***Sygn. akt I ACa 631/14***

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 7 listopada 2014 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:SSA Robert Obrębski

Sędziowie:SA Roman Dziczek (spr.)

SO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska

Protokolant:ref. staż. Piotr Czyżewski

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa S. K. (1)

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

o wydanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt XXIV C 447/10

1. ***zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że nie obciąża pozwanej kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie;***

2. ***oddala apelację w pozostałej części;***

3. ***zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz S. K. (1) kwotę 900 (dziewięćset) złotych powiększoną o podatek VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 631/14

# UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 maja 2000 r. skierowanym przeciwko Spółdzielni (...) w W. (dalej – Spółdzielnia), po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa pismem z dnia 10 października 2008 r, powód - S. K. (1) domagał się nakazania wydania powodowi lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 71, 47 m2 położonego w W. przy ul. (...) poprzez wydanie kluczy do tego lokalu i przeniesienie posiadania oraz nakazania pozwanej opuszczenia tego lokalu wraz z osobami w nim przebywającymi oraz usunięcia z niego rzeczy należących do pozwanej lub osób w nim przebywających. Powód wnosił ponadto o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Po raz pierwszy rozpoznając sprawę, Wyrokiem z dnia 24 grudnia 2008 r Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w przedmiocie wydania lokalu użytkowego, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i orzekł o

kosztach procesu. Na skutek apelacji powoda, Wyrokiem z dnia 15 lutego 2010 r Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu swego orzeczenia Sąd Apelacyjny wskazał, iż po zamknięciu rozprawy przez Sąd Okręgowy zmianie uległ stan prawny wobec ogłoszenia przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 11 grudnia 2008 r wyroku w sprawie K 12/08, w którym orzeczono o niezgodności art. 227 par. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r – prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym przed dniem 15 stycznia 2003 r z art. 64 ust. 2 w związku art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i orzeczenie to spowodowało wyeliminowanie z obrotu prawnego przepisu art. 227 § 1 prawa spółdzielczego. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, iż wyrok Trybunału ma charakter retroaktywny, od dnia wejścia w życie Konstytucji RP, tj. od dnia 17 października 1997 r., co oznacza, iż wobec odpadnięcia podstawy prawnej wygaśnięcia prawa do lokalu, własnościowe prawo do lokalu użytkowego w dalszym ciągu przysługuje powodowi jako graniczone prawo rzeczowe, które jest związane z obowiązkiem wpłaty wkładu budowlanego. Nakazał, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalić, czy pozwana dokonała rozliczenia z powodem z tytułu wkładu budowlanego w całości, a następnie ustalić, czy powód dokonał wpłaty wkładu budowlanego odpowiadającego wysokości kosztów budowy lokalu użytkowego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy S. K. (1) popierał powództwo wnosząc o pomniejszenie wkładu budowlanego o wartość nakładów na lokal, zaś pozwana Spółdzielnia początkowo wnosiła o oddalenie powództwa w całości, natomiast na rozprawie w dniu 9 maja 2013 r. wnosiła o waloryzację wkładu budowlanego o wskaźniki inflacyjne od 2000 do 2013 r.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2013 r. Sąd Okręgowy ponownie orzekając w sprawie nakazał Spółdzielni wydanie lokalu użytkowego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) po uiszczeniu przez powoda S. K. (1) wkładu budowlanego w wysokości 182 248 zł; oddalił powództwo w pozostałym zakresie i ustalił, że koszty sądowe w sprawie ponosi pozwana Spółdzielnia, a ich szczegółowe ich rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę ustalił i zważył co następuje:

Powód S. K. (1) nabył spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w marcu 1994 r. Wobec tego, że powód nie regulował opłat eksploatacyjnych za lokal, w dniu 3 lutego 1999 r rada nadzorcza Spółdzielni wykluczyła powoda ze spółdzielni na podstawie uchwały nr (...) która została następnie utrzymana w mocy uchwałą nr (...)Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 23 czerwca 1999 r. Pozwana powiadomiła powoda o wykluczeniu ze spółdzielni, a w dniu 12 kwietnia 2000 r zwróciła się do powoda na piśmie o wydanie lokalu. Zdaniem Spółdzielni prawo do lokalu wygasło 23 grudnia 1999 r., a podstawą jej działania był art. 227 ust. 1 pr.spółdz. Ostatecznie wydanie lokalu nastąpiło 6 czerwca 2000 r.

W dniu 16 kwietnia 2004 r Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo powoda o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a Sąd Apelacyjny w dniu 23 lutego 2006 r oddalił apelację od tego orzeczenia. Skarga powoda o wznowienie postępowania została również oddalona.

Uchwałą nr (...) zarządu Spółdzielni z dnia 6 lipca 2000 r. rozliczono równowartość spółdzielczego prawa do lokalu nr (...). Podstawą rozliczenia był art. 229 w związku z art. 238 par. 1 prawa spółdzielczego, statut spółdzielni, uchwała Rady Nadzorczej z dnia 17 marca 1999 r w sprawie zasad ponownego ustalania i rozliczania wkładu mieszkaniowego i współczynniki przeliczeniowe wzrostu wartości 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Spółdzielnia ustaliła równowartość powierzchni 1 $m^2$ lokalu użytkowego na poziomie 3 245, 20 zł, dokonała waloryzacji równowartości prawa do lokalu przyjętymi współczynnikami i obliczyła zwaloryzowaną wartość prawa do lokalu na kwotę 231 934, 44 zł zaś jego wartość rynkową na kwotę 182 248, 50 zł. W związku z tym, że powód nie wpłacił całego wkładu budowlanego przed podjęciem uchwał o wykluczeniu go ze spółdzielni, pozwana potrącając zaległość powoda wobec spółdzielni w wysokości 94 012, 39 zł, uznała, iż powód pozostaje dłużnikiem spółdzielni na kwotę 23 476, 77 zł. Prawidłowość dokonanego rozliczenia wkładu potwierdził biegły sądowy W. B. w sporządzonej opinii.

Powód nie dokonał ponownej wpłaty wkładu budowlanego.

Zdaniem Sądu Okręgowego ponownie rozpoznając sprawę należało wziąć pod uwagę zmianę stanu prawnego, jaka dokonała się po zamknięciu rozprawy przez sąd rozpoznający sprawę po raz pierwszy. Art. 227 § 1 pr.spółdz. w brzmieniu obowiązującym przed 15 stycznia 2003 r. został uznany przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 11 grudnia 2008 r za niezgodny z art. 64 ust. 2 w związku art. 31 ust. 3 Konstytucji RP i wyeliminowany z obrotu prawnego. Jak wskazał zaś Sąd Apelacyjny, w sposób wiążący Sąd Okręgowy, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 grudnia 2008 r. ma skutek retroaktywny od dnia wejścia w życie Konstytucji RP tj. od dnia 17 października 1997 r. Wyeliminowanie tego przepisu z obrotu prawnego miało ten skutek, że powodowi w dalszym ciągu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego w zasobach pozwanej spółdzielni. Przywrócony został zatem stan prawny z 1999 r.; właścicielem lokalu pozostaje Spółdzielnia, zaś pozwanemu przysługuje ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

Sąd pierwszej instancji przywołał treść art. 213 § 2 i 3 pr.spółdz. w brzmieniu obowiązującym w dacie utraty przez powoda prawa do lokalu oraz art. 208 § 1 tej ustawy. Wniesienie wkładu budowlanego stanowiło przesłankę uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu.

Skoro zatem został przywrócony stan prawny lokalu z roku 1999 r i powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, zaś pozwany dokonał rozliczenia wkładu, należało – zdaniem Sądu Okręgowego - ponownie określić wysokość należnego Spółdzielni wkładu budowlanego. W ocenie tego Sądu, wysokość wkładu budowlanego powinna zostać określona na datę, gdy powód utracił prawo do lokalu w 1999 r, gdyż przywrócony został stan prawny lokalu z tej właśnie daty. Ta równowartość (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego) została ustalona przez Spółdzielnię na kwotę 182 248, 50 zł, a biegły sądowy W. B. w swej opinii uznał powyższe wyliczenie za dokonane prawidłowo. Biegły wskazał, że kwota ta jest pochodną kosztu budowy 1 $m^2$ lokalu w dacie otrzymania przydziału przez powoda, po zweryfikowaniu jej wskaźnikami cen do kwoty 2 550 zł za 1 m2 na datę wygaśnięcia prawa do lokalu. Biegły wyliczył zatem wartość prawa do lokalu i wartość wkładu budowlanego, który powód powinien był uiścić w 1999 r.

Zatem S. K. powinien obecnie zapłacić cały wkład budowlany.

Wartość wkładu budowlanego nie mogła być – zdaniem Sądu pierwszej instancji - oszacowana na dzień wydania orzeczenia w sprawie, albowiem powód nie nabył prawa do lokalu ponownie, lecz nigdy go nie utracił. Dlatego jedynym sposobem przywrócenia stanu istniejącego w 1999 r jest ponowne wyliczenie wysokości tego wkładu tj. takiej wysokości, którą powód musiałby uiścić, gdyby do utraty prawa do lokalu nie doszło. Podstawą zatem ustalenia wysokości wkładu budowlanego nie mogła być uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 17 marca 2011 r, w której oszacowano wartość wkładu według metody odtworzeniowej.

Ostatecznie zatem Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu wydanie powodowi lokalu nr (...), do którego powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, zobowiązując go jednocześnie do uiszczenia wkładu budowlanego w kwocie 182 248, 50 zł. Wskazał, że pozwana Spółdzielnia zgłosiła skuteczny zarzut zatrzymania, a zatem wydanie lokalu może nastąpić po uiszczeniu wkładu.

O kosztach procesu w tych kosztach postępowania przez sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 k,p.c.

Od wyroku tego w części ustalającej wkład budowlany, który powinien uiścić powód, apelację wniosła pozwana.

Wniosła o zmianę zaskarżonego w tej części wyroku i ustalenie wysokości wkładu budowlanego warunkującego wydanie lokalu przez Spółdzielnię na poziomie przyjętym w uchwale rady nadzorczej Spółdzielni z dnia 17 marca 2011 r. i w uchwale zarządu z 30 marca 2011 r. – w kwocie 328 609 zł oraz zmianę orzeczenia o kosztach procesu i orzeczenie ich na rzecz Spółdzielni za obie instancje ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach za drugą instancję.

Spółdzielnia zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 8 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz naruszenie wskazanych w apelacji przepisów statutu, a także art. 98 i 100 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw, poza częścią odnoszącą się do kosztów sądowych, w której należało zastosować art. 102 k.p.c.

W niekwestionowanym stanie faktycznym, wobec podniesienia przez pozwaną zarzutu zatrzymania (art. 490 k.c.), Sąd Okręgowy wstrzymał obowiązek wydania lokalu powodowi do czasu uiszczenia wymaganego wkładu budowlanego związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (użytkowego) nr(...) przy ul. (...) w W.. Nie było przy tym sporne i zostało to także przesądzone w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 lutego 2010 r. (I ACa 1131/09) – którym związany był Sąd Okręgowy i jest nim związany Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym (art. 386 § 6 k.p.c.) - że powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu i że obowiązany jest on uiścić (uzupełnić w całości) wkład budowlany związany z tym lokalem.

Sąd Okręgowy ustalił ten wkład budowlany w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na datę rozliczenia z tego tytułu z powodem, po (ówczesnym) wygaśnięciu tego prawa, którego skuteczność została w 2008 r. zweryfikowana pozytywnie dla powoda przez Trybunał Konstytucyjny. Prawidłowość tego wyliczenia została potwierdzona przez opinię biegłego sądowego, dopuszczonego w sprawie.

Tak ustalony wkład był ostatecznym wkładem budowlanym związanym z tym spółdzielczym prawem do lokalu.

(W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzone zostało, że nie można wielokrotnie ustalać ostatecznego wkładu budowlanego; jest to wartość ustalona wiążącą czynnością prawną – por. m.in. uchwałę SN z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002/10/119, a jej zmiana może nastąpić jedynie po stwierdzeniu nieważności danej czynności prawnej). Spółdzielnia nie powoływała się na nieważność tego ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego i brak podstaw, aby stwierdzić ją z urzędu. Spółdzielnia twierdziła w istocie, że zachodzą podstawy do waloryzacji tego wkładu, z czym jednak nie można się zgodzić.

Pozwana w apelacji podnosi zarzuty naruszenia art. 8 pkt 1 u.s.m. oraz postanowienia statutu - § 11 i 23. Tymczasem pierwszy z powołanych przepisów nie może mieć zastosowania w sprawie, albowiem w czasie budowy przedmiotowego lokalu przepis ten nie obowiązywał; nadto nie odnosi się on do waloryzacji ostatecznie ustalonego wkładu budowlanego, ale zawierania umów w sprawie budowy lokali. Podobnie, powołane przepisy statutu (k. 384 verte – 386) odnoszą się do ustanowienia m.in. spółdzielczych praw do lokali, ale nie odnoszą się ani do zasad ustalania wkładu budowlanego, ani jego waloryzacji.

Do tej ostatniej kwestii odnosi się art. 8 pkt 3 u.s.m., jednak jak wynika z uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12 (OTK-A 2013/5/64), prawo do wkładu (mieszkaniowego, budowlanego) jest innym prawem majątkowym w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji, które - zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji - może być ograniczane jedynie w drodze ustawy. Prawo to zostało przyznane i co do istoty ukształtowane w ustawie, stąd też w ustawie należy ukształtować mechanizmy gwarantujące jego ochronę.

W istocie więc z waloryzacją wkładu budowlanego na gruncie ustawowym mamy jedynie do czynienia w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu (art. $17^{11}$ u.s.m.), a sytuacja w sprawie niniejszej nie odpowiada normie z tego przepisu.

Notabene, pozwana nie jest konsekwentna.

W uchwale z dnia 17 marca 2011 r. rady nadzorczej Spółdzielnia odwołuje się do zapisu § 17 statutu – dotyczącego pojęcia wkładu budowlanego oraz jego wpłaty (także wpłaty zaliczek). Z kolei w treści § 1 jest mowa o hipotetycznym wkładzie, jaki byłby wymagany dla tego lokalu na 2011 r. Innymi słowy, mowa tu o waloryzacji już ustalonego wkładu.

Z kolei uchwała zarządu Spółdzielni z dnia 30 marca 2011 r. odwołuje się do art. 4 ust. 3 u.s.m., który określa obowiązki członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej.

Obie te uchwały są irrelewantene dla sytuacji faktycznej i prawnej ustalonej w sprawie i – jako czynności prawne – są bezskuteczne (nieważne) w rozumieniu art. 58 k.c., co niniejszym Sąd Apelacyjny przesłankowo stwierdza.

Nie mogły one więc mieć wpływu na obowiązki majątkowe powoda.

Dość w tym miejscu przypomnieć, że uchwały (czynności) rady nadzorczej i zarządu, o ile ustawa nie przewiduje szczególnego trybu zaskarżania, podlegają ocenie prawnej i zaskarżaniu na ogólnych zasadach, właściwych dla czynności prawnych (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, OSNC 2007/12/180). Pogląd ten został przeniesiony także na uchwały rad nadzorczych i zarządów spółek kapitałowych – v. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2013 r., III CZP 13/13 (OSNC 2014/3/23).

Z uwagi na precedensowy charakter sprawy, czemu pozwana nie zawiniła, wywołany orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzą podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c. w zw. z art. 113 u.k.s.c. Przy czym Sąd drugiej instancji zauważa, że w ramach zaskarżenia apelacją został jedynie zaczepiony pkt III wyroku Sądu Okręgowego, natomiast Spółdzielnia nie wniosła zażalenia na postanowienie uzupełniające wyrok tego Sądu z dnia 6 sierpnia 2013 r.

Z tych względów, na podstawie art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. nie znajdując na tym etapie postępowania podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c.