

**Sygn. akt VI A Ca 696/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Irena Piotrowska

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SO del. – Magdalena Sajur - Kordula (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lutego 2015 r.

sprawy z powództwa A. I. i K. I.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 lutego 2014 r.

sygn. akt XXV C 935/13

p o s t a n a w i a :

1. uchylić zaskarżony wyrok i umorzyć postępowanie w sprawie;
2. zasądzić od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz A. I. i K. I. kwotę 715zł (siedemset piętnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Sygn. akt VI ACa 696/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 lipca 2013r. powodowie- A. I. i K. I. domagali się stwierdzenia nieważności części uchwały nr (...) zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 5 czerwca 2013r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy (...) w zakresie jej § 5 oraz w części w zakresie załącznika nr 1, alternatywnie wnieśli o jej uchylenie wraz z częściowym uchyleniem treści załącznika nr 1.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 2 września 2007 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. przy ul. (...) zawarła z A. i K. I., zwanymi członkami Spółdzielni, umowę (...) o budowę lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na zasadach odrębnej własności. Zgodnie z treścią umowy Spółdzielnia oświadczyła też w szczególności, iż jest wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym wzniesiona miała zostać inwestycja mieszkaniowa**

**oraz, że z chwilą zawarcia przedmiotowej umowy, powodowie uzyskują roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz ułamkowego udziału we współwłasności hali garażowej zwane ekspektatywą.**

**Strony ustaliły również, że rozliczenie ostateczne 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 przedmiotowej inwestycji. Ewentualne zobowiązania wynikające z różnicy pomiędzy określonym w umowie kosztem a kosztem ostatecznym, stają się wymagalne od członków lub od Spółdzielni w terminie 2 miesięcy od daty ostatecznego rozliczenia inwestycji. W § 6 umowy strony postanowiły, że członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal.**

Aneksem nr (...) z 19 stycznia 2009 r. strony skorygowały koszt budowy lokalu mieszkalnego - ze względu na wzrost cen materiałów.

**W dniu 4 marca 2009 r. sporządzony został między stronami protokół przekazania lokalu.**

**W dniu 30 marca 2009 r. rada nadzorcza pozwanej Spółdzielni podjęła uchwałę o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów inwestycji. Zarząd Spółdzielni poinformował powodów o podjęciu takiej uchwały pismem z 29 kwietnia 2009 r., w którym jednocześnie przedstawił ostateczne rozliczenie członkowskiego kosztu budowy lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Łącznie wymagana dopłata wyniosła 17 890,25 zł., którą powodowie wpłacili.**

W dniu 13 maja 2009 r. nastąpiło przekazanie powodom lokalu do używania.

Pismem z 16 marca 2012 r. Spółdzielnia zawiadomiła zainteresowanych mieszkańców budynku, w tym także powodów, o możliwości przekształcenia prawa wieczystego użytkowania kilkunastu działek objętych inwestycją przy ul. (...) w prawo własności tego gruntu, wyjaśniając zarazem, że jest to niezbędne dla dokonania wyodrębnień własności lokali - stosownie do obowiązku wynikającego w tym zakresie z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowień zawartych w tym zakresie umów. Równocześnie w piśmie tym Spółdzielnia poinformowała, że koszt przekształcenia w odniesieniu do mieszkania powodów wynosić będzie 22 342,98 zł.

**Z urzędu (sprawa sygn. akt XXV C 975/13) Sąd powziął informację, że Zarząd Dzielnicy B. Miasta (...) W. w W. decyzją nr (...) z 11 kwietnia 2012 r. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej do nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne: nr (...) z obrębu (...) oraz nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 5 648 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) księga wieczysta KW nr (...) w prawo własności i ustalił, że jednorazowa opłata za ww. przekształcenie wynosi 1.820.780 zł.**

Wydatek ten zarząd Spółdzielni postanowił rozłożyć na wszystkie lokale mieszkalne budynku, proporcjonalnie do ich powierzchni. Pierwotnie zarząd zamierzał potraktować dokonane przekształcenie jako ulepszenie lokalu i uwzględnić powyższy wydatek jako składnik kosztów eksploatacyjnych lokali, w związku z czym opracował projekt uchwały nr (...) z 25 października 2012 r. i wyłożył do wglądu zainteresowanych, ale takie rozwiązanie zostało zakwestionowane przez biegłego rewidenta, wobec czego projekt ten został wycofany.

**Pismem z 20 marca 2013.r. pozwana poinformowała powodów o „wycofaniu na posiedzeniu w dniu 23.01.2013r. projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w W. przyjętego uchwałą nr (...)” oraz o przyjęciu**

**nowego projektu uchwały w tej materii. Projekt wyłożony został do wglądu w lokalu Spółdzielni przez okres 14 dni od 15 kwietnia 2013 r..**

W dniu 5 czerwca 2013 r. zarząd pozwanej (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W..

**Paragraf 5 ww. uchwały zawiera postanowienie, iż „Zawarcie notarialnej umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu może nastąpić po uregulowaniu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni przez członka Spółdzielni/nabywcę lokalu, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu - w tym uzupełnienia wkładu budowlanego o kwotę wynikającą z tytułu opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.”**

**Zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały, w przypadku powodów, wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu/kwota netto/ wynosi 22.342,98 zł.**

Opodjętej uchwale powodowie zostali powiadomieni pismem z 11 czerwca 2013 r.

Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoba uprawniona może w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała narusza jej interes prawny lub uprawnienia.

Sąd I instancji uznał, że przedmiotowa uchwała nie narusza przepisów prawa, w szczególności nie narusza art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd zauważył, że treść art. 42 ust. 3 przedmiotowej ustawy nie zawiera zamkniętego katalogu danych, które mogą być zawarte w uchwale zarządu w sprawie określenia przedmiotu własności lokali. Może zawierać więc inne dane, niezbędne na tle określonych realiów faktycznych i prawnych.

**W ocenie Sądu, spłata kosztu poniesionego przez Spółdzielnię dla uzyskania właściwego tytułu prawnego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek, mieszczący w sobie mieszkanie należące do powodów, mieści się w spłacie określonej w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ww. ustawy. Podkreślono, że wydatek Spółdzielni, którym zostali obciążeni powodowie, nie był wydatkiem zbędnym. Część działek, na których został wybudowany budynek, w którym mieszkają powodowie, była w posiadaniu Spółdzielni na zasadzie prawa użytkowania wieczystego, natomiast inne były własnością Spółdzielni nabytą poprzez ich zasiedzenie. Nie było to jednak przeszkodą dla uzyskania przez (...) w dniu 10 stycznia 2007 r. pozwolenia na budowę budynków, o których mowa, natomiast sytuacja uległa zmianie po uchwaleniu ustawy z 14 czerwca 2007 r., nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Z dniem wejścia w życie tej nowelizacji, to jest od dnia 30 lipca 2007 r., warunkiem przystąpienia do ustanawiania i przenoszenia własności lokali stało się uzyskanie jednolitości prawa do gruntu związanego z budynkiem mieszkalnym (art. 17<sup>14</sup> ust. 1<sup>1</sup> ww. ustawy).**

**Ponieważ rzeczą niemożliwą było przekształcenie prawa własności działek należących do Spółdzielni w prawo ich użytkowania wieczystego, zarząd (...) doprowadził do przekształcenia z dniem 11 kwietnia 2012 r. pozostałych działek, posiadanych na zasadzie użytkowania wieczystego w prawo ich własności, ponosząc z tego tytułu koszt w wysokości 1.820.780 zł. Przekształcenie**

*to nastąpiło co prawda w trzy lata po zatwierdzeniu ostatecznego rozliczenia kosztu budowy przedmiotowego zadania inwestycyjnego, oczywistym- zdaniem Sądu- jest jednak, że powyższe rozliczenie nie mogło uwzględniać zaistniałego później faktu dokonania przekształcenia tytułu prawnego posiadanego przez Spółdzielnię w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, jak też związanego z tym kosztu, poniesionego wówczas przez (...).*

*Sąd w przedmiotowej uchwale i załączniku uzależniono zawarcie umowy ustanawiającej odrębna własności lokalu od pokrycia tych wydatków. Sąd zauważył, że tak określony koszt jest ściśle związany z nieruchomością gruntową i lokalami mieszkalnymi w przedmiotowym budynku przy ul. (...), wobec czego nie ma żadnych podstaw, aby miał on być poniesiony w ramach opłat ponoszonych przez innych mieszkańców osiedli (...). Przeciwnie, w myśl przywołanego wyżej art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 1) u.s.m., zawarcie przez Spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu na rzecz członka jest właśnie uzależnione od uprzedniego dokonania przez niego spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.*

*Nietrafny, zdaniem Sądu I instancji, okazał się również zarzut powodów, iż uchwalenie przez zarząd (...) dopłaty do wkładu budowlanego stanowi naruszenie § 84 ust. 1 pkt 12 statutu (...), bowiem uprawnienie w tym zakresie leży w kompetencjach rady nadzorczej, a nie zarządu Spółdzielni. Ww. postanowienie statutu ma treść: „1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy: (...) 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni”. Słusznie podniosła pozwana, że tak sformułowana treść oznacza, że w gestii rady nadzorczej (...) leży jedynie uchwalanie z natury rzeczy ogólnych zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale, a nie podejmowanie konkretnych uchwał w przedmiocie ustalania dopłat do wkładu budowlanego na poszczególne lokale w realizowanych inwestycjach mieszkalnych. Ta ostatnia kwestia leży bowiem w uprawnieniach zarządu Spółdzielni, w myśl ogólnej zasady kompetencyjnej zawartej w § 89 ust. 3 Statutu, a mającej treść: „podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni należy do Zarządu.” Stosownie do tych uregulowań rada nadzorcza (...) zatwierdziła jedynie ogólne rozliczenie kosztów inwestycji (...) - bud. 1,2, natomiast indywidualne rozliczenia członkowskich kosztów budowy poszczególnych lokali były dokonywane już przez zarząd Spółdzielni. Na tej samej zasadzie podjęta też została zaskarżona uchwała nr (...) zawierająca obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego, jako warunek ustanowienia na rzecz powodów odrębnej własności lokalu.*

Z wyżej wymienionych powodów Sąd stwierdził, że zamieszczenie w zaskarżonej uchwale warunku ustanowienia na rzecz powodów odrębnej własności lokalu od uzupełnienia wkładu budowlanego o kwotę stanowiącą udział powodów w koszcie przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, nie narusza żadnego przepisu prawa ani interesu prawnego powodów, dlatego oddalił powództwo w całości.

**Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MS z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).**

Wyrok został zaskarżony w całości przez powodów, którzy zarzucili mu:

I. Naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie postanowień:

1) art. 43 ust. 3 w związku z art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej (...)) oraz w związku z § 22 ust. 5 i 6 Statutu Spółdzielni oraz § 5 Umowy o budowę lokalu;

- 2) art. 18 USM w związku z postanowieniami § 4 i 5 umowy o budowę lokalu oraz § 22 ust. 2 i 5 Statutu Spółdzielni
- 3) art. 18 ust. 4 USM
- 4) art. 17(14) USM
- 5) art. 19 oraz art. 21 ust 1 USM
- 6) § 22 ust. 6 pkt 2) i § 84 Statutu Spółdzielni w związku z uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...) z dnia 30.03.2009 r.

II. 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.

Na rozprawie w dniu 17 lutego 2015r. powodowie wnieśli o uchylenie wyroku i umorzenie postępowania z uwagi na okoliczność, że prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w sprawie XXV C 922/13 stwierdzono nieważność przedmiotowej uchwały.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wniosek powoda o uchylenie wyroku Sądu I instancji i umorzenie postępowania okazał się uzasadniony.

Sąd Apelacyjny ustalił, że Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem zaocznym wydanym w dniu 23 października 2013r. w sprawie o sygn. XXV C 922/13 z powództwa E. T. i A. T. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. stwierdził nieważność uchwały nr (...) zarządu pozwanej spółdzielni w zakresie postanowienia zawartego w jej § 5. Orzeczenie to stało się prawomocne z dniem 10 grudnia 2013r. (wyrok k.178).

W tej sytuacji, zgodnie z art. 42 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2013r. nr 1443) zastosowanym przez analogię, wyrok jaki zapadł w sprawie o sygn. XXV C 922/13 odnosi skutek wobec wszystkich pozostałych osób, których ta uchwała w zakresie § 5 dotyczy oraz wobec spółdzielni. Możliwość zastosowania powyższego przepisu w drodze analogii jest dopuszczalne wg poglądów doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych. Sąd Apelacyjny ten pogląd podziela, gdyż nielogiczne byłoby przyjęcie, że nieważność uchwały zarządu winna być stwierdzana indywidualnie w stosunku do każdej z tych osób, gdyż z uwagi na brak np. wytoczenia powództwa przez niektóre z nich, w stosunku do części zainteresowanych uchwała by obowiązywała, w stosunku do pozostałych już nie. Stąd przyjąć należy, że orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały zarządu ma moc prawną względem wszystkich osób, których dotyczy. Istnienie prawomocnego wyroku stwierdzającego nieważność części § 5 uchwały (...) z dnia 5 czerwca 2013r. zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W., powoduje że została ona skutecznie wyeliminowana z obrotu prawnego, stąd ponowne orzekanie w tym przedmiocie jest zbędne.

Uwzględnienie powództwa o ustalenie nieważności części uchwały, oznacza że jej zapis nie istnieje od samego początku- ex tunc. Natomiast treść załącznika nr 1 (gdzie wskazano kwotę dopłaty do wkładu budowlanego) nie może być samodzielnie źródłem obowiązku dopłaty, jest ściśle powiązane z zapisem § 5, odgrywa w stosunku do niego funkcję podrzędną. Stąd również wyrokowanie w tym zakresie okazało się zbędne.

Z tych względów na mocy art. 386 § 3 k.p.c. należało wyrok uchylić i postępowanie w sprawie umorzyć.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powodowie są stroną wygrywającą sprawę, gdyż mimo wydanego rozstrzygnięcia ich roszczenie okazało się uzasadnione. Na kwotę 715 zł składają się: kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu, 200 zł tytułem opłaty za apelację, 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego za I instancję i 135 zł tytułem kosztów zastępstwa za II instancję