

**Sygn. akt VI ACa 237/17**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 lipca 2018 r.**

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

Przewodniczący – Sędzia SA Grażyna Kramarska

Sędziowie: SA Teresa Mróz

SA Agata Zajac (spr.)

Protokolant: Małgorzata Kocon

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. I., K. I., J. S., I. S., K. L., M. M., S. M., M. K. (1) oraz M. K. (2)

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o stwierdzenie nieważności lub o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 października 2016 r.

sygn. akt XXV C 1478/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz: A. I. i K. I. solidarnie kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych), J. S. i I. S. solidarnie kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) oraz M. K. (1) i M. K. (2) solidarnie kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. VI ACa 237/17**

## UZASADNIENIE

Powodowie A. I., K. I., J. S., I. S., K. L., M. M., S. M., M. K. (1) i M. K. (2) wnosili o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 30.07.2015r w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) z powodu jej niezgodności z prawem, ewentualnie o uchylenie zaskarżonej uchwały.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 30 lipca 2015r w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w części, tj. w zakresie § 5 skarżonej uchwały oraz w zakresie załącznika nr 1 do

tej uchwały w części dotyczącej powodów, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej tytułem zwrotu kosztów procesu:

- a) solidarnie na rzecz A. I. i K. I. 397zł;
- b) solidarnie na rzecz J. S. i I. S. 397zł;
- c) solidarnie na rzecz M. K. (1) i M. K. (2) 397zł;
- d) na rzecz K. L. 200 zł;
- e) solidarnie na rzecz M. M. i S. M. 200zł.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. I. i K. I. zawarli z pozwaną Spółdzielnią w dniu 20 września 2007 r. umowę nr (...), w której strony umowy określiły swoje prawa i obowiązki. Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w wielostanowiskowej hali garażowej szczegółowo opisanego w umowie, a członek spółdzielni zobowiązywał się do wniesienia w całości wkładu budowlanego pokrywającego całość kosztów, przy czym wniesienie tego wkładu miało się odbyć wg rozliczenia wstępnego i ostatecznego. Zobowiązywał się również do uczestniczenia w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji części przypadającej na jego lokal. W dniu 13 maja 2009 r. lokal został odebrany, co potwierdzono podpisanym protokołem odbioru. Przyjęcie lokalu było poprzedzone wyliczeniem kosztu ostatecznego inwestycji.

M. K. (1) i M. K. (2) w dniu 30 lipca 2007 r. zawarli z pozwaną Spółdzielnią umowę o budowę lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu na zasadach odrębnej własności. W treści umowy Spółdzielnia oświadczyła, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym miała być wzniesiony budynek, w którym powodowie mieli mieć wybudowany lokal. Umową nr (...) z tej samej daty zostało ustanowione na rzecz M. K. (1) i M. K. (2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a spółdzielnia zobowiązywała się oddać lokal w I-ym kwartale 2009 r. Powodowie zobowiązywali się do wniesienia w całości wkładu budowlanego pokrywającego całość kosztów, przy czym wniesienie tego wkładu miało się odbyć wg rozliczenia wstępnego i ostatecznego (w między czasie planowane koszty były anektowane), zobowiązywali się również do uczestniczenia w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji części przypadającej na ich lokal (par 6 k 20). W dniu 11 maja 2009 r. został powodom przekazany lokal. Tuż przed tym przekazaniem, w dniu 30 marca 2009 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy. Pismem z dnia 27 kwietnia 2009 r. zarząd poinformował powoda o wysokości kosztów przypadających na jego lokal. Koszty te powód uiścił w całości, na okoliczność czego otrzymał stosowne zaświadczenie.

J. S. i I. S. w dniu 19 kwietnia 2007 r. zawarli z pozwaną Spółdzielnią umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu z dnia 19 kwietnia 2007 r. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania na gruncie, której jest wieczystym użytkownikiem lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 76,3m kw. położony na V piętrze i 2 miejsca postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej. Został ustalony planowany koszt budowy na kwotę 421 939zł od lokalu mieszkalnego i 42 00zł od dwóch miejsc postojowych. Rozliczenie ostateczne miało nastąpić w ciągu 3. miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego i wynikać miało z faktycznie poniesionych kosztów. Przewidziano, że członek spółdzielni będzie zobowiązany również do uczestniczenia w spłacie innych – powstałych w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal. Umową nr (...) z dnia 30 lipca 2007 r. zostało ustanowione na rzecz M. K. (1) i M. K. (2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a spółdzielnia zobowiązywała się oddać lokal w I-ym kwartale 2009 r. Powodowie zobowiązywali się do wniesienia w całości wkładu budowlanego pokrywającego całość kosztów, przy czym wniesienie tego wkładu miało się odbyć wg rozliczenia wstępnego i ostatecznego, zobowiązywali się również do uczestniczenia w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji części przypadającej na ich lokal. W dniu 1czerwca 2009 r. został powodom przekazany lokal. Tuż przed tym przekazaniem, w dniu 30 marca 2009 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję

o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy. Pismem z dnia 17 kwietnia 2009 r. zarząd poinformował powoda o wysokości kosztów przypadających na jego lokal. Koszty te powód uiszczył w całości, na okoliczność czego otrzymał stosowne zaświadczenie.

K. L. umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu zawarła ze Spółdzielnią w dniu 5 lipca 2007r. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania na gruncie, której jest wieczystym użytkownikiem lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 56,1 kw. położony na parterze i miejsce postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej. Został ustalony planowany koszt budowy na kwotę 282 015zł od lokalu mieszkalnego i 28 00zł od miejsca postojowego. Rozliczenie ostateczne miało nastąpić w ciągu 3-ch miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego i wynikać miało z faktycznie poniesionych kosztów. Przewidziano, że członek spółdzielni będzie zobowiązany również do uczestniczenia w spłacie innych – powstałych w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal. Umową nr (...) z dnia 30 lipca 2007r zostało ustanowione na rzecz K. L. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a spółdzielnia zobowiązywała się oddać lokal w I-ym kwartale 2009 r. Powódka zobowiązywała się do wniesienia w całości wkładu budowlanego pokrywającego całość kosztów, przy czym wniesienie tego wkładu miało się odbyć wg rozliczenia wstępnego i ostatecznego, zobowiązywała się również do uczestniczenia w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji części przypadającej na jej lokal. W dniu 18 maja 2009 r. został powódce przekazany lokal. Tuż przed tym przekazaniem, w dniu 30 marca 2009 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy. Pismem z dnia 17 kwietnia 2009 r. zarząd poinformował powoda o wysokości kosztów przypadających na jego lokal. Koszty te powód uiszczył w całości, na okoliczność czego otrzymał stosowne zaświadczenie.

M. M. i S. M. umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu zawarli z pozwaną Spółdzielnią w dniu 12 lipca 2007 r. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania na gruncie, której jest wieczystym użytkownikiem lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 80,1m kw. położony na parterze i miejsce postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej. Został ustalony planowany koszt budowy na kwotę 402 422,00zł od lokalu mieszkalnego i 28 00zł od miejsca postojowego. Rozliczenie ostateczne miało nastąpić w ciągu 3-ch miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego i wynikać miało z faktycznie poniesionych kosztów. Przewidziano, że członek spółdzielni będzie zobowiązany również do uczestniczenia w spłacie innych – powstałych w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal. Umową nr (...) z dnia 30 lipca 2007 r. zostało ustanowione na rzecz M. M. i S. M. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a spółdzielnia zobowiązywała się oddać lokal w I-ym kwartale 2009 r. Powodowie zobowiązali się do wniesienia w całości wkładu budowlanego pokrywającego całość kosztów, przy czym wniesienie tego wkładu miało się odbyć wg rozliczenia wstępnego i ostatecznego, zobowiązali się również do uczestniczenia w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji części przypadającej na jej lokal. W dniu 21 maja 2009 r. został powodom przekazany lokal. Tuż przed tym przekazaniem, w dniu 30 marca 2009 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy. Pismem z dnia 17 kwietnia 2009 r. zarząd poinformował powoda o wysokości kosztów przypadających na jego lokal. Koszty te powodowie uiszczyli w całości, na okoliczność czego otrzymali stosowne zaświadczenie.

A. I. i K. I. umowę nr (...) o budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu zawarli z pozwaną spółdzielnią w dniu 20 września 2007r. . Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązywała się do wybudowania na gruncie, której jest wieczystym użytkownikiem lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 72,5 m. kw. położony na parterze i miejsce postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej. Został ustalony planowany koszt budowy na kwotę 381 041zł od lokalu mieszkalnego i 28 000 zł od miejsca postojowego. Rozliczenie ostateczne miało nastąpić w ciągu 3-ch miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego i wynikać miało z faktycznie poniesionych kosztów. Przewidziano, że członek spółdzielni będzie zobowiązany również do uczestniczenia w spłacie innych – powstałych w trakcie realizacji inwestycji w części przypadającej na jego lokal. Powodowie zobowiązywali się do wniesienia w całości wkładu budowlanego pokrywającego całość kosztów, przy czym wniesienie tego wkładu miało się odbyć wg rozliczenia wstępnego i ostatecznego. Członkowie zobowiązywali się również do uczestniczenia w spłacie innych zobowiązań powstałych w trakcie realizacji inwestycji części przypadającej na ich lokal. W dniu 13 maja 2009 r. został

powodom przekazany lokal. Tuż przed tym przekazaniem, w dniu 30 marca 2009 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy. Pismem z dnia 17 kwietnia 2009 r. zarząd poinformował powodów o wysokości kosztów przypadających na ich lokal. Koszty te powodowie uścili w całości, na okoliczność czego otrzymali stosowne zaświadczenie.

Po wybudowaniu lokali i przekazaniu ich członkom Spółdzielni podjęła kroki w kierunku przygotowania dokumentów umożliwiających ustanowienie odrębnej własności lokali i przystąpienie do aktu notarialnego celem przeniesienia tej własności na poszczególnych członków.

Decyzją nr (...) z dnia 11 kwietnia 2012 r. Zarząd Dzielnicy (...) Miasta (...) W. przekształcił prawo użytkowania wieczystego gruntów przy ul. (...), przysługujące (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, w prawo własności i ustalił jednorazową opłatę za przekształcenie tego prawa w kwocie 1 820 780 zł wskazując, że opłatę tę należy wnieść w terminie 14 dni od otrzymania decyzji.

Wobec takiej Decyzji na posiedzeniu w dniu 23 stycznia 2013 r. pozwana wycofała się z projektu uchwały nr (...) (gdzie była przewidziana zerowa stawka dopłat) i przyjęła nowy projekt uchwały. W dniu 5 czerwca 2013 r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...), w której, w załączniku nr 1 przewidziano dla każdego z powodów dopłaty kwot wskazanych w załączniku z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu.

Uchwała ta została zaskarżona do sądu przez wielu członków spółdzielni, których dotyczyła uchwała. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 23 października 2013 r. w sprawie sygn. akt XXVC 922/13 stwierdził nieważność uchwały w zakresie jej paragrafu 5 oraz załącznika do uchwały.

Po uprawomocnieniu się orzeczenia w przedmiocie powyższej uchwały, w dniu 21 maja 2015 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni przyjął projekt nowej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w W., o czym zawiadomił poszczególnych powodów odrębnymi pismami. Powodowie zgłosili uwagi do projektu, ale ich uwagi nie znalazły aprobaty Zarządu Spółdzielni.

W dniu 30 lipca 2015 r. została powzięta uchwała nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W.. Uchwała ta w zakresie objętym treścią art. 42 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadziła żadnych zmian normatywnych w stosunku do obowiązującej uchwały nr (...) zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 5 czerwca 2013 r. W paragrafie 5 nowo podjętej uchwały znalazł się zapis, 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 określonych w umowie o budowę lokalu, umowie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, statucie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa. Wskazano, że w skład należności, o których mowa w ust. 1 paragrafu 5 uchwały wchodzi opłaty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, na którym posadowiony został budynek. Uchwałą ta uchylono jednocześnie uchwałę nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów należało rozpatrywać w oparciu o treść art. 43 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała została podjęta na podstawie art. 17<sup>14</sup>ust.1u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 223, poz. 1779) i art. 42 u.s.m. Zdaniem Sądu Okręgowego z powyższych przepisów wynika, że spółdzielnia nie może odmówić członkowi spółdzielni ustanowienia w drodze umowy odrębnej własności lokalu, jeżeli spełnił on warunki przewidziane tych przepisach. Podstawy do odmowy dokonania tej czynności nie może stanowić zwłaszcza zadłużenie z tytułu innych opłat niż określone art. 17<sup>14</sup>ust.

1 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 art. 17<sup>14</sup>ust.1 u.s.m. umowy przeniesienia lokalu. W oparciu o powyższe uregulowania, obowiązujące na dzień podejmowania zaskarżonej uchwały w ocenie Sądu Okręgowego osoba ubiegająca się o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, nie ma obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu wartości nabycia przez Spółdzielnię gruntu, na którym wybudowała budynki mieszkalne.

Koszt związany z przekształceniem wieczystego użytkowania nie mieści się w kosztach budowy i nie może być wliczany do wkładu budowlanego.

Takiej podstawy też w ocenie Sądu Okręgowego nie może stanowić §6 umowy zawartej pomiędzy poszczególnymi powodami a pozwaną Spółdzielnią, gdyż umową strony nie mogą zmieniać bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ustalenie nieważności uchwały nr (...) w części nie oznaczało, że to Spółdzielnia pokryje koszty przekształcenia. Skoro spółdzielnia to jej członkowie, a spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi bezwynikową gospodarkę finansową, zatem wszystkie koszty muszą być zbilansowane, ewentualnie pokryte przez członków spółdzielni, przy czym obowiązek ten wynika z art. 4 ust.1 i 7 u.s.m. Zasady, którymi członkowie spółdzielni będą obciążeni partycypowanie w spłacie straty nadzwyczajnej ustalone zostaną uchwałą walnego zgromadzenia i nie można wykluczyć, że zasady obciążania pozostaną w ścisłym związku przyczynowo skutkowym z okolicznościami powstania straty.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w zakresie punktów 1 i 3 i zarzucając:

1. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na niezbadaniu merytorycznej podstawy dochodzonego roszczenia i dokonaniu jego oceny bez oparcia o ustaloną w tym zakresie podstawę faktyczną i prawną oraz pominięcie istotnych twierdzeń stron i merytorycznych zarzutów pozwanego podniesionych w toku postępowania, co sprawia, że wydany wyrok nie może być poddany kontroli instancyjnej;
2. błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że zaskarżony § 5 uchwały nr (...) wraz z załącznikiem nr 1 do tej uchwały w części dotyczącej powodów są niezgodne z prawem;
3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na sporządzeniu uzasadnienia wyroku w sposób nieodpowiadający wymaganiom określonym w tym przepisie w odniesieniu do wymogu ustalenia faktów uznanych za udowodnione oraz braku wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z odniesieniem się do twierdzeń stron podnoszonych w toku postępowania;
4. nieuzasadnione przyjęcie, że zaskarżona uchwała przewiduje obowiązek uzupełnienia przez powodów wkładu budowlanego z tytułu wartości nabytego przez Spółdzielnię gruntu, na którym wybudowane zostały budynki mieszkalne, podczas gdy przedmiotem powyższej uchwały jest udział powodów w wydatku poniesionym przez Spółdzielnię z tytułu przekształcenia tytułu prawnego gruntu, dokonany już po ustaleniu ostatecznych kosztów samej budowy oraz rozliczeniu wniesionych wkładów budowlanych;
5. nieuzasadnione przyjęcie, że zaskarżoną uchwałą pozwana dokonała niedozwolonego prawem zobowiązania powodów do uregulowania należności z tytułu udziału w kosztach przekształcenia prawa do gruntu związanych z realizowaną inwestycją mieszkaniową, dla ustanowienia na rzecz powodów odrębnej własności wybudowanych lokali mieszkalnych;

6. nieuzasadnione przyjęcie, że treść § 6 umów o budowę zawartych przez strony w powiązaniu z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 pkt 1 i 2 u.s.m. w odniesieniu do obciążenia powodów kosztem przekształcenia prawa do gruntu, stanowiła niedozwoloną zmianę bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa;

7. błędne przyjęcie, że wydatki związane z ujednoczeniem stanu prawnego nieruchomości spółdzielczych stanowią nadzwyczajną stratę spółdzielni, wobec czego – z uwagi na obowiązującą zasadę bezwynikowej działalności gospodarczej – powinny być one pokryte w oparciu o podjętą w tym przedmiocie uchwałę walnego zgromadzenia, zamiast obciążania tymi kosztami członków/nabywców lokali wybudowanych na tej nieruchomości;

8. brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie wskutek pominięcia istotnych faktów i okoliczności uzasadniających obciążenie powodów udziałem w koszcie przekształcenia prawa do gruntu, co miało wpływ na treść wydanego wyroku;

9. naruszenie prawa materialnego polegające na niezastosowaniu w niniejszej sprawie klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego przewidzianej w art. 5 k.c. mimo ustalenia okoliczności faktycznych i prawnych wskazujących na zaistniałe nadużycie prawa podmiotowego ze strony powodów, a w konsekwencji umożliwienie bezpodstawnego wzbogacenia powodów kosztem pozostałych członków Spółdzielni.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezzasadnie skarżąca zarzuca sądowi I instancji nierozpoznanie istoty sprawy, gdyż Sąd Okręgowy prawidłowo rozważył stanowiska obu stron, nie pomijając twierdzeń ani zarzutów strony pozwanej.

Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia odpowiada bowiem wszelkim wymogom określonym w tym przepisie i poddaje się kontroli instancyjnej.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutu braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Skarżąca nie wskazuje, jakie konkretnie dowody zostały przez Sąd Okręgowy pominięte, co już uniemożliwia uwzględnienie tego zarzutu, zaś wskazanie na brak uwzględnienia faktów i okoliczności uzasadniających obciążenie powodów udziałem w koszcie przekształcenia prawa do gruntu świadczy o braku zrozumienia przez skarżącą przyczyn uznania uchwały za sprzeczną z prawem.

Sąd Okręgowy bowiem wyraźnie wskazał, że nie rozstrzygał zasadności obciążenia powodów kosztami tego przekształcenia, a jedynie zgodność z prawem uzależnienia od uiszczenia tych kosztów przyznania powodom prawa własności nabytych lokali mieszkalnych.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy uznając, iż mają one pełne oparcie w wynikach postępowania dowodowego, a przede wszystkim w treści zgromadzonych w sprawie dokumentów.

Za bezzasadne uznać należy też zarzuty naruszenia prawa materialnego.

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 przed nowelizacją 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.s.m. 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 używaniem 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 spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, nie ma podstaw do uznania, że powodów obciążają jeszcze jakiekolwiek 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).

Bezzasadny jest też podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 5 k.c. Skoro bowiem zaskarżona przez powodów uchwała jest z mocy prawa nieważna i bezprawnie uzależnia wykonanie przysługującego powodom uprawnienia od uiszczenia określonych opłat na rzecz Spółdzielni, to nie powodowie naruszają zasady współzycia społecznego dochodząc swoich praw, ale to pozwana zasady te narusza nie ustanawiając na rzecz powodów prawa własności przysługujących im lokali, mimo iż powodowie spełnili przesłanki uzyskania tego prawa.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.