

Sygn. akt VI ACa 63/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Borkowska

Protokolant – sekr. sądowy Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. K. i E. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności bądź uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 listopada 2016 r., sygn. akt XXV C 1637/15

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo nadając mu następującą treść:

„1. stwierdza nieważność § 5 uchwały nr (...) zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej 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 A. K. i E. K. wynosi 23.632,99 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset trzydzieści dwa złotych 99/100);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

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

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

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

Sygn. akt VI ACa 63/17

UZASADNIENIE

Powodowie - A. K. i E. K. wnieśli o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. (...) 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, a na wypadek nieuwzględnienia tego powództwa wniosli o uchylenie spornej uchwały w całości.

W uzasadnieniu powodowie stwierdzili, że podjęcie uchwały nr (...) nastąpiło z naruszeniem prawa, zasad współzycia społecznego, jak też z rażącym naruszeniem ich interesu prawnego lub uprawnień. Ponadto, ich zdaniem uchwała ta reguluje kwestie związane z pokryciem kosztów związanych z umową o budowę lokalu i zobowiązaniem pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu, która to materia podlega uregulowaniu w drodze umowy stron, a nie uchwały. Zaś postanowienia uchwały co do warunków przeniesienia własności lokalu nie są objęte porozumieniem stron uzgodnionym w treści umowy o budowę lokalu. W ocenie powodów ich obowiązek co do uiszczania należności określonych w uchwale nie istnieje i nigdy nie powstał. Natomiast obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu nie jest, ani w umowie o budowę lokalu, ani w statucie, uzależniony od spełnienia jakichkolwiek warunków, zatem warunek taki wprowadzony w uchwale nie może być wiążący. Dodatkowo, w ocenie powodów, umowa o budowę lokalu została już między stronami rozliczona w sposób ostateczny i definitywny. Przedmiotowa uchwała jest też sprzeczna ze statutem Spółdzielni, bowiem zgodnie z § 84 ust 1 pkt 12 statutu, uchwalanie zasad rozliczenia kosztów inwestycji na poszczególne lokale należy do wyłącznej kompetencji rady nadzorczej, a nie zarządu.

W ocenie powodów przy zawieraniu umowy o budowę lokalu pozwana Spółdzielnia działała w złej wierze i sprzecznie z zasadami współzycia społecznego, celowo wprowadzając powodów w błąd co do stanu prawnego gruntu. Zaskarżona uchwała narusza też ich interes prawny lub uprawnienia, bowiem pozwana bezpodstawnie uchyła się od wykonania zobowiązania ciążącego na niej na podstawie umowy o budowę lokalu.

W związku z powyższym, w ocenie powodów, podjęcie przez zarząd zaskarżonej uchwały jest bezprzedmiotowe i bezprawne oraz zmierza wyłącznie do uchylenia się od obowiązku niezwłocznego ustanowienia na rzecz osób uprawnionych prawa odrębnej własności lokali, przedłużenia postępowania z tym związanego oraz wyegzekwowania od osób uprawnionych nienależnego świadczenia.

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

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nieruchomości gruntowa związana z budynkiem przy ul. (...) w W. liczy ogółem 6.012m² i składa się z pięciu działek ewidencyjnych, natomiast Spółdzielnia w drodze zasiedzenia nabyła tylko jedną z nich, o powierzchni 364 m². Tym samym jednie przez pomyłkę redakcyjną w § 1 umowy zawartej z powodami znalazło się ogólne stwierdzenie, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym gruntu.

Odnosząc się do regulacji prawnych pozwana podniosła, że w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu sprzed jej nowelizacji, która weszła w życie od 31 lipca 2007 r., czyli już po podpisaniu przez strony umowy o budowę lokalu. Jednocześnie, nowelizacja u.s.m. wprowadziła wymóg jednolitości prawa do gruntu do ustanowienia i przeniesienia własności lokali. Zatem kwota, którą zostali obciążeni powodowie, nie jest związana z kosztami budowy, a wynika z powstałego później kosztu pośredniego z tytułu uzyskania ujednolicenia prawa do gruntu.

Tym samym, w ocenie pozwanej, istotą niniejszego sporu jest to, kto – pozwana czy członkowie Spółdzielni będący mieszkańcami budynku, obowiązani są do poniesienia kosztu przekształcenia w ich interesie prawa do gruntu z użytkowania wieczystego w prawo własności. W ocenie pozwanej, przy uwzględnieniu istoty charakteru majątku Spółdzielni jako prywatnej własności jej członków oraz definicji pojęcia „wkładu mieszkaniowego”, koszty te obciążają członków Spółdzielni.

Zdaniem pozwanej nie jest zatem możliwe przyjęcie, iż bezprawnie i jednostronnie wprowadziła ona dodatkowy warunek przeniesienia prawa własności lokalu, bowiem uchwała ta nie dotyczy etapu budowy i rozliczania związanych z tym kosztów, lecz przewidzianego po jej zakończeniu kosztu uwłaszczenia powodów dla finalizowania zawartych umów.

Pozwana podważyła również zarzut powodów co do niemożności uregulowania spornej kwestii w uchwale zarządu spółdzielni, bowiem ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera zamkniętego katalogu spraw, które uchwała taka może regulować. Zarzut braku uprawnień zarządu do uregulowania przedmiotowych kwestii jest zatem bezpodstawny.

Pozwana wskazała również na korzyści majątkowe, jakie niesie dla strony powodowej przekształcenie prawa do nieruchomości, a mianowicie podwyższenie wartości rynkowej ich mieszkania oraz brak późniejszego obciążenia corocznymi opłatami z tytułu użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) składa się z 5 działek (nr. ewid. (...)) z obrębu (...) oraz 8 działek (nr. ewid. (...)) z obrębu (...). Działka o nr (...) o pow. 364 m⁽²⁾ (KW nr (...)) została nabyta przez pozwaną na własność w drodze zasiedzenia. Pozostałe działki o łącznym obszarze 5.648 m⁽²⁾ pozwana posiadała do 2012 r. na zasadzie użytkowania wieczystego.

Pismem z 23 lutego 2006 r. pozwana wystąpiła do Komisarza m(...) W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego m.in. do nieruchomości przy ul. (...) w W., w prawo własności.

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

Rada Nadzorcza (...) uchwałą nr (...) z 20 grudnia 2004 r. ustaliła też Regulamin rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali.

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

W dniu 25 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.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2009 r., pozwana poinformowała powodów, iż z uwagi na trwające prace związane z regulacją stanu prawnego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wielomieszkaniowy przy ul. (...) w W., brak jest możliwości przeniesienia na nich własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego. Dodatkowo Spółdzielnia wskazała, że przewidywane wdrożenie procedury wyodrębnień lokali rozpocznie się w grudniu 2010 r.

Wobec zakończenia prac budowlanych, Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 30 marca 2009 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji „(...)”. Powodowie zostali poinformowani o powyższym pismem z 27 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 4 czerwca 2009 r.

Rada m(...) W. w dniu 8 maja 2008 r. podjęła uchwałę nr (...) dot. 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 uznaniem uchwały nr (...) za nieważną, pozwana 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 w dniu 11 kwietnia 2012 r. decyzję nr (...) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego (...) do nieruchomości przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 5.648 m⁽²⁾. Ustalona z tego tytułu opłata wynosi 1.820.780,00 zł.

Zarząd (...) w dniu 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.

Ostatecznie jednak, powyższy projekt został wycofany i na posiedzeniu Zarządu w dniu 23 stycznia 2013 r. przyjęto nowy projekt. 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 § 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 ww. zapisu, w Załączniku nr 1 postanowiono, iż w przypadku powodów wymagana dopłata do wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu /kwota netto/ wynosi 23.632,99 zł.

Część członków pozwanej Spółdzielni, zaskarżyła uchwałę nr (...) do sądu wnosząc o stwierdzenie jej nieważności lub uchylenie. Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 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 - nr (...) - 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 zastrzeżenia do tego projektu, wnosząc o jego uchylenie w całości. Pozwana Spółdzielnia uznała jednak zarzuty powodów za bezpodstawne, a zaproponowany projekt za zgodny z obowiązującym prawem i społecznie uzasadniony.

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, iż 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.

Kwota określona w ww. załączniku nr 1 wynosi w stosunku do powodów kwotę 23.632,99 zł.

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

Podstawę powyższych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego stanowiły dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Sąd ten stwierdził też, że stan faktyczny co do zasady nie był przedmiotem sporu między stronami, bowiem spór

koncentrował się głównie wokół oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego. Przy czym w znacznej mierze spór ten powstał w związku z tym, iż w okresie realizowania inwestycji przy ulicy (...) w W., doszło do wprowadzenia nowelizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, co miało istotny wpływ na ukształtowanie stosunków między stronami oraz ich wzajemnych zobowiązań.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo, jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Sąd ten uznał, iż powodowie wnosząc pozew w niniejszym postępowaniu w dniu 9 października 2015 r. dochowali terminu na zaskarżenie przedmiotowej uchwały. Złożenie pozwu w tej sprawie jest też dopuszczalne w świetle art. 43 ust. 5 u.s.m. W sprawie zastosowanie znajdują też normy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu (...), Regulaminu rozliczania kosztów inwestycji oraz zawartej między stronami postępowania umowy o budowę lokalu z dnia 22 czerwca 2007 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom strony powodowej nie można jednak mówić o tożsamości zapisów uchwały (...) ze sporną w tej sprawie uchwałą (...). 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana Spółdzielnia rozpoczęła inwestycję przy ul. (...) jeszcze w 2006 r. Obowiązujące wówczas prawo nie uzależniało ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od stanu prawnego gruntu, na którym znajduje się nieruchomość budynkowa. Jednak sytuacja ta uległa zmianie z datą wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw, tj. z dniem 31 lipca 2007 r. Ustawa ta wprowadziła bowiem warunek jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności.

W ocenie Sądu Okręgowego zasadne jest więc stosowanie do oceny umowy o budowę lokalu zawartej przez powodów z pozwaną, przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do 31 lipca 2007 r., w tym art. 18 ust. 1 pkt 1 u.s.m. W związku z członkostwem w (...), powodowie zobowiązali się również do przestrzegania Statutu Spółdzielni. Treść art. 18 ust. 1 u.s.m. odzwierciedlona jest w § 47 Statutu, w którym wymienione zostały elementy, które powinna zawierać umowa o budowę lokalu, jak również zobowiązanie członka Spółdzielni, do pokrycia wkładu budowlanego oraz innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową. Dopiero w późniejszej wersji Statutu zostało wykreślone postanowienie o „innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową”, co zapewne wynika z nowelizacji art. 18 u.s.m., w którym również takiego zapisu już nie ma, a który w znowelizowanym brzmieniu nie ma zastosowania na gruncie niniejszej sprawy.

Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego na uwagę zasługuje § 6 umowy o budowę lokalu, w myśl którego powodowie zobowiązali się do uczestnictwa w spłacie innych powstałych w trakcie realizacji inwestycji zobowiązań, w części przypadającej na ich lokal. Dyspozycja tego postanowienia realizuje wspomniane już powyżej art. 18 ust. 1 u.s.m. oraz § 47 Statutu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że kwestię przeniesienia własności lokalu reguluje natomiast art. 17¹⁴ 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. 173, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami. Treść tego przepisu znajduje odniesienie w § 49²⁴ pkt 1 Statutu, zgodnie z którym 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.

Sąd Okręgowy podzielił wprawdzie stanowisko strony powodowej, iż przy interpretacji zapisów umowy o budowę lokalu należy mieć na względzie przede wszystkim wolę stron umowy. Stwierdził jednak, że wola ta nie może być traktowana i interpretowana w sposób wybiórczy, oderwany od całokształtu okoliczności zawarcia umowy. Tymczasem powodowie wyrazili zgodę na warunki zawarte w umowie, w tym na zobowiązanie do pokrycia wkładu budowlanego i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, mając świadomość ich potencjalnych konsekwencji.

Ponadto, w „Regulaminie rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania kosztu budowy lokali” widnieje zapis dotyczący tego, że całkowity koszt inwestycji mieszkaniowej (przy ul. (...)) obejmuje koszty bezpośrednie oraz koszty pośrednie. Do kosztów pośrednich zaliczono przy tym 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. Tym samym członkowie Spółdzielni zobowiązani są do pokrycia kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, jako kosztu nabycia terenu na własność.

Sąd Okręgowy dostrzegł wprawdzie, że z uwagi na to, że zakończenie zadania inwestycyjnego doszło do ostatecznego rozliczenia umowy na podstawie uchwały z dnia 30 marca 2009 r., w związku z czym § 6 umowy o budowę lokalu nie może stanowić podstawy roszczeń pozwanej. Uznał jednak, że realizacja inwestycji obejmowała w praktyce dwa etapy i z uwagi na to, że istotnym elementem realizacji wiążącej strony umowy było przeniesienie prawa własności lokali na członków Spółdzielni, do czasu owego przeniesienia nie nastąpiło ostateczne zakończenie inwestycji.

Przy uwzględnieniu zatem całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, koszty związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu uznać należy za koszty powstałe w trakcie realizacji inwestycji. Jednocześnie, utożsamianie przez powodów „kosztów budowy” z „kosztami realizacji zadania inwestycyjnego” nie jest prawidłowe ani uzasadnione. Co do zasady Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powodów, że zawierając umowę o budowę lokalu, członek spółdzielni mógł oczekiwać tego, że inwestycja będzie zakończona w momencie ostatecznego rozliczenia i ustalenia kosztów budowy. Niemniej jednak, mając na uwadze całokształt okoliczności, jakie zaistniały w niniejszym stanie faktycznym, uznał, iż 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. A skoro w trakcie realizacji inwestycji związanej z nieruchomością przy ul. (...) w W., doszło do istotnej zmiany stanu prawnego, związanej z wprowadzeniem warunku jednolitości prawa do gruntu przy ustanawianiu odrębnego prawa własności, uchwała nr (...) była konsekwencją uwzględnienia aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Sąd Okręgowy dostrzegł też, że w umowie o budowę lokalu z dnia 25 lipca 2007 r. wystąpiła nieścisłość związana ze wskazaniem, iż pozwana jest właścicielem działki, na której wybudowany został przedmiotowy budynek. Stwierdził jednak, że w dacie podpisania umowy kwestia ta co do zasady nie była 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 w prawo własności, bez czego ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powodów w ogóle nie byłoby możliwe. Co więcej, niezawinione przez Spółdzielnię przeciąganie procedury administracyjnej w tym zakresie oraz w konsekwencji pozbawienie pozwanej prawa do uzyskania bonifikaty urzędowej, nie może być w ocenie Sądu Okręgowego traktowane jako okoliczność obciążająca pozwaną. Spółdzielnia nie może bowiem ponosić odpowiedzialności za długotrwałość, czy opieszałość organów administracyjnych.

Jednocześnie, istotą uchwały nr (...) z 30 marca 2009 r. w sprawie rozliczenia kosztów budowy, było dążenie Spółdzielni do wywiązania się z obowiązku dbałość o interesy swoich członków. Zwlekanie z rozliczeniem inwestycji do czasu uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości gruntowej spowodowałoby, że ostateczne rozliczenie zawierałoby także wskazane w załączniku nr 1 do uchwały (...) dopłaty. Powodowie otrzymaliby wówczas swoje lokale najwcześniej w 2012 r. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego Zarząd podjął słuszną i korzystną dla powodów decyzję, co nie oznacza, że odpadł istniejący po stronie członków Spółdzielni obowiązek pokrycia kosztów przekształcenia prawa użytkowania

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

A skoro Spółdzielnia poniosła koszt przekształcenia prawa do przedmiotowego gruntu, powodowie jako członkowie Spółdzielni -proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów - powinni zwrócić poniesione przez nią na ten cel koszty. 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 bezpodstawnym i wykraczającym poza zasady współżycia społecznego. Nie może mieć bowiem miejsca sytuacja, w której cała spółdzielnia płaci swoim majątkiem za korzyść, jaką uzyskują wyłącznie właściciele poszczególnych lokali, w interesie których przekształcenie prawa do gruntu zostało dokonane. Sytuacja byłaby istotnie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy podzielił też stanowisko pozwanej, iż podjęte przez Spółdzielnię działania skutkujące przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przy ul. (...) przyniosło zarówno bezpośrednio, jak i bardziej perspektywiczne korzyści majątkowe dla powodów i pozostałych członków - mieszkańców budynku przy ul. (...) oraz stwierdził, że 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.

W apelacji od powyższego wyroku powodowie - A. K. i E. K. wnieśli o jego zmianę w całości i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu za obydwie instancje.

Skarżący zarzucili Sądowi Okręgowemu:

I. nierozpoznanie istoty sprawy - poprzez nierozpoznanie merytoryczne zgłoszonego pozwem roszczenia oraz pominięcie merytorycznych twierdzeń i zarzutów pozwu, w szczególności wobec braku jakichkolwiek ustaleń dotyczących sprzeczności przepisów § 5 zaskarżonej uchwały z treścią art. 18, art. 19 a w szczególności art. 21 u.s.m.;

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

1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - poprzez błędne uznanie, iż do stosunku prawnego pomiędzy stronami, powstałego w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu zastosowanie mają przepisy tej ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej 14 czerwca 2007 r. z mocą obowiązującą od dnia 30 lipca 2007 r., podczas gdy z uwagi na brak przepisów intertemporalnych w nowelizacji ustawy do skutków zdarzeń mających miejsce po dniu nowelizacji ustawy zastosowanie winna mieć ustawa w brzmieniu aktualnie obowiązującym;

2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - wskutek błędnego uznania, iż przeniesienie odrębnej własności lokalu na powodów następuje na podstawie art. 17¹⁴ u.sm. oraz § 49²⁴ Statutu pozwanej, podczas gdy powodom nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co wyklucza możliwość zastosowania do przeniesienia własności lokalu trybu określonego w w/w przepisach;

3) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - poprzez błędne pominięcie w dokonanej ocenie prawnej okoliczności, iż przeniesienie własności lokalu odbywa się w oparciu o umowę o budowę lokalu i stanowi wykonanie zobowiązania umownego pozwanej, chronionego przyznanym przez ustawę roszczeniem z art. 21 u.s.m.,

4) art. 21 u.s.m. oraz § 49² Statutu pozwanej - poprzez ich niezastosowanie i błędne uznanie, że przepisy te nie mają zastosowania do sytuacji prawnej powodów w niniejszej sprawie;

5) **art. 19 oraz art. 21 ust. 1 u.s.m. - wskutek dokonanej przez sąd I instancji błędnej wykładni i całkowitego pominięcia okoliczności, iż powodowi 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 wskutek błędnego uznania przez sąd I instancji, iż wbrew treści art. 21 u.s.m. oraz wbrew postanowieniom umowy o budowę lokalu pozwana może uzależnić wykonanie zobowiązania do przeniesienia na powodów własności lokalu od spełnienia przez powodów wszelkich należności finansowych wobec Spółdzielni;**

6) **art. 18 u.s.m. - poprzez uznanie, iż dopuszczalne jest, jednostronne i pozaumowne, w trybie podjęcia przez Zarząd pozwanej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej 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 odrębnej własności lokali i uzależnienia przeniesienia własności od wykonania innych zobowiązań przez powodów, na które nie godzili się powodowie zawierając umowę o budowę lokalu,**

7) **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,**

8) **art. 18 ust. 1 i ust. 2 USM - 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;**

9) **§ 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, może nałożyć na powodów obowiązek pokrycia kosztów inwestycji pomimo tego, iż przepisy Statutu pozwanej (§ 11 pkt 6 oraz § 84 pkt 12) każdorazowo nakładają na pozwaną obowiązek zatwierdzania takich rozliczeń i kosztów przez Radę Nadzorczą w formie uchwały,**

10) § 6 umowy o budowę lokalu - poprzez jego błędną interpretację, iż wbrew jego literalnemu brzmieniu umożliwia on żądanie od powodów zapłaty kosztów poniesionych po ostatecznym zakończeniu inwestycji,

11) § 6 umowy o budowę lokalu - poprzez jego błędną interpretację, jakoby zamiarem stron zawierających umowę było objęcie postanowieniem tego przepisu także kosztów przekształcenia prawa do gruntu, pomimo złożonego przez pozwaną w Umowie oświadczenia o posiadaniu jednolitego tytułu prawnego do gruntu oraz przyjęcia przez pozwaną w umowie o budowę lokalu zobowiązania do przeniesienia własności lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości,

12) **art. 42 ust. 3 u.s.m. oraz § 11 ust. 1 pkt 6) oraz § 84 pkt 12) Statutu pozwanej w ten sposób, że 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,**

13) **błędną wykładnię wyroku Sądu Okręgowego (przywołanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku), podjętego w sprawie XXV C 893/13, dotyczącej uchwały nr (...) Zarządu pozwanej, dokonanej w kontekście treści zaskarżonej**

uchwały - przez przyjęcie, iż zaskarżony przepis § 5 uchwały nr (...), który został prawomocnie uznany za nieważny z uwagi na jego sprzeczność z prawem, dotyczył wyłącznie nieważności postanowień zobowiązujących do uzupełnienia wkładu budowlanego, podczas gdy przepis ten, identycznie jak zaskarżony niniejszym pozwem przepis § 5 uchwały nr (...), dotyczy uzależnienia przeniesienia na powodów własności lokalu od uregulowania „wszelkich zobowiązań” członka Spółdzielni wobec pozwanej, a nie tylko tych z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego.

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 uchwały, stanowi zobowiązanie powodów wobec Spółdzielni, pomimo tego, iż w postępowaniu dowodowym przed sądem I instancji nie wykazano istnienia żadnej wierzytelności ani też żadnej podstawy prawnej istnienia takiej wierzytelności po stronie pozwanej oraz pomimo tego, iż ustalenie istnienia bądź nieistnienia takiego zobowiązania nie było przedmiotem rozpoznania w tym procesie;

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 że wynosi ono tyle, ile wskazuje pozwana, pomimo tego, iż z treści załącznika nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej pozwanej nr (...) z dnia 30.03.2009 r. wynika, iż koszty nabycia gruntu przez pozwaną zostały uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu inwestycji,

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, jak też w okresie obowiązywania ustawy po jej nowelizacji ustawą z 14 czerwca 2007 r., zaś sytuacja prawna wszystkich członków podlegających zaskarżonej uchwale winna być ukształtowana według tych samych zasad,

5. błędne uznanie, bez żadnej podstawy dowodowej, iż realizacja inwestycji rozpoczęła się w 2006 r., podczas gdy faktyczne rozpoczęcie inwestycji nastąpiło dopiero w 2007 r.,

6. 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 zatwierdzającej ostateczne ich rozliczenie,

7. pominięcie okoliczności, iż w chwili zawarcia i w okresie wykonywania umowy o budowę lokalu pozwana świadomie zataiła przed powodami informację o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości oraz dokonanie błędnych ustaleń w zakresie naruszenia zasad współżycia społecznego i istnienia dobrej wiary pozwanej.

Pozwana - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się uzasadniona, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w oparciu o trafnie zebrany i oceniony materiał dowodowy. Ustalenia te sąd drugiej instancji przyjmuje za własne nie podzielając jednak zaprezentowanej przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej ustalonych faktów w kontekście roszczenia powodów. Odnosząc się zaś do podniesionego w apelacji i szeroko umotywowanego, zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zważył, że analiza motywów podanych w jego uzasadnieniu prowadzi do wniosku, iż skarżący kwestionują,

nie tyle dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę mocy i wiarygodności przedstawionych dowodów oraz ustalenia stanu faktycznego, co zaprezentowaną ocenę prawną żądania powodów i argumentów pozwanej.

Nie jest też uzasadniony zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Sąd Okręgowy zbadał bowiem materialną podstawę żądania i odniósł się do niego w swym orzeczeniu, dokonując jego oceny w świetle ustalonych faktów, stosując prawo materialne. Nie pominął też twierdzeń i zarzutów zgłaszanych przez powodów, a jedynie uznał je za błędne i chybione. Apelujący więc błędnie utożsamiają nierozpoznanie istoty sprawy z niekorzystnym dla nich rozstrzygnięciem sądu pierwszej instancji, w oparciu o argumenty wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się natomiast do pozostałych zarzutów apelacji Sąd Apelacyjny zważył, że ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2018.845) nakłada na spółdzielnie obowiązek przygotowania procesu przekształceń własnościowych, jego przeprowadzenia i w efekcie zawarcia umów przenoszących własność lokali na rzecz osób którym, zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. W związku z powyższym zarząd spółdzielni zobowiązany jest między innymi do podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zgodnie z wymogami art. 42 ust. 2 u.s.m. Uchwała taka stanowi, stosownie do art. 42 ust. 5 u.s.m., 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 u.s.m., w brzmieniu obowiązującym w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, to jest w dniu 30 lipca 2015 r., powinna określać: 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**. Art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m. nie przewiduje więc możliwości 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, jako okoliczności, od której uzależnione jest wyodrębnienie własności lokalu.

Nie kwestionując więc konieczności dokonania przez Spółdzielnię przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na której posadowiony jest sporny budynek, w prawo własności, głównie z uwagi na konieczność ujednolicenia stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych, Sąd Apelacyjny zważył, że koszt tego przekształcenia nie mieści się w pojęciu „zadłużenia z tytułu kredytu...” w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 5 u.s.m.

W orzecznictwie przeważa też stanowisko, 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, 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 (patrz wyrok Sądów Apelacyjnych: w Katowicach - z dnia 23 czerwca 2015 .,V ACa 884/14, w Warszawie – z dnia 12 kwietnia 2018r., VI ACa 1898/16). Pogląd ten Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie niniejszej podziela w całości stwierdzając, że tym bardziej nie ma podstaw do żądania uiszczenia dalszych opłat od osób, które nie są

członkami Spółdzielni i wywodzą swoje prawa wprost z umowy o budowę lokalu, nabycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu oraz faktu poniesienia umówionych kosztów budowy w całości i uzyskania ich skwitowania.

W konsekwencji, brak było podstawy prawnej do ujmowania przez Zarząd Spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali innych należności, w tym zadłużenia z tytułu udziału w opłacie poniesionej 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 bowiem dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia (art. 17⁷ u.s.m.). 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 bowiem pozostawać bez żadnych konsekwencji dla możliwości powracania do kwestii tego rozliczenia i ponownego jego dokonania lub dokonywania w przyszłości. (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., sygn. akt III CZP 73/01).

Skoro więc w przedmiotowej sprawie uchwałą nr (...) rady nadzorczej pozwanej Spółdzielni zatwierdzone zostało rozliczenie kosztów inwestycji „(...)”, a uregulowanie przez powodów należności z tego tytułu skutkowało przekazaniem im lokalu nr (...) w dniu 4 czerwca 2009 r., błędnym i sprzecznym z prawem jest uznanie, że uchwała ta obejmowała jedynie pierwszy etap takiego rozliczenia.

Nie można też zgodzić się z sądem pierwszej instancji, że katalog elementów uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, o jakim mowa w art. 42 ust. 3 u.s.m., nie jest katalogiem zamkniętym. Pogląd ten, poza oczywistą sprzecznością z treścią i celem powyższego przepisu, uzasadniałby faktyczne pozostawienie zarządowi spółdzielni dowolności w kształtowaniu obciążeń osób ubiegających się o wyodrębnienie własności lokalu.

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 2006r., niemożność przewidzenia przez Spółdzielnię zniesienia bonifikat przy przekształceniu prawa do gruntu, faktyczne działanie w interesie powodów, nie mają znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały z punktu widzenia jej zgodności z obowiązującym prawem.

Wbrew też ocenie Sądu Okręgowego, 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.). Powodowie nie wykorzystują bowiem służącego im prawa podmiotowego przeciw Spółdzielni, a jedynie domagają się stwierdzenia okoliczności istniejącej obiektywnie i naruszającej zasady obrotu prawnego.

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. Nie ma też podstaw ku temu, by Spółdzielnia przerzucała na poszczególnych swych członków lub osoby, które nabyły ekspektatywę odrębnej własności lokalu ciężar konsekwencji własnych decyzji oraz zmian stanu prawnego, nie mając ku temu upoważnienia ustawowego.

Sąd pierwszej instancji niezasadnie też poszukuje źródła obowiązku powodów zapłaty przydającej na nich części opłaty z tytułu przekształcenia prawa do gruntu, w zawartej między stronami umowie o budowę lokalu mieszkalnego. Podjęcie uchwały określającej odrębną własność lokalu nie stanowi bowiem realizacji takiej umowy, choć służy uzyskaniu stanu prawnego pozwalającego na jej wykonanie. Zatem, zawarte w tej umowie zobowiązanie powodów do pokrywania wszelkich kosztów związanych z budową ich lokalu pozostaje bez wpływu na ocenę legalności zaskarżonej uchwały.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 58 § 1 k.c., uznał za trafne twierdzenia powodów, że uchwała nr (...) jest nieważna w zakresie jej § 5 wraz z załącznikiem nr 1 w części, w jakiej ustala należność powodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. A w tej sytuacji szczegółowe odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji jest bezprzedmiotowe.

Powodowie nie mają jednak interesu prawnego, by zaskarżyć sporną uchwałę w części dotyczącej innych zainteresowanych członków Spółdzielni, ani też w pozostałej jej części, która nie jest dotknięta nieważnością i może się ostać w obrocie. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że bez postanowienia dotkniętego nieważnością czynność w ogóle nie zostałyby dokonane.

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