnej, zastosowanie regulacji zawartej w art. 21 u.s.m. w zakresie terminu ustanowienia odrębnej własności, do której odwołują się powodowie, było niemożliwe, ponieważ takie działanie pozostawałoby w sprzeczności z wprowadzonym nowelizacją z 14 czerwca 2007 r., wymogiem jednolitości prawa do gruntu. Przepis ten miałby zastosowanie wtedy, gdyby sytuacja prawna przedmiotowego gruntu była uregulowana, jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy, priorytetem dla ochrony sytuacji prawnej powodów było dokonanie przekształcenia prawa do gruntu.

Zdaniem Sądu Okręgowego niezasadnie powodowie odwołują się orzecznictwa tego sądu w sprawach, których przedmiotem była uchwała (...). Wbrew twierdzeniom strony powodowej nie można mówić o tożsamości zapisów tej uchwały z uchwałą nr (...). W ocenie Sądu, w zakresie § 5, obie uchwały są zdecydowanie odmienne. Uchwała nr (...) dotyczyła bowiem dopłaty z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego, natomiast uchwała nr (...) w § 5 reguluje uczestnictwo w koszcie przekształcenia prawa do gruntu związanego z budynkiem. Tym samym zaskarżona uchwała traktuje kwestię tej opłaty jako koszt innych zobowiązań Spółdzielni związanych z inwestycją przy ul. (...) w W. oraz koszt uzyskania gruntu na własność, a nie koszt będący częścią wkładu budowlanego, który to wkład niewątpliwie został przez powodów wpłacony.

Zdaniem Sądu zasadne i zgodne z prawem było uchylenie uchwały (...), skoro w dużej części jej treść była tożsama z nową uchwałą nr (...), choćby z tego powodu, by wyeliminować z obrotu prawnego dwie uchwały o zasadniczo tej samej treści, jednak odmiennych postanowieniach jednostkowych, co może powodować niejasności w ich stosowaniu.

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

Sąd Okręgowy wskazał też na art. 42 ust. 3 u.s.m., w którym wymienione zostały elementy, jakie powinna zawierać uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. W myśl pkt. 5, uchwała taka powinna określać przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, czy też z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek. Przed nowelizacją u.s.m. przepis ten wymieniał także uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5, w którym dany lokal się znajduje oraz zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal. Przywołany artykuł wymienia elementy, które powinna zawierać taka uchwała, co nie oznacza jednak, że jest to katalog zamknięty

uniemożliwiający uwzględnienie także innych kryteriów, istotnych w danych okolicznościach. W ocenie Sądu pozwana Spółdzielnia nie dokonała zaskarżoną uchwałą jednostronnego kształtowania praw i obowiązków stron, a jedynie usankcjonowała w § 5 zobowiązanie członków Spółdzielni wynikające z innych aktów prawnych obowiązujących strony.

Wobec powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem.

W ocenie Sądu nie stanowi naruszenia obowiązujących przepisów prawa fakt, że koszt określony w załączniku nr 1 został wyliczony w wysokości przypadającej na poszczególne lokale, po dokonaniu rozliczenia kosztów budowy w 2009 r. Wynika to z bowiem z faktu, że w dacie zawierania umów o budowę lokalu w lipcu 2007 r. nie było potrzeby wyliczania i uwzględniania kosztu przekształcenia prawa do gruntu, a po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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.

Zdaniem Sądu uchwalając zaskarżoną uchwałę, zarząd Spółdzielni w sposób właściwy skorzystał ze swojego uprawnienia wynikającego z § 89 ust. 3 Statutu, nie dopuszczając się przy tym naruszenia prawa.

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

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie. Zaskarżając orzeczenie w całości zarzucili Sądowi Okręgowemu nierozpoznanie istoty sprawy polegające na nierozpoznanii merytorycznych twierdzeń i zarzutów powodów, naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 17¹⁴, 21, 19, 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z § 4, 5, 6 umowy o budowę lokalu i § 22 ust. 2 pkt 5 Statutu Spółdzielni, art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, § 11 ust. 1 pkt 6, § 22 ust. 6 pkt 2 i § 84 Statutu Spółdzielni, § 6 umowy o budowę lokalu. Ponadto powodowie zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd pierwszej instancji newszechstronnej oceny materiału dowodowego i dokonanie błędnych ustaleń faktycznych.

W konkluzji apelacji powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie, choć nie ze wszystkimi zarzutami apelacji można się zgodzić.

Przede wszystkim jednak podkreślić należy, że Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które sąd drugiej instancji przyjmuje za własne. Nie zasługuje jednak na akceptację ocena prawna zgromadzonych w sprawie dowodów w kontekście roszczenia powodów.

Nie zasługuje jednak na akceptację zarzut nierozpoznania istoty sprawy.

Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony z powodu bezpodstawnego

przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2014 r., sygn. akt V CZ 45/14).

W niniejszej sprawie, wbrew zarzutowi powodów, Sąd Okręgowy rozpoznał istotę sprawy, natomiast apelujący błędnie utożsamiają nierozpoznanie sprawy niekorzystne dla nich rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji w oparciu o argumenty wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów, podkreślenia wymaga, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnie obowiązek przygotowania spółdzielni do procesu przekształceń własnościowych, jego przeprowadzenia i w efekcie zawarcia umów przenoszących własność lokali na spółdzielców. W związku z powyższym zarząd spółdzielni zobowiązany jest między innymi do podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zgodnie z art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podjęta przez zarząd spółdzielni uchwała stanowi, stosownie do art. 42 ust. 5 powyższej ustawy, podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób. Uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, stosownie art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, to jest w dniu 30 lipca 2015 r., powinna zawierać: oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, a ***także przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami lub dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.*** Przepis art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje ustalenia innego zadłużenia aniżeli zadłużenie z tytułu kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami oraz z tytułu dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z ich oprocentowaniem.

Nie kwestionując znaczenia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, głównie z uwagi na konieczność ujednoczenia stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych, zwrócić należy uwagę, że koszt tego przekształcenia nie mieści się w pojęciu „zadłużenia z tytułu kredytu...” w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odnosnie do kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności należy zwrócić uwagę na pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 23 czerwca 2015 r. (V A Ca 884/14) w kontekście interpretacji zapisu art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącego obowiązku, zainteresowanego przeniesieniem na niego przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności lokalu, dokonania przez niego spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową.

W ocenie tego sądu uprawnienie do żądania przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębne prawo własności jest uzależnione od zapłaty na rzecz spółdzielni ściśle określonych kategorii należności. Skoro tak, rozumując a contrario należy przyjąć, że powstanie tego prawa i jego realizacja nie może być uzależniona od spełnienia dalszych wymogów, w tym uiszczenia jeszcze innych, nie wymienionych w powołanych przepisach opłat. Skoro w ustawie z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych określono przesłanki, przy spełnieniu których powstaje uprawnienie do domagania się przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, to w drodze umowy lub uchwały uprawnienia tego nie można ograniczyć przez nałożenie na członka spółdzielni dodatkowych obowiązków i uzależnienie realizacji uprawnienia przysługującego na mocy ustawy od ich wykonania.

W konsekwencji należy uznać, że brak jest podstawy prawnej do ujmowania przez zarząd spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali innych należności spółdzielni, w tym zadłużenia z tytułu udziału w opłacie poniesionej przez spółdzielnię z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nie ma również podstaw prawnych do ewentualnego traktowania tej opłaty jako uzupełnienia wkładu budowlanego. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia, również członek spółdzielni nie może domagać się takiego rozliczenia. Brak jest również podstawy prawnej do domagania się zarówno dopłat do ostatecznie ustalonego wkładu budowlanego, jak i zwrotu wpłat, jeśli przewyższałyby one sumę wynikającą z późniejszego rozliczenia kosztów budowy. Fakt, że rozliczenie kosztów budowy jest ostateczne, nie może pozostawać bez żadnych konsekwencji dla możliwości powracania do kwestii tego rozliczenia i ponownego jego dokonania lub dokonywania w przyszłości. Nadanie przez ustawę rozliczeniu kwalifikacji „ostatecznego” prowadzi do wniosku, że jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasadą powinno więc być, że po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia jak i członek spółdzielni nie może domagać się takiego rozliczenia (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., sygn. akt III CZP 73/01).

W przedmiotowej sprawie uchwałą nr (...) Rady Nadzorczej pozwanej zatwierdzone zostało rozliczenie kosztów inwestycji „(...)”. Uregulowanie przez powodów należności z tego tytułu skutkowało przekazaniem powodom w dniu 16 czerwca 2009 r. lokalu nr (...) w powyższej inwestycji.

Nie można zgodzić się z sądem pierwszej instancji, że katalog elementów uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, o jakim mowa w art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest katalogiem zamkniętym. Wcześniej podniesione w uzasadnieniu argumenty przeczą temu stanowisku.

W tych okolicznościach podnoszone przez Sąd Okręgowy argumenty mające przemawiać za prawidłowością zaskarżonej uchwały – podejmowanie przez pozwaną starań o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności już w 2006 r., niemożność przewidzenia przez spółdzielnię zniesienia bonifikat przy przekształceniu prawa do gruntu, nie mają znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały z punktu widzenia jej zgodności z obowiązującym prawem. Należy również podnieść, że sądowe dochodzenie ustalenia nieważności czynności prawnej jako dokonanej sprzecznie z obowiązującym prawem, nie może być oceniane z punktu widzenia nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Okoliczności wskazane przez sąd pierwszej instancji w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, stanowią chybioną próbę wykazania istnienia przesłanek z art. 5 k.c.

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

Ubocznie jedynie należy podkreślić, że sąd pierwszej instancji niezasadnie poszukuje źródła obowiązku powodów do zapłaty przydającej na nich części, z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w umowie zawartej między stronami procesu o budowę lokalu mieszkalnego. Podjęcie uchwały określającej odrębną własność lokalu nie stanowi bowiem rozliczenia takiej umowy. Zatem, zawarte w tej umowie, zobowiązanie powodów do pokrywania wszelkich kosztów związanych z budową ich lokalu pozostaje bez wpływu na ocenę zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że uchwała nr (...) na podstawie art. 58 § 1 k.c. jest nieważna w części § 5 wraz z załącznikiem nr 1 do uchwały w zakresie, w jakim ustala należność powodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Podkreślić również należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest dotknięta nieważnością pozostała część zaskarżonej uchwały. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że bez postanowienia dotkniętego nieważnością czynność w ogóle nie zostałaby dokonana.

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