

*Sygn. akt I ACa 352/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Monika Koba (spr)

Sędziowie: SA Bogusława Sieruga

SA Michał Kopec

Protokolant: stażysta Małgorzata Pawlak

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Handlowo- Usługowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.  
przeciwko (...) w G.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli i ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 1 marca 2012 r. sygn. akt XV C 584/12

I/ prostuje oznaczenie przedmiotu sprawy w rubrum zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce słowa „o zapłatę” wpisuje „o nakazanie złożenia oświadczenia woli i ustalenie”,

II/ zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób że:

1) nakazuje pozwanej (...) w G. złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu użytkowego położonego w przyziemiu pawilonu (...) na osiedlu (...) przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 108,5 m<sup>2</sup> wraz z przysługującym temu lokalowi udziałem w nieruchomości wspólnej i częściach wspólnych budynku wynoszącym 12,15% usytuowanym w obrębie nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) objętej uchwałą zarządu (...) w G. z dnia 19 listopada 2009r Nr (...), usytuowanej na gruncie oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków- obręb 053 ( (...)) numer działki (...) o powierzchni 0,0775 ha, będącym w użytkowaniu wieczystym pozwanej do dnia 30 września 2086r objętej księgą wieczystą nr GD 1 G/ (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku oraz przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu użytkowego wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym 12,15% w częściach wspólnych budynku oraz udziałem wynoszącym 12,15% w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej na rzecz powódki Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.,

2) oddala powództwo w pozostałej części,

3) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3240 (trzy tysiące dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

4) nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 4381,70 (cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt jeden złotych i siedemdziesiąt groszy) tytułem części nieuiszczonej opłaty od pozwu, od której zwolniona była powódka,

III) oddala apelację w pozostałej części,

IV) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6512 (sześć tysięcy pięćset dwanaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 352/12

## UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniosła o nakazanie pozwanej L. - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu użytkowego położonego w przyziemiu pawilonu (...) na osiedlu (...) przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 108,5 m<sup>2</sup> wraz z przysługującym temu lokalowi udziałem w nieruchomości wspólnej oraz położonych na niej częściach wspólnych budynku wynoszącym 12,15 %, przeniesienia własności wyodrębnionego lokalu użytkowego wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym 12,15 % w nieruchomości wspólnej oraz położonych na niej częściach wspólnych budynku na rzecz powódki Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. oraz o ustalenie nieważności uchwały nr 53/2007 Zarządu L. - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. z dnia 5 lutego 2007 r. w przedmiocie uchylenia wcześniejszej uchwały Zarządu nr 195/2004 w sprawie rozliczenia kosztów remontu lokalu użytkowego przy ul. (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 15 czerwca 1993 r. zawartą między (...) w G. a powodową spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w G., strony postanowiły o ratalnej sprzedaży oraz użytkowaniu lokalu położonego przyziemiu pawilonu (...) na osiedlu (...) przy ulicy (...) o powierzchni użytkowej 108,5 m<sup>2</sup> na zasadach określonych w art. 238 Prawa Spółdzielczego. Zgodnie z § 6 tej umowy, strony postanowiły, iż spółdzielnia przekaze przedmiotowy lokal na zasadach własnościowego prawa do lokalu stosowanie do treści art. 238 Prawa Spółdzielczego oraz przyjmie użytkownika w poczet członków spółdzielni po spłacie całości kosztów budowy. W § 10 umowy, strony zastrzegły, iż wszelkie zmiany jej treści wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie z § 7 tejże umowy, w użytkowanym lokalu powodowa spółka miała wykonywać działalność gospodarczą.

Do powyższej umowy strony zawarły trzy aneksy. Aneksem nr I z dnia 26 października 1993 r. strony ustaliły inną datę płatności pierwszej raty, jej wysokość, oraz termin zapłaty pozostałej części należności. Aneksem nr (...) z dnia 14 maja 1997 r. wprowadzono zmiany w § 3 ust. 2 przedmiotowej umowy ustalając termin ostatecznej spłaty rat na dzień 30 czerwca 2005 r., dodano do § 4 ust. 2 – ust. 2 a, zmieniono § 4 ust. 3, § 7 ust. 4 i § 8 ust. 2. Aneksem nr (...) z dnia 5 grudnia 1997 r. strony przyjęły, iż wartość spornego lokalu po korekcie ceny powierzchni użytkowej, zgodnie z Uchwałą nr 149/97 Zarządu (...) z dnia 4 grudnia 1997 r. ustala się w wysokości 87.633,28 zł. tj. 807,68 zł za m<sup>2</sup>, liczoną według kosztów na 1993 rok. Ponadto, zgodnie z § 2 tego aneksu, zmieniającego § 4 ust. 2 a umowy, strony ustaliły, iż kwota niespłacona na dzień 4 grudnia 1997 r. w wysokości 70.556,68 zł zostanie spłacona przez użytkownika w równych ratach miesięcznych w terminie do dnia 30 czerwca 2005 r. Wskazanymi wyżej aneksami strony nie wprowadziły

zmian co do zapisu § 6 w przedmiocie zasad przyjęcia użytkownika w poczet członków Spółdzielni ani też § 10 w przedmiocie formy zmian w treści umowy.

Uchwałą nr 149/97 Zarządu (...) dokonano korekty ceny 1 m<sup>2</sup> lokali użytkowych poprzez rozliczenie kosztów węża ciepłowniczego i uzbrojenia terenu proporcjonalnie do powierzchni użytkowych wszystkich lokali użytkowych i budynków nr (...), rozliczenia kosztów dźwigu towarowego w pawilonie (...) w ciężar lokali mieszczących się na 1 piętrze i z tego dźwigu korzystających, uznanie kwoty różnicy kosztów wynikających z dokonanego rozliczenia, w stosunku do faktycznego wykorzystania i rozliczenia z bankiem kredytu.

Następnie uchwałą nr 195/2004 z dnia 31 grudnia 2004 r. pozwana spółdzielnia zaliczyła powodowej spółce (...) poniesione koszty remontu w wysokości 30.929,59 zł na poczet wkładu budowlanego. Pismem z dnia 14 marca 2005 r. w sprawie rozliczenia wkładu budowlanego lokalu użytkowego przy ulicy (...), pozwana spółdzielnia oświadczyła, iż zgodnie z rozliczeniem inwestycyjnym powodowa spółka zobowiązana jest wnieść wkład budowlany w wysokości 87.633,28 zł. Wskazała, iż po zaliczeniu nakładów poniesionych na remont lokalu użytkowego uchwałą nr 195/2004 z dnia 31 grudnia 2004 r. – spółka (...), na dzień 15 marca 2005 r. wniosła wkład budowlany w wysokości 72.232,62 zł. Spółdzielnia wskazała, iż pozostała do zapłaty kwota 15400 zł. W dniu 28 czerwca 2008 r. powodowa spółka uiściła wskazaną należność.

Pismami z dnia 9 października 2006 r. oraz z 20 listopada 2006 r. powódka wystąpiła do pozwanej o wydanie zaświadczenia potwierdzającego nabycie tytułu prawnego- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Pismem z dnia 4 grudnia 2006r., pozwana spółdzielnia oświadczyła, iż w związku z wnioskiem Rady Nadzorczej

„o uchylenie uchwały Zarządu nr 195/2004 z dnia 13 czerwca 2006 r.” rozpatrzenie wniosku powódki o wydanie zaświadczenia o posiadaniu własnościowego prawa do lokalu użytkowego, uznaje za niemożliwe do czasu rozpatrzenia wskazanego wniosku Rady Nadzorczej. Uchwałą nr 53 /2007 z dnia 5 lutego 2007 r. Zarząd (...) działając na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 19 grudnia 2006 r. uchylił uchwałę Zarządu nr 15/2004 z dnia 31 grudnia 2004 r. zaliczając koszty remontu lokalu użytkowego przy ulicy (...) sp. z o.o. P.H.U. (...) w kwocie 30.929,59 zł. na wkład budowlany. O powyższym pozwana poinformowała powodową spółkę pismem z dnia 4 grudnia 2006 r. wzywając ją jednocześnie do uzupełnienia wkładu budowlanego we wskazanej wyżej wysokości w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 marca 2007 r.

Powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanej o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a w konsekwencji zmiany przepisów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego, a także do spotkania celem ugodowego zakończenia sprawy i przeniesienia prawa własności do lokalu użytkowego. W dniu 27 listopada 2008 r. doszło do spotkania stron z udziałem pełnomocników, którego celem miało być ugodowe zakończenie sporu. Nie przyniosło ono jednak rezultatu, wobec odmowy Zarządu podpisania aneksu do umowy z dnia 15 czerwca 1993 r.

W dniu 19 listopada 2009 r. Zarząd (...) w G. podjął uchwałę nr 407/2009 r. określającą przedmiot odrębnej własności lokali położonych na nieruchomości (działce (...)) o powierzchni 0,0775 ha, objętej księgą wieczystą (...). Określił również wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości. Udział we współwłasności budynku i wieczystego użytkowania gruntu przedmiotowego lokalu określony został na 12,5 %. Nie zostały określone wysokości spłat przypadające na każdego z użytkowników w nieruchomości wspólnej.

Stan faktyczny w sprawie, Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty szczegółowo przywołane w motywach rozstrzygnięcia oraz oświadczenia stron złożone na rozprawach. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Analizując przesłanki z art.39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art.49<sup>1</sup> tej ustawy w zw z art.64 kc i 1047 kpc, które stanowiły podstawę faktyczną i prawną powództwa Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie o przeniesienie własności przysługuje w przypadku, gdy powód jest najemcą lokalu, poniósł w całości koszty budowy, dokonał spłaty udziału w nieruchomości wspólnej oraz dokonał spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Między stronami bezspornym było, iż powodowa spółka nie zalega z płatnościami związanymi z użytkowaniem lokalu, natomiast pozostałe przesłanki warunkujące uwzględnienie żądania w oparciu o wskazywaną podstawę prawną były sporne.

Sąd Okręgowy, uznał, że powódka jest najemcą przedmiotowego lokalu, ponieważ użytkuje powyższy lokal od 1993 r., płaci pozwanej regularnie czynsz, z treści pism pozwanej określających wysokość i składniki czynszu nie wynika, aby były to opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, zaś zgoda pozwanej spółdzielni na zajmowanie lokalu i pobieranie z tego tytułu czynszu oznacza, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany. Ponadto, sama pozwana w załączniku nr 2 do uchwały nr 407/2009 z dnia 19 listopada 2009 r. Zarządu (...) w G. określiła tytuł prawny do zajmowania lokalu użytkowego przy ul. (...) jako najem.

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast stanowiska powodowej spółki, że uiszcza ona cały koszt budowy spornego lokalu, ponieważ w umowie ani w aneksach do umowy strony nie postanowiły o możliwości zaliczenia kosztów remontu lokalu na poczet ceny budowy lokalu oraz o ewentualnym trybie takiego rozliczenia. Bezsporna pozostawała między stronami wysokość nieuiszczonej na poczet kosztów budowy kwoty tj. 30.929,59 zł, którą powódka poniosła jako koszt remontu lokalu. W kwestii podjęcia przez pozwaną spółdzielnię uchwały nr 195/2004 Sąd ten uznał, iż uchwała organu osoby prawnej, jaką jest pozwana, w istocie nie wpływa na zakres obowiązków stron umowy z dnia 15 czerwca 1993 r., gdyż do przyjęcia zmian przedmiotowej umowy niezbędne są zgodne oświadczenia dwóch stron wprowadzone w trybie pisemnego aneksu do umowy, zaś powódka nie była członkiem pozwanej spółdzielni. Podjęcie uchwały o treści jak wyżej i nie podjęcie przez spółdzielnię dalszych czynności prawnych w postaci podpisania aneksu do umowy łączącej strony powoduje, zdaniem Sądu Okręgowego, iż powódce nie przysługuje żadne roszczenie względem spółdzielni o jej wykonanie. Uchwała ta nie stanowi oświadczenia woli spółdzielni kierowanej do osoby trzeciej. Wywołuje natomiast jedynie skutek wewnątrzspółdzielczy dając zarządowi możliwość dokonania zmiany umowy w postaci zaliczenia kosztów remontu lokalu użytkowego, do czego nie doszło. Zdaniem Sądu Okręgowego jedynie zmiana umowy z 15 czerwca 1993r dokonana w formie pisemnej zgodnie z wymogami jej §10 mogłaby rodzić po stronie powodowej spółki prawo do twierdzenia, iż uiszczono zostały przez nią wszystkie koszty związane z budową lokalu. Rozstrzygając sprawę Sąd Okręgowy miał również na uwadze, że powoływana przez powódkę uchwała nr 195/2004 r. nie istnieje obecnie w obrocie prawnym, ponieważ została uchylona uchwałą nr 53/2007 zarządu pozwanej spółdzielni.

Dodatkowo zdaniem Sądu Okręgowego powódka nie dokonała również spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. Jak wynika z pisma pozwanej Spółdzielni z dnia 8 lutego 2012 r. spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej nie zostały określone, co jednak nie zwalnia powódki od ich uiszczenia. W konsekwencji powództwo o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli zostało oddalone z braku dwóch przesłanek wymaganych przez art. 39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: poniesienia całkowitych kosztów budowy lokalu i nie dokonania spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej.

Jako niezasadne Sąd Okręgowy uznał również roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały nr 53/2007 zarządu pozwanej spółdzielni albowiem strona powodowa nie wskazała żadnych podstaw, które w myśl przepisów kodeksu cywilnego mogłyby skutkować nieważnością oświadczenia woli, jaką jest uchwała organu spółdzielni, co jest wymagane na podstawie art. 58 kc. Powódka wskazała jedynie, iż powyższa uchwała narusza postanowienia dwustronnej umowy zawartej przez strony, co nie polegało na prawdzie, bowiem umowa nie przewidywała zaliczenia kosztów remontu na spłatę kosztu budowy lokalu. Tym samym Sąd ten uznał, iż nie ma podstaw do stwierdzenia, iż uchwała nr 53/2007 jest nieważna i w tym zakresie powództwo oddalił na mocy art. 189 kpc a contrario.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 99 kpc, przy czym Sąd nie uznał za zasadne obciążanie kosztami procesu w tym również kosztami zastępstwa procesowego na rzecz strony powodowej - pozwanej

spółdzielni mimo brzmienia art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uznając, iż w przypadku wygrania powództwa przez spółdzielnię obciążanie jej kosztami postępowania byłoby sprzeczne z ogólną zasadą przyjętą przy rozstrzygnięciu o kosztach sądowych tj. zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację o powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 39 § 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że jedynie spłata udziału w nieruchomości wspólnej poprzez odrębną wpłatę, stanowi spełnienie przesłanki spłaty udziału w nieruchomości wspólnej;
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób nieszczeronny i nieuwzględnienie w rozważaniach dotyczących spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej treści uchwały Nr 149/97 zarządu pozwanej, a nadto sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania uznanie, iż oświadczenie pozwanej spółdzielni z 8 lutego 2012 r. świadczy o niedokonaniu przez powódkę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej; a w konsekwencji:
3. niewyjaśnianie okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy tj. czy cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego położonego w przyziemiu pawilonu U - 18 zawiera spłatę z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz czy powódka po uiszczeniu wkładu budowlanego w dniu 28 czerwca 2008 r. była zobowiązana do spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej;
4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że powódka nie spełniła wymogu uiszczenia całego kosztu budowy przedmiotowego lokalu oraz nie dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej a także, iż bezsporna pozostawała między stronami wysokość nieuiszczonej na poczet kosztów budowy kwoty tj. 30.929,59 zł, podczas, gdy powódka uważa, że nie ma żadnej nieuiszczonej na poczet kosztów budowy kwoty, a nawet istnieje po jej stronie nadpłata;
5. naruszenie art. 58 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Uchwała Nr (...) z 5 lutego 2007 r. jest nieważna wobec jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz uchylenia postanowień umowy dwustronnie zawartych między stronami poprzez czynności konkludentne, zgodne z uchwałą Nr 195/2004 i na jej podstawie podjęte, co Sąd pierwszej instancji winien uwzględnić z urzędu;
6. naruszenie prawa materialnego tj. art. 98 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art. 49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez jego niezastosowanie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie w całości powództwa. Nadto powódka wniosła o zmianę punktu 2 wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 10.800,00 zł zgodnie

z zestawieniem kosztów znajdującym się w aktach sprawy, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z tytułu reprezentacji w zakresie roszczenia z art. 49<sup>1</sup> ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych i roszczenia o unieważnienie uchwały, kwoty 17 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwoty 200,00 zł tytułem uiszczonej opłaty sądowej od punktu 2 pozwu oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej z tego tytułu opłaty od apelacji oraz kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 75% kosztów zawartych w zestawieniu złożonym przed Sądem pierwszej instancji tj. 8.100,00 zł.

Dodatkowo powódka wniosła o zobowiązanie pozwanej do udzielenia informacji czy powódka jest zobligowana dokonać spłat z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, a w przypadku gdyby pozwana nie była w stanie określić ich wysokości przeprowadzenie na te okoliczności dowodu z opinii biegłego. Nadto, o zobowiązanie pozwanej do udzielenia informacji czy J. F. na rzecz której ustanowiono odrębną własność lokalu użytkowego położonego przy ul. (...), w tym samym pawilonie była zobligowana do uiszczenia spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej, czy spłaty tej dokonała i w jakiej wysokości oraz złożenia aktu notarialnego umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu użytkowego na rzecz J. F.. Ponadto wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji na okoliczność, iż powódka zwracała się o rozliczenie wkładu budowlanego i podpisanie aneksu nr (...) do umowy.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie w zakresie w jakim dotyczy żądania nakazania złożenia oświadczenia woli, natomiast w części kwestionującej oddalenie powództwa o ustalenie nieważności uchwały nr 53/2007 zarządu pozwanej jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i czyni je podstawą również własnego rozstrzygnięcia, z wyłączeniem ustaleń dotyczących nie dokonania przez powódkę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. Ustalenia te dotyczą treści umowy łączącej strony, podpisanych do niej aneksów, treści uchwał pozwanej dotyczących rozliczenia kosztów budowy, przedprocesowych stanowisk stron, nie posiadania przez powódkę żadnych zaległości w opłatach związanych z eksploatacją spornego lokalu, podjęcia przez pozwaną uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali i jej treści. Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne w tym zakresie są między stronami bezsporne, wynikały z dokumentów szczegółowo przytoczonych w motywach rozstrzygnięcia i nie są kwestionowane również na etapie postępowania apelacyjnego. Strony różniły się natomiast w ocenie jakie wnioski należy wyprowadzić z ustalonej niewadliwie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie oceny czy powódka spełniła przesłanki pozwalające jej na realizację roszczenia z art. 39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie sposób natomiast odmówić racji skarżącej w zakresie w jakim kwestionowała ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż nie dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. Okoliczność ta wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nie wynika z pisma pozwanej z 8 lutego 2012r (k.170), w którym pozwana oświadczyła jedynie, iż spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej nie zostały określone. Z powyższego nie wynika, by obowiązek uiszczenia spłat z tego tytułu spoczywał na powódce, a Sąd Okręgowy przy tak sformułowanej treści pisma nie dociekał jakie w istocie wnioski należy z niego wyprowadzić (k.171-172), przyjmując dowolnie z naruszeniem art.233§1 kpc, iż powódka nie dokonała spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. Dążąc do wyjaśnienia tej kwestii powódka sformułowała wnioski dowodowe w apelacji (k.196) twierdząc, iż w uchwale nr 407/2009 z 19 listopada 2009r spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej nie zostały określone albowiem zawierały się w cenie 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu co wynika z uchwały nr 149/97.

Na etapie postępowania apelacyjnego kwestia ta została ostatecznie wyjaśniona. Z pisma pozwanej z 27 kwietnia 2012r załączonego do pisma procesowego powódki z 7 maja 2012r (k.219) wynika, iż na powódce nie spoczywa obowiązek uiszczenia spłat z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej. Okoliczność ta jest między stronami bezsporna (protokół rozprawy apelacyjnej z 13 września 2012r k.241) i czyni bezprzedmiotowym prowadzenie w tym przedmiocie na wniosek powódki dalszego postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym. Oznacza to jednocześnie, iż przeszkodą do uwzględnienia żądania powódki zgłoszonego na podstawie art.39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie mogło być wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nie dokonanie spłaty udziału w nieruchomości wspólnej.

Stosownie do treści art.39 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, lub ponieśli je jego

poprzednicy prawni, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na jego lokal oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Roszczenie to staje się przy tym wymagalne z chwilą wejścia w życie uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali.

W świetle treści art.39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych najemcy nabywają roszczenie o przeniesienie na ich rzecz własności wynajmowanych lokali wybudowanych za ich pieniądze. Nie ma przy tym znaczenia, czy dokonywali oni nakładów samodzielnie, czy za pośrednictwem spółdzielni, ani też czy używali do tego środków własnych czy też budowa była kredytowana. Przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osobom do których odnosi się art.39 ustawy przysługiwało roszczenie o przydział spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, ale tylko wówczas gdy były one członkami spółdzielni i jeśli roszczenie to wynikało z umowy lub statutu (por. wyrok SA w Gdańsku z 9 marca 1993r IACr 110/93, OSA i SN 1993 nr 8 poz 60)

Między stronami poza sporem pozostawało, iż powódka nie ma żadnych zaległości z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu, a na etapie postępowania apelacyjnego nie budziło również wątpliwości, iż przeszkodą do przeniesienia własności lokalu nie mogła być spłata udziału w nieruchomości wspólnej, skoro pozwana przyznała, iż obowiązek taki na powódce nie spoczywał z czego należy wnosić, iż wymagana wpłata, czy to w ramach rat wkładu budowlanego nastąpiła.

Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko Sądu Okręgowego, iż powódkę należy traktować jako najemcę spornego lokalu, skoro mimo sporu między stronami, nie uwzględnienia żądań powódki o ustanowienie na jej rzecz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, a następnie odrębnej własności lokalu, zajmuje ona lokal, uiszcza ustalone przez pozwaną należności czynszowe. Pozwana nie domagała się przy tym od powódki opuszczenia lokalu, nie naliczyła opłat z tytułu bezumownego korzystania i sama określa powódkę jako najemcę w załączniku do uchwały nr 407/2009 (k. 145) Powódka płaciła przy tym czynsz za używanie lokalu, który ustalony był w wysokości, co najmniej takiej samej jak opłaty które wnosili do spółdzielni członkowie dysponujący spółdzielczymi prawami do lokali i wystarczający na pokrycie wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości łącznie z kosztami remontów(k.88-106). Okoliczność zatem, iż powódka pierwotnie zajmowała lokal na podstawie umowy z 15 czerwca 1993r jako podmiot oczekujący na ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie stoi na przeszkodzie potraktowaniu skarżącej jako najemcy, skoro jej żądanie ustanowienia prawa wywodzonego z umowy nie zostało uwzględnione, a mimo tego nadal zajmowała lokal za przyzwoleniem pozwanej regulując należności czynszowe, co oznacza zawarcie przez strony konkludentnie umowy najmu.

Ostatnią kwestią sporną było zatem rozstrzygnięcie, czy powódka poniosła w pełni koszty budowy zajmowanego przez siebie lokalu, ta bowiem okoliczność, a nie postanowienia umowy stron decydują o możliwości uwzględnienia powództwa. Sąd Okręgowy uchylił się od analizy tej kwestii wskazując, iż strony nie wprowadziły postanowień uchwały zarządu nr 195/2004 o zaliczeniu kosztów remontu na poczet wkładu budowlanego w formie aneksu do umowy, co stanowi o jej niewiążącym charakterze zwłaszcza, że umowa nie przewidywała zaliczenia kosztów remontu na wkład budowlany, a uchwała przyznająca takie zaliczenie została przez zarząd pozwanej uchylona. Tymczasem powódka nie domagała się przeniesienia na nią własności lokalu użytkowego w oparciu o postanowienia umowy stron lecz regulację ustawową, która każdemu najemcy, który poniósł w pełni koszty budowy lokalu, nie zalega z opłatami czynszowymi i spłatą udziału w nieruchomości wspólnej przyznaje prawo podmiotowe do żądania przeniesienia własności lokalu, niezależnie od tego czy łączyła go umowa ze spółdzielnią dotycząca partycypowania w kosztach budowy. W konsekwencji, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego w sprawie nie było istotne czy strony podpisały aneks do umowy regulujący kwestię zaliczenia na wkład budowlany nakładów poniesionych przez najemcę, lecz czy najemca poniósł w pełni koszty budowy zajmowanego przez siebie lokalu.

W tym zakresie strony różniły się w ocenie możliwości zaliczenia na poczet wkładu budowlanego kwoty 30.929.59 zł, w pozostałym bowiem zakresie poza sporem pozostawało, iż pełne koszty budowy lokalu powódka pokryła.

Odnosnie kwoty 30 929,59 zł powódka stała na stanowisku, iż została przez nią uregulowana w postaci nakładów poczynionych na lokal, co przyznała pozwana zaliczając je w uchwale zarządu nr 195/2004 na poczet wkładu budowlanego, informując przy tym powódkę, o tym fakcie oraz o kwocie pozostałej do uregulowania tytułem wkładu budowlanego, którą powódka uregulowała. Wskazywała przy tym, iż uchwała zarządu nr 53/2007 uchylająca uchwałę nr 195/2004 jest nieważna i domagała się ustalenia tej nieważności w ramach zgłoszonych w pozwie żądań.

Pozwana natomiast twierdziła, iż uchwała zarządu nr 195/2004 została przez zarząd uchylona uchwałą nr 53/2007, co implikuje wniosek, iż powódka nie uiszczała w całości wkładu budowlanego, nie może zatem twierdzić, iż poniosła w pełni koszty budowy lokalu jak tego wymaga art.39 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozstrzygając ten problem wskazać należy, iż w uchwale nr 195/2004 pozwana zaliczyła na poczet wkładu budowlanego powódce kwotę 30 929,59 zł. Treść stanowiska pozwanej reprezentowanej przez zarząd została zakomunikowana powódce, która jest osobą trzecią w stosunku do spółdzielni. Pismo pozwanej do powódki informujące o zaliczeniu i wysokości wkładu pozostałego do uiszczenia należy traktować jako oświadczenie woli uczestnika obrotu cywilnoprawnego wywołujące skutki prawne ( pismo z 14 marca 2005r k.53) Uchwała zarządu nr 195/2004 była zatem wiążąca dla stron, skoro w formie oświadczenia woli spółdzielni została zakomunikowana powódce i przez nią zrealizowana. Całkowicie bez znaczenia dla powódki było natomiast uchylenie tej uchwały uchwałą nr 53/2007, skoro nie była ona ani nie jest członkiem spółdzielni, nie jest uprawniona do skarżenia uchwał jej organów, a uchylenie uchwały może mieć jedynie znaczenie wewnątrzspółdzielcze, nie jest natomiast wiążące dla osób trzecich nie będących członkami spółdzielni. Jeżeli zatem poznawana uznawała, z przyczyn niewyartykułowanych i nieudowodnionych w toku niniejszego postępowania, iż zaliczenie nakładów na wkład budowlany było wadliwe, powinna uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli z odwołaniem do wad oświadczenia woli (art.82-87 kc) z zachowaniem zasad i terminu wynikającego z art.88 kc. Poza sporem pozostaje, iż pozwana nie uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli, a ograniczyła się do poinformowania powódki po ponad dwóch latach od podjęcia uchwały nr 195/2004, iż została ona przez zarząd uchylona bez wskazania nawet przyczyn tego stanu rzeczy. W pozostałym zakresie pozwana ograniczyła się do skierowania do powódki wezwań do zapłaty uznając, iż wobec uchylenia uchwały nr 195/2004 powódka ma obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego w kwocie 30.929,59 zł.

Pozwana mogła również w toku rozpoznawanej sprawy wykazywać, iż akceptowany przez nią w uchwale zarządu sposób rozliczenia wkładu jest nieważny jako sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa spółdzielczego. Wymagało, by to jednak przeprowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność rozliczenia inwestycji w ramach której zbudowano lokal objęty sporem, ustalenia rzeczywistych kosztów budowy lokalu zajmowanego przez powodową spółkę i rodzaju uwzględnionych nakładów w uchwale nr 195/2004, a żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie pozwana nie zgłosiła i nie były one przedmiotem ustaleń Sądu Okręgowego.

Skoro pozwana w uchwale nr 149/97 z dnia 4 grudnia 1997r po korektach związanych z całkowitą spłatą kredytu za pawilon (...) i rozliczeniu kosztów węzła ciepłowniczego i uzbrojenia terenu oraz kosztów dźwigu towarowego określiła cenę 1 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego zajmowanego przez powódkę na kwotę 807,68 zł (k.21), a wartość lokalu na 87.633,28 zł (k.20), a następnie zatwierdziła zweryfikowane nakłady poniesione przez powódkę na kwotę 30.929,59 zł zaliczając je na poczet wymaganego wkładu budowlanego (k.22) i dokonała rozliczenia pozostałych wpłat powódki oświadczając, iż pozostała do uzupełnienia kwota wkładu budowlanego wynosi 15.400,66 zł (k.53), do czego powódka się dostosowała uiszczając określoną przez spółdzielnię końcową wpłatę z tytułu wkładu budowlanego (dowód wpłaty k.54), to z oświadczenia woli samej pozwanej skierowanego do powódki wynika, iż uregulowała ona pełne koszty budowy lokalu użytkowego wyrażające się w wysokości wkładu budowlanego obciążającego lokal w kwocie 87.633,28 zł (k.53), a zatem zrealizowała wymóg art. 39 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W takiej sytuacji, skoro pozwana w toku rozpoznawanej sprawy twierdziła, iż jej oświadczenie woli skierowane do powódki określające wysokość wkładu budowlanego obciążającego lokal i wysokość wpłat obciążających powódkę po zaliczeniu jej nakładów było wadliwe to była zobligowana zgodnie z art.6 kc wykazać, iż skutecznie uchyliła się

od skutków prawnych swego oświadczenia woli lub, że dokonane rozliczenie było nieważne. Tymczasem pozwana nie zgłosiła na te okoliczności żadnych wniosków dowodowych (k.139) i nie były one przedmiotem ustaleń Sądu Okręgowego. Z okoliczności sprawy wynika przy tym, iż pozwana nie uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli ograniczając się do wydania uchwały nr 53/2007 uchylającej uchwałę nr 195/2004r i wezwania powodowej spółki do zapłaty brakującej części wkładu budowlanego (k.73). Uchwały zarządu pozwanej nie wiążą powódki, która nie będąc członkiem spółdzielni jest w stosunku do niej osobą trzecią. Sam fakt uchylenia uchwały zarządu stojącej u podstaw wystosowania do powódki oświadczenia woli o rozliczeniu kosztów budowy i wysokości pozostałych do uiszczenia kwot z tytułu brakującego wkładu budowlanego nie oznacza skutecznego uchylenia się od skutków prawnych swego oświadczenia woli w przedmiocie rozliczenia kosztów budowy.

Z dokumentów załączonych przez powódkę do pozwu wynika przy tym, iż wobec przejścia lokalu w stanie surowym i wykonania znacznej części prac inwestycyjnych przez powódkę, w toku rozliczenia inwestycji pozwana uwzględniała nakłady przez nią poczynione. W 1995r doszło do zaliczenia na poczet wkładu budowlanego kwoty 18.300.000 zł (przed denominacją) za wykonanie miejsc parkingowych przed lokalem B. 16. Natomiast w uchylonej następnie uchwale zarządu nr 195/2004 zaliczono po weryfikacji prace adaptacyjne w lokalu z branży elektrycznej, sanitarnej i budowlanej (pismo zarządu do Rady Nadzorczej z 24 listopada 2005r k.72). Okoliczności te potwierdzają niekwestionowane w toku postępowania zeznania prezesa powódki, który wskazał, iż zaliczeniu po weryfikacji nie podlegały koszty remontów lecz wykończenie lokalu nie dokonane przez pozwaną k. 139 ( instalacje, posadzki, okna) W sprawie nie zgłoszono wniosków dowodowych pozwalających na ustalenie, jakie ostatecznie zweryfikowane nakłady zostały zaliczone na poczet wkładu budowlanego i czy wchodziły one w koszty budowy czy też były kosztami, które powinny obciążać użytkownika lokalu.

Uchwała nr 195/2004 w sprawie zaliczenia na poczet wkładu budowlanego zweryfikowanych nakładów podjęta została 31 grudnia 2004r (k.22). O ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy lokalu i kwocie pozostałej do uzupełnienia wkładu powódka została poinformowana pismem z 14 marca 2005r (k. 53), 28 czerwca 2005r uściśliła brakujący wkład budowlany (k.54) i od tego czasu bezskutecznie usiłowała uzyskać własnościowe prawo do lokalu użytkowego, a następnie prawo odrębnej własności lokalu.

Po ponad dwóch latach od zaliczenia powódce na poczet wkładu budowlanego nakładów, pozwana podjęła uchwałę nr 53/2007 z 5 lutego 2007 uchylającą uchwałę nr 195/2004 (k.71).Powódkę o konieczności uiszczenia uzupełniającego wkładu poinformowano przy tym pismem z 8 lutego 2007 ograniczając się jedynie do wskazania kwoty brakującej wpłaty i informacji o uchyleniu uchwały zarządu o zaliczeniu nakładów na lokal, bez wskazania jakichkolwiek przyczyn tego stanu rzeczy.

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa kierując się zasadami określonymi w prawie spółdzielczym, statucie lub podjętych na jego podstawie uchwałach jej organów. Źródłem zobowiązania do zapłaty konkretnej kwoty z tytułu wkładu budowlanego jest ostateczne rozliczenie kosztów budowy i określenie ile z tej kwoty przypada na dany lokal, przy czym po dokonaniu go przez spółdzielnię jest ono dla stron wiążące. W konsekwencji czynnością prawną będącą źródłem zobowiązania z tytułu wkładu budowlanego jest zgodne oświadczenie woli stron w przedmiocie rozliczenia kosztów budowy ( por. wyrok SN z 28 lipca 2005r VCK 55/05, Lex nr 311325) Zasadą jest jednak, że po dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec dysponenta lokalu rozliczenia kosztów budowy. Elementami stosunku prawnego między stronami w zakresie rozliczenia kosztów budowy jest oświadczenie woli spółdzielni o określeniu wysokości wkładu budowlanego, którego wniesienie obciąża powódkę ( wyrażone na podstawie czynności faktycznej- ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonanego przez spółdzielnię) i oświadczenie powódki o zaakceptowaniu wyniku rozliczenia. Rozliczenie kosztów budowy, tak jak każda czynność prawna mogło być nieważne i mają do niego zastosowanie wszystkie przepisy i zasady dotyczące nieważności czynności prawnych, w szczególności spowodowanego wadami oświadczenia woli. W przypadku natomiast jeśli wadliwie dokonane ostateczne rozliczenie kosztów budowy nie jest nieważne, spółdzielnia nie ma podstawy domagania się od powódki uzupełnienia wkładu i obciąża ją w tych warunkach ryzyko ewentualnego nieprawidłowego działania spółdzielni polegającego na wadliwym rozliczeniu ostatecznych kosztów budowy. Uzasadnieniem nieważności złożonego oświadczenia woli dotyczącego

ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i określenia kwot, które zobligowana była uiszczyć powódka nie może być jedynie zarzut, iż w rzeczywistości wniesiony wkład nie pokrył całkowitych kosztów budowy, a rozliczenie okazało się nieostateczne z uwagi na zmianę stanowiska spółdzielni w kwestii możliwości zaliczenia na wkład budowlany nakładów poniesionych przez powódkę (por. wyrok SN z 24 marca 2004r IV CK 136/03 Lex nr 183773).

Reasumując ten wątek rozważań pozwana mogła żądać od członka na podstawie art.226§1 Prawa Spółdzielczego uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w razie nieważności swego oświadczenia woli w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy ( wyrok SN z 11 lutego 2004r I CK 196/03 Lex nr 175943, uchwała SN z 20 grudnia 2001 III CZP 73/2001, OSNC 2002, nr 10, poz 119, wyrok SN z 14 stycznia 2011r II CNP 52/10 M.Spół. 2011/4/22) zobligowana była jednak udowodnić istnienie takiego stanu rzeczy co w sprawie nie nastąpiło. Zasada ta ma tym bardziej zastosowanie w przypadku gdy oświadczenie woli spółdzielni o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy kierowane jest do podmiotu nie będącego członkiem spółdzielni. Późniejsze uchwały właściwych organów spółdzielni dotyczące rozliczenia kosztów budowy po dokonaniu ostatecznego rozliczenia nie mogą zatem stanowić samodzielnej podstawy do zgłaszania roszczeń z tytułu kosztów budowy ustalonego wkładu budowlanego (wyrok SN z 28 października 2003r ICSK 204/02, Lex nr 232813) . Przyjęcie przeciwnego rozwiązania powodowałoby niepożądany stan niepewności, skoro mimo dokonania przez spółdzielnię ostatecznego rozliczenia kosztów budowy rozliczenie to mogłoby zostać w każdym czasie przez spółdzielnię skorygowane i podważone, a konsekwencje wadliwego działania spółdzielni ponosiłby wyłącznie powódka, mimo, iż instrumentami do właściwego regulowania tych stosunków dysponuje tylko spółdzielnia.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozostają z przepisami kodeksu cywilnego w relacji *lex specialis derogat legi generali*. Oznacza to, iż przepisy kodeksu cywilnego powinny znaleźć zastosowanie do spółdzielczych stosunków prawnych wtedy, gdy przepisy prawa spółdzielczego nie zawierają stosownych regulacji oraz nie odsyłają do stosowania przepisów innych ustaw (por. wyrok SN z 17 września 2008r III CSK 79/08 Lex nr 479318)

Złożenie przez pozwaną oświadczenia woli dotyczącego ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego i wysokości obciążeń powódki, zaakceptowane przez powódkę spowodowało umorzenie jej zobowiązania z tego tytułu, które nie może być jednostronnie anulowane przez pozwaną poprzez uchylene uchwały zarządu bez liczenia się z zasadami dotyczącymi uchylene się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, które dotyczą także pozwanej.

Na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa nie stało uprzednie oddalenie wyrokiem z 16 października 2007 w sprawie IC 457/07 Sądu Okręgowego w Gdańsku żądania powódki o przyjęcie w poczet członków spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, skoro aktualnie zgłoszone zostało powództwo o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności, które jest odrębnym żądaniem, zgłoszonym w oparciu o odmienną podstawę faktyczną i prawną (art.39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), które staje się wymagalne dopiero po wejściu w życie uchwały zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności nieruchomości, która została wydana 19 listopada 2009r.

Niezależnie od powyższego zaznaczenia wymaga, iż zgodnie z poglądem prezentowanym zarówno w literaturze prawniczej jak i orzecznictwie ( uchwała SN z 16 listopada 2004r , III CZP 68/04 OSNC 2005/11/183, wyrok SN z 10 listopada 2006r, ICSK 226/06 ,wyrok SN z 30 września 2009r V CSK 65/09 M. Spół. 2010/5/23-26) prawa osób nie będących członkami spółdzielni wynikające z zawartych ze spółdzielnią przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niezrealizowanych umów, w wyniku których miały być na ich rzecz ustanowione przez spółdzielnię ograniczone prawa rzeczowe do lokali stanowiących własność spółdzielni , co do zasady przekształciły się z dniem wejścia w życie tej ustawy w ekspektatywę odrębnej własności lokali, które podlegają dalszej realizacji zgodnie z art. 7 ust.4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw ( Dz.U. Nr 125, poz 873), uiszczenie zatem całego przypadającego na lokal wkładu budowlanego zgodnie z skutecznie nie podważonym w toku postępowania oświadczeniem woli spółdzielni uprawniało powódkę do zgłoszenia żądania ustanowienia i przeniesienia na jej rzecz własności lokalu w oparciu o umowę stron wobec poniesienia całości kosztów budowy (§6 umowy k.15 verte).

Apelacja nie zasługuje natomiast na uwzględnienie w zakresie w jakim kwestionuje oddalenie powództwa o ustalenie nieważności uchwały nr 53/2007 zarządu pozwanej (k.71), choć nie z przyczyn do których odwołał się Sąd Okręgowy koncentrując się na niewskazaniu przez powódkę podstaw nieważności w rozumieniu art.58 kc. Powódka nie ma interesu prawnego w rozumieniu art.189 kpc ani legitymacji czynnej do kwestionowania tej uchwały, nie jest bowiem członkiem spółdzielni, a uchwała ta nie może wiążąco regulować jej praw i obowiązków. Zarząd spółdzielni może podejmować różne uchwały mające znaczenie wewnątrzspółdzielcze, w stosunku do osób trzecich istotne są jednak oświadczenia woli zarządu wyrażone w korespondencji zewnętrznej, a nie w wewnętrznych uchwałach. Z tych też względów uchylenie uchwały dotyczącej zaliczenia nakładów na poczet wkładu budowlanego nie jest wiążące i nie wywołuje skutków wobec powódki, skoro pozwana musi wykazać nieważność swego oświadczenia woli o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy i określeniu wysokości wkładu budowlanego w stosunku do powódki, a samo uchylenie uchwały, która stanowiła podstawę do takiego rozliczenia nie jest skuteczne wobec powódki. Brak wiążącego charakteru uchwały dla powódki i nie posiadanie przez nią statusu członka spółdzielni pozbawia ją interesu prawnego i legitymacji do domagania się ustalenia nieważności uchwały. Istnienie tego rodzaju uchwały nie ma żadnego znaczenia dla praw podmiotowych powódki, co sprawia, iż wyrok oddalający powództwo w tym zakresie mimo wadliwej motywacji odpowiada prawu.

W tym stanie rzeczy na podstawie art.386§1 kpc zmieniono zaskarżony wyrok w ten sposób, że uwzględniono żądanie powódki dotyczące zobowiązania pozwanej do ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego i przeniesienia jego własności na rzecz powódki wraz ze stosownym udziałem w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej, a w pozostałym zakresie powództwo oddalono. Orzekając w przedmiocie żądania nakazania złożenia oświadczenia woli uwzględniono fakt założenia na nieruchomości przy ul. (...) nowej księgi wieczystej zgodnie z informacjami stron i załączonymi odpisami z księgi wieczystej ( k.247-169)

Wobec ostatecznego uwzględnienia żądania powódki dotyczącego ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, koszty procesu za I i II Instancję związane z tym żądaniem pokrywa spółdzielnia stosownie do wyniku sporu, co czyni bezprzedmiotowymi zarzuty apelacji dotyczące wadliwego rozstrzygnięcia o kosztach procesu z uwagi na regulację art.49<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który to przepis odrywa rozstrzygnięcie o kosztach od wyniku sprawy nakazując sprzecznie z zasadami rozstrzygnięcia o kosztach obciążać kosztami procesu, w tym kosztami przeciwnika procesowego, spółdzielnię nawet jeśli wygrała sprawę. Wobec bezprzedmiotowości tej problematyki spowodowanej ostatecznym wynikiem sporu na marginesie jedynie wskazać należy, iż wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 27 lipca 2012r wydanym w sprawie P 8/12 OTK-A 2012/7/85 art. 49<sup>1</sup> zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 i Nr 223, poz. 1779, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373 oraz z 2011 r. Nr 201, poz. 1180) w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007 r. do 29 grudnia 2009 r., nadanym przez art. 1 pkt 38 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617 oraz z 2009 r. Nr 117, poz. 988 i Nr 223, poz. 1779), oraz w brzmieniu obowiązującym od 30 grudnia 2009 r., nadanym przez art. 1 pkt 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 223, poz. 1779), obciążając pozwaną spółdzielnię mieszkaniową kosztami procesu niezależnie od wyniku postępowania, jest niezgodny z art. 45 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

O kosztach postępowania za I Instancję orzeczono jak w punkcie II 3 wyroku na podstawie art.108§1 kpc, 100 kpc w zw z § 6 pkt 6, §5,§11 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz § 6 pkt 6, §5, §10 ust.1 pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) obciążając każdą ze stron kosztami w zakresie w jakim przegrała sprawę.

Koszty poniesione przez powódkę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym od uwzględnionego żądania nakazania wyniosły łącznie 3617 zł ( 3600 zł koszty zastępstwa i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa), a koszty poniesione przez pozwaną 3600 zł( koszty zastępstwa). Natomiast od oddalonego żądania ustalenia nieważności uchwały koszty pozwanej wyniosły 377 zł ( koszty zastępstwa 360 zł i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa), a koszty powódki 560 zł ( koszty zastępstwa 360 zł i 200 zł opłaty od pozwu). Mając na uwadze częściowe uwzględnienie żądań powódki koszty związane z uwzględnionym żądaniem nakazania powinna ponieść w całości pozwana, a koszty związane z oddalonym żądaniem ustalenia powódka. W tym stanie rzeczy na rzecz powódki zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów zasądzić należało 3240 zł ( 3617 zł- 377 zł). Sąd Apelacyjny nie znalazł przy tym podstaw do podwyższania stawki minimalnej kosztów zastępstwa do kwot objętych spisem kosztów (k.12) uznając, iż nie uzasadniają tego przesłanki o których mowa w §2 ust.1 wyżej przywołanego rozporządzenia, a uzgodnienie wysokości wynagrodzenia pełnomocnika z mocodawcą nie jest wiążące przy rozstrzygnięciu o kosztach. Wobec korzystania przez powódkę z ustawowego zwolnienia od kosztów sądowych w zakresie żądania nakazania i uwzględnienia jej żądania w tym zakresie na podstawie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 4381,70 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu, od której zwolniona była powódka o czym orzeczono jak w punkcie II 4.

W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna na podstawie art.385 kpc podlegała oddaleniu o czym orzeczono jak w punkcie III wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w punkcie IV wyroku na podstawie art. 108 § 1 kpc, 100 kpc w zw z § 6 pkt 6, §5,§11 ust 1 pkt 1i §13 ust 1 pkt2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz § 6 pkt 6, §5, §10 ust.1 pkt1 i §12 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) dokonując ich stosunkowego rozdzielenia stosownie do wyniku sporu w postępowaniu apelacyjnym.

W punkcie pierwszym wyroku Sąd Apelacyjny na podstawie art. 350 § 1 i 3 kpc sprostował niedokładność w oznaczeniu przedmiotu sprawy w rubrum zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce "o zapłatę" wpisał "o nakazanie złożenia oświadczenia woli i ustalenie" albowiem Sąd Okręgowy omyłkowo określił przedmiot sprawy jako dotyczący zapłaty.