

*Sygn. akt VI ACa 1155/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 29 listopada 2017 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Agata Zając (spr.)*

*Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka*

*SO del. Mariusz Jabłoński*

*Protokolant: sekr.sądowy Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa K. G., E. G. i D. W.*

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

*o stwierdzenie nieważności ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...)*

*na skutek apelacji powodów*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 11 maja 2016 r.*

*sygn. akt XXV C 1444/15*

**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, iż należność z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu od K. G. i E. G. wynosi 21 366,77 zł (dwadzieścia jeden tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć złotych i siedemdziesiąt siedem groszy), zaś od D. W. wynosi 25 103,60 zł (dwadzieścia pięć tysięcy sto trzy złote i sześćdziesiąt groszy);**

**2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**3. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz K. G. i E. G. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) i na rzecz D. W. kwotę 380 zł (trzysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

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

## UZASADNIENIE

Powodowie K. G. i E. G. wnieśli 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 wskazanej uchwały w całości z uwagi na to, że uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia powodów.

Do łącznego rozpoznania została dołączona sprawa o sygn. akt XXV C 1533/15 z powództwa D. W. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W., w której żądanie powoda jest takiej samej treści.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 11 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) i zasądził od powodów K. G., E. G., D. W. na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa, na której znajduje się budynek przy ul. (...) ma 6.012 m<sup>(2)</sup> i składa się z 5 działek (nr. ewid. (...)) z obrębem (...) oraz 8 działek (nr. ewid. (...)) z obrębem (...). Działka o nr (...) o pow. 364 m<sup>(2)</sup> 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<sup>(2)</sup> pozwana posiadała do 2012 r. na zasadzie wieczystego użytkowania. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. pismem z dnia 23 lutego 2006 r. wystąpiła do Komisarza miasta (...) 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 pozwana skierowała 4 października 2006 r.

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 współzycia 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 § 49<sup>2</sup> 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 § 49<sup>24</sup> 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.

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.

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

Powód D. W. 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.

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. (...) 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.

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. 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.

Rada Miasta (...) W. 8 maja 2008 r. podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą możliwości przekształcenia prawa 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 04 lutego 2010 r.

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

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. 29 kwietnia 2009 r.

W związku z uznaniem uchwały nr (...) za nieważną, (...) pismem z 30 czerwca 2011 r. wystąpiła do Zarządu Dzielnicy (...) o rozpoznanie wniosku z 23 lutego 2006 r. i wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa do gruntu nieruchomości przy ul. (...) w W..

Zarząd Dzielnicy (...) m. (...) 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 m<sup>(2)</sup>, za opłatą w kwocie 1.820.780 zł

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.

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 projekt ten został ostatecznie wycofany i na posiedzeniu Zarządu 23 stycznia 2013 r. przyjęto nowy projekt.

5 czerwca 2013 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął 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 1 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. dopłata wynosi 25.103,60 zł.

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 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..

Powodowie złożyli do Zarządu (...) wnioski zawierające szereg zastrzeżeń co do projektu uchwały nr (...), których jednak pozwana nie uwzględniła.

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 wskazano, że 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 powyższej uchwały uchylono uchwałę nr (...) z 05 czerwca 2013 r.

W przypadku powodów G. kwota wskazana w załączniku nr 1 wynosi 21.336,77 zł, a w przypadku powoda D. W. – 25.103,60 zł. D. W. otrzymał także z pozwanej Spółdzielni pismo z 2 września 2015 r. informujące o skorygowaniu treści załącznika nr 1.

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 które Sąd również uznał za wiarygodne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powodowie wnieśli pozew z zachowaniem 30 dniowego terminu wskazanego 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.).

Sąd Okręgowy stwierdził, 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, wobec czego konieczne było dokonanie odpowiedniej kwalifikacji prawnej do zaistniałych w niniejszej sprawie okoliczności faktycznych.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie niniejszej zastosowanie mają normy wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu (...), Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji oraz umowy o budowę lokalu, których zadaniem jest wzajemne uzupełnienie się, uporządkowanie sytuacji prawnej i jej krystalizacja.

Przepisy obowiązujące w dacie rozpoczęcia przez pozwaną inwestycji przy ul. (...) nie uzależniały ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od stanu prawnego gruntu, na którym znajduje się nieruchomość budynkowa, jednak taki warunek wprowadziła ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 30 lipca 2007 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, 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.

Przywołując treść art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m. (w brzmieniu sprzed nowelizacji) Sąd Okręgowy wskazał, że stając się członkami (...) Spółdzielni Mieszkaniowej powodowie zobowiązali się również do przestrzegania Statutu (...), który w § 47 zawiera regulacje odpowiadające art. 18 u.s.m. – wymieniono tam elementy, które powinna zawierać umowa o budowę lokalu, a także zobowiązanie członka Spółdzielni, do pokrycia wkładu budowlanego oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

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.

Sąd Okręgowy stwierdził, że kwestię przeniesienia własności lokalu reguluje art. 17<sup>14</sup> 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. 17<sup>3</sup>, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Treść tej normy prawnej znajduje odniesienie w § 49<sup>24</sup> 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.

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. Zdaniem Sądu Okręgowego „określone wymogi” to przede wszystkim finansowe rozliczenie całkowitego kosztu inwestycji przypadającego na dany lokal.

Sąd Okręgowy wskazał, że 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.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powodów, że skoro zakończenie zadania inwestycyjnego stwierdzono ostatecznym rozliczeniem umowy 30 marca 2009 r., to nie ma już zastosowania § 6 umowy o budowę lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, stosując przepisy prawa należą 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.

Sąd Okręgowy podkreślił, że 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. (...). 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.

Sąd Okręgowy zauważył, że 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. stwierdzając, że jednak związana z tym procedura administracyjna przedłużała się i trudny do przewidzenia był termin jej zakończenia, zaś Spółdzielnia nie może ponosić odpowiedzialności za długotrwałość, czy opieszałość organów administracyjnych, a 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 (...) z 30 marca 2009 r.

Sąd Okręgowy wskazał, 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.

Ponieważ pozwana dopiero w 2012 r. dokonała zapłaty ok. 2 mln. zł z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w związku z tym nie mogła z żądać tej kwoty, w stosunku przypadającym na poszczególne lokale, wcześniej niż w 2012 r.

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.

Zdaniem Sądu Okręgowego, 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.

Z tego względu zdaniem Sądu Okręgowego 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 Okręgowego 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. Spowodowałyby to też bezpodstawne przysporzenie po stronie powodów kosztem pozostałych spółdzielców, gdyż lokal powiązany z własnością gruntu ma większą wartość rynkową niż lokal związany z prawem użytkowania wieczystego, a ponadto po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność odpadnie powodom obowiązek uiszczania rocznej opłaty od użytkowania wieczystego i zostanie tylko podatek od nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można mówić o tożsamości zapisów uchwały nr (...) 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 .

Z tego względu, zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżona uchwała Zarządu (...) nr (...) jest zgodna z prawem.

W ocenie Sądu Okręgowego 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 Okręgowy nie znalazł także podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała godzi w interesy powodów, uznając, że raczej pozwala na większe zabezpieczenie ich prawa.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

I. nierozpoznanie istoty sprawy - poprzez nierozpoznanie merytoryczne zgłoszonego pozwem roszczenia oraz pominięcie merytorycznych twierdzeń i zarzutów pozwu;

II. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

1. naruszenie art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskutek błędnego uznania, iż przeniesienie odrębnej własności lokalu na następuje na tej podstawie prawnej, tj. w trybie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność, nie zaś w trybie określonym w art. 18 i nast. u.s.m. - tj. w wykonaniu zobowiązania



pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu wynikającego z zawartej umowy o budowę lokalu oraz w wykonaniu przysługującej powodom ekspektatywy odrębnej własności;

2. naruszenie art. 21 u.s.m. - poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że przepis ten nie ma zastosowania do sytuacji prawnej powodów w niniejszej sprawie z uwagi na okoliczność, iż stan prawny gruntów był nieuregulowany;

3. naruszenie art. 19 oraz art. 21 ust. 1 u.s.m. - wskutek dokonanej przez Sąd I instancji błędnej wykładni i całkowitego pominięcia okoliczności, iż powodom przysługuje, w związku z zawartą umową o budowę lokalu, ekspektatywa prawa odrębnej własności, której treścią jest uprawnienie powodów do żądania od pozwanej ustanowienia odrębnej własności w każdym czasie, kiedy tylko możliwe jest fizyczne wyodrębnienie lokalu, jak też błędnego uznania, iż ustanowienie odrębnej własności możliwe jest dopiero po wykonaniu przez powodów wszelkich zobowiązań finansowych wobec pozwanej,

4. naruszenie art. 18 u.s.m. - poprzez uznanie, iż dopuszczalne jest, jednostronne, w trybie podjęcia uchwały przez zarząd pozwanej w sprawie określenia przedmiotu własności lokali, modyfikowanie (zmiana) treści stosunku prawnego pomiędzy powodami a pozwaną określonego treścią umowy o budowę lokali, polegające na wprowadzeniu do tego stosunku prawnego nowych elementów, tj. nieokreślonych w umowie o budowę warunków wykonania zobowiązania pozwanej do ustanowienia na rzecz powodów prawa własności lokali i uzależnienia przeniesienia własności od wykonania innych zobowiązań przez powodów, na które nie godzili się zawierając umowę o budowę;

5. naruszenie art. 18 u.s.m. w związku z postanowieniami § 4, § 5 i § 6 umowy o budowę lokalu oraz § 22 ust. 2 i 5 Statutu Spółdzielni - poprzez uznanie, iż pozwana może obciążyć powodów kosztami przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Spółdzielni we własność przysługującą Spółdzielni, poniesionymi przez pozwaną po zakończeniu realizacji inwestycji oraz po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, wbrew jednoznacznej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego w tej sprawie,

6. naruszenie art. 18 ust. 1 i ust. 2 u.s.m. - wskutek uznania przez Sąd I instancji, iż pokrycie kosztów budowy lokalu, a za takie koszty Sąd I Instancji uznał koszty związane z przekształceniem prawa do gruntu, może odbywać się w inny sposób, niż poprzez wniesienie wkładu budowlanego,

7. naruszenie § 11 ust. 1 pkt 6, § 22 ust. 6 pkt 2 i § 84 Statutu Spółdzielni poprzez uznanie, iż to Zarząd Spółdzielni bez zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i w sposób sprzeczny z zapadłą w tej sprawie uchwałą nr (...) z 30.03.2009 r., może nałożyć na pozwanych obowiązek pokrycia kosztów inwestycji pomimo tego, iż przepisy Statutu pozwanej nakładają na pozwaną obowiązek zatwierdzania takich rozliczeń i kosztów przez Radę Nadzorczą w formie uchwały, a Rada Nadzorcza w tej sprawie dokonała takiego zatwierdzenia uchwałą nr (...),

8. naruszenie § 6 umowy o budowę lokalu - poprzez jego błędną interpretację, iż postanowienia tego przepisu obejmują także możliwość żądania na tej podstawie od pozwanych kosztów związanych z budową lokalu, ustalanych w sposób określony w § 4 i 5 umowy, a także poprzez uznanie, że wbrew jego jednoznacznej treści umożliwia on żądanie od pozwanych kosztów poniesionych po zakończeniu inwestycji, oraz iż zamiarem stron zawierających umowę było objęcie postanowieniem tego przepisu także kosztów, których strony, a w szczególności powodowie, w ogóle nie mogły przewidywać przy zawieraniu umowy,

9. naruszenie § 5 ust. 2 umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu poprzez uznanie, że wymogiem przeniesienia na powodów odrębnej własności lokali jest dokonanie finansowego rozliczenia pomiędzy stronami całkowitego kosztu inwestycji przypadającego na dany lokal,

10. naruszenie art. 42 ust. 3 u.s.m. oraz § 11 ust. 1 pkt 6 oraz § 84 pkt 12 statutu pozwanej w ten sposób, iż pod pozorem dokonania regulacji przedmiotu odrębnej własności lokali, nie będąc do tego upoważniona przepisami prawa spółdzielczego ani statutu ustanawia na rzecz członków Spółdzielni nowe obowiązki i nakłada opłaty nieznanne ustawie oraz w trybie nieprzewidzianym w statucie pozwanej,

11. dokonanie wadliwej wykładni przepisów u.s.m. oraz statutu pozwanej w zakresie prawa intertemporalnego poprzez uznanie, że do przedmiotowego stosunku prawnego zastosowanie mają przepisy ustawy sprzed jej nowelizacji, podczas gdy bezwzględnie obowiązujące przepisy art. 18 i nast. ustawy zgodnie z regułami wykładni winny być stosowane, wobec braku przepisów intertemporalnych, w brzmieniu ustalonym ustawą nową;

III. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedokonanie przez Sąd I instancji wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i powzięcie błędnych ustaleń faktycznych wskutek:

1. uznania, iż koszt przekształcenia przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność w wysokości wskazanej przez pozwaną w treści zaskarżonej stanowi zobowiązanie powodów wobec Spółdzielni, pomimo tego, iż w postępowaniu dowodowym przed sądem I instancji nie wykazano żadnej podstawy prawnej istnienia takiego zobowiązania po stronie powodów;

2. uznanie, że koszt przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność przypadający na dany lokal wynika z istniejącego pomiędzy stronami zobowiązania do zapłaty kosztów przekształcenia prawa do gruntu i wynosi ono tyle, ile wskazuje pozwana, choć nie było przeprowadzone postępowanie dowodowe w tej sprawie,

3. brak dokonania jakichkolwiek ustaleń w zakresie przysługującej powodom ekspektatywy odrębnej własności i konsekwencji tego prawa dla treści roszczenia powodów,

4. pominięcia ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności, iż regulacja zaskarżonej ustawy obejmuje adresatów posiadających odrębne tytuły prawne do lokali i zawierających umowy o budowę lokalu, tak pod rządami poprzedniej ustawy u.s.m., jak też w okresie obowiązywania ustawy po jej nowelizacji ustawą z 14 czerwca 2007 r.,

5. pominięcie, w zakresie ustalenia treści postanowień Regulaminu pokrywania kosztów inwestycji, iż zgodnie z tym Regulaminem koszty inwestycji ustalane są dwuetapowo i kończą się ostatecznym rozliczeniem, jak też, iż zaliczenie kosztów do kosztów inwestycji wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w uchwale,

6. pominięcie okoliczności, iż w chwili zawarcia umowy o budowę lokalu pozwana Spółdzielnia zataiła przed powodami informację o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości i konsekwencjach nieuregulowanego stanu prawnego gruntów, i dokonanie błędnych ustaleń w zakresie naruszenia zasad współżycia społecznego i istnienia dobrej wiary pozwanej.

W konsekwencji powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powodów jest zasadna, aczkolwiek nie wszystkie zarzuty zasługują na uwzględnienie.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał podniesione przez skarżących zarzuty naruszenia prawa procesowego, uznając poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne za prawidłowe, oparte na dowodach zgromadzonych w toku postępowania, a tym samym przyjmując te ustalenia za własne.

Wadliwie skarżący sformułowali zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurystycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2004 r. III CK 245/04 przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Nie może więc być uznany za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który nie odnosi się do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, ale oceny prawnej złożonych przez strony dokumentów, która nie jest oparta na przepisach art. 233 §1 k.p.c.

Nie jest zasadny także zarzut nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386§4 k.p.c. o nierozpoznaniu istoty sprawy możemy mówić w przypadku zaniechania przez sąd pierwszej instancji rozpoznania materialnej podstawy żądania pozwu, mającego wpływ na istnienie prawa powoda bądź kwalifikację całego stosunku prawnego, albo też oddalenie powództwa wprost, tj. na podstawie tylko jednej przesłanki – unicestwiającej roszczenie, bez badania merytorycznego podstaw powództwa lub przy pominięciu merytorycznych zarzutów pozwanego mogących doprowadzić do unicestwienia roszczenia.

Żadna z opisanych wyżej okoliczności nie zachodzi zaś w niniejszej sprawie.

Zaskarżona uchwała została podjęta w lipcu 2015r. i niewątpliwie powinna być zgodna z przepisami obowiązującymi w dacie jej podjęcia (tak SN w wyroku z dnia 21 listopada 2012r. V CSK 558/11 LEX nr 1284775, uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09, OSNC 2010, Nr 1, poz. 5; III CZP 16/09, OSNC 2010, Nr 1, poz. 6; III CZP 17/09, OSNC 2010, poz. 7). Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż dla oceny ważności tej uchwały mają zastosowanie przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w 2007r.

Dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej istotne są przede wszystkim dwie kwestie.

Po pierwsze fakt, że jeszcze przed wejściem w życie ustawy nowelizującej – w lipcu 2007r. - spółdzielnia w wykonaniu umowy zawartej z powodami ustanowiła dla nich spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Roszczenia o ustanowienie i przeniesienie na powodów odrębnej własności lokali wynikają zatem zarówno z zawartej przez strony umowy, jak i z przepisów prawa, tj. art. 17<sup>14</sup> u.s.m.

Po drugie istotny jest fakt, że doszło do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokali powodów jeszcze przed ustanowieniem na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Skoro bowiem uchwałą Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczono już koszty budowy inwestycji, to z art. 17<sup>7</sup> u.sm. wynika niedopuszczalność weryfikacji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

Zgodnie z art. 17<sup>14</sup> u.s.m. osoby, którym przysługują prawa własnościowe, nabywają własność za zapłatą pełnych kosztów budowy lokalu, obejmujących przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiednią część zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Oprócz tego, członek obowiązany jest przed przekształceniem uregulować należności wobec spółdzielni z tytułu bieżących opłat związanych z użytkowaniem lokalu (o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.).

Wobec dokonania ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokali powodów i pokrycia przez powodów pełnych wkładów budowlanych związanych z ustawionymi na ich rzecz spółdzielczym własnościowymi prawami do lokali, nie ma podstaw do uznania, że powodów obciążają jeszcze jakiegokolwiek nie uregulowane należności związane z rozliczeniem inwestycji. Należy przy tym podkreślić, że pozwana Spółdzielnia podjęła uchwałę o rozliczeniu inwestycji

mimo nie zakończonego procesu przekształcania przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, a zatem nie uznawała kosztów tego przekształcenia za koszt budowy lokali.

Pozwana spółdzielnia wskazuje obecnie, iż nałożenie na członków spółdzielni obowiązku uiszczenia opłat z tytułu przekształcenia prawa do gruntu nie stanowi rozliczenia kosztów budowy, lecz wynika z późniejszych zdarzeń, ale w takiej sytuacji brak jest podstawy prawnej do nałożenia na powodów obowiązku poniesienia tych opłat pod rygorem odmowy przekształcenia prawa do lokalu.

Art. 17<sup>14</sup> u.s.m. wskazuje na obowiązek pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Z przytoczonych przepisów wynika zatem, że 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 to 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, także opłat związanych ze zmianą prawa do gruntu na prawo własności.

W wyroku z dnia 15 listopada 2011 r., V CSK 530/11 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że stanowiąca przewidzianą w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m. przesłankę zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu spłata zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy, nie obejmuje spłaty zadłużenia z tytułu obciążającego członka spółdzielni świadczenia na rzecz utworzonego przez spółdzielnię funduszu uwłaszczeniowego. W motywach tego orzeczenia wskazano też, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. Podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 2 u.s.m., ponieważ ustawodawca uznał, że jedynie niespłacenie przez członka spółdzielni zadłużenia z tytułu - w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. - opłat pobieranych w celu pokrycia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni uzasadnia odmowę zawarcia przewidzianej w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 umowy przeniesienia własności lokalu (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 530/11).

Zaskarżona uchwała skutkuje zaś uzależnieniem przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności od uiszczenia przez osobę ubiegającą się o takie przekształcenie dodatkowych opłat, nie wymienionych w art. 4 ust. 1 u.s.m. i jako taka została podjęta z naruszeniem prawa (art. 12 ust. 1 u.s.m. i art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m), co czyni ją nieważną z mocy art. 42 § 2 pr.sp.

Sporna opłata z tytułu przekształcenia prawa do gruntu stanowi wydatek o jakim mowa w art. 35 i 36 u.s.m. W orzecznictwie wskazuje się, iż wydatek tego rodzaju może być pokryty np. jako strata - w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia członków spółdzielni (tak SA w Katowicach w wyroku z 23 czerwca 2015r. V ACA 884/14), ale brak jest podstaw do przyjęcia, iż o nałożeniu na członków spółdzielni takiego obowiązku może decydować zarząd spółdzielni w trybie uchwały podjętej na podstawie art. 42 u.s.m. Tym samym zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się uzasadniony.

Z tego też tytułu roszczenie powodów o stwierdzenie nieważności wskazanej w pozwie uchwały zarządu zasługuje na uwzględnienie w części dotyczącej nałożonego na nich dodatkowego zobowiązania finansowego - z powodu niezgodności z prawem. Powodowie nie mają zaś interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności uchwały w pozostałej części, gdyż orzeczenie sądu dotyczące uchwały zarządu, wydane na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m., nie ma rozszerzonej skuteczności wobec innych spółdzielców (tak też SN w wyroku z 3 lutego 2011r. I CSK 224/10).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 §1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. uznając powodów za wygrywających co do zasady.