

Sygn. akt II Ca 509/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Urszula Wymimko (spr.)
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSR del. Bożena Sztomber
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsłowicz

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O. i H. O.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 26 marca 2013 r. sygn. akt XI C 207/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

## UZASADNIENIE

Powodowie J. O. i H. O. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wnosili o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)” w B. jako wieczysty użytkownik zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 263 m<sup>2</sup> oraz właściciel budynku usługowego, parterowego o pow. użytkowej 53,30 m<sup>2</sup>, posadowionego na tej nieruchomości, przenosi nieodpłatnie prawo wieczystego użytkowania tej nieruchomości wraz z odrębną własnością wyżej wymienionego budynku bez obciążeń w trybie art. 17<sup>14</sup> w zw. z art. 52 ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz powodów J. O. i H. O.”. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej nie ma podstaw do nieodpłatnego przeniesienia praw na rzecz powodów, gdyż ustawodawca nie przewidział uwłaszczenia bez rozliczenia wartości nieruchomości gruntowej, a rozwiązanie proponowane przez powodów narusza zasadę równości praw członków spółdzielni. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego do wartości wpłaconego przez nich wkładu mieli wliczoną nie tylko wartość samego lokalu w budynku lub domu jednorodzinnego, ale i wartość przynależnej nieruchomości gruntowej lub jej ułamkowej części. W przypadku powodów do wartości wkładu budowlanego nie została wliczona wartość nieruchomości gruntowej, gdyż powodowie ponieśli tylko koszty budowy pawilonu handlowego. Zdaniem pozwanej w drodze analogii należy przyjąć, iż w przypadku przeniesienia własności budynku wraz z gruntem powinna zostać rozliczona również wartość gruntu. Ponadto pozwana podniosła, iż przedmiotowa nieruchomość jest obciążona hipoteką łączną, a w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości przeniesienia odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

***Wyrokiem z dnia 26 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.***

Sąd I instancji ustalił, iż dla nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,1544 ha położonej przy ulicy (...) w B. prowadzona jest w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta Kw nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność Gminy B. i znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.. Przedmiotowa nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną łączną zwykłą tytułem kredytu udzielonego na sfinansowanie budowy budynków mieszkalnych na osiedlu (...) w B.. Działka nr (...) o powierzchni 0,0263 ha zabudowana budynkiem usługowym jest położona przy ulicy (...).

W dniu 18.09.1998 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w B. a J. O. doszło do zawarcia umowy, na podstawie której Spółdzielnia zezwoliła na dobudowę we własnym zakresie pawilonu usługowego o powierzchni użytkowej 53,3 m<sup>2</sup> na terenie Spółdzielni, do szczytu bloku przy ulicy (...), z przeznaczeniem na gabinet stomatologiczny, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę. Użytkownik J. O. zobowiązał się między innymi do poniesienia wszelkich kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji i realizacją inwestycji oraz do pokrycia kosztów obsługi inwestycyjnej. W lutym 2000 roku doszło do przejścia inwestycji (obiektu) na majątek Spółdzielni. Na koszty zadania inwestycyjnego w łącznej kwocie 100.075,85 złotych złożyły się koszty pośrednie obejmujące nakłady finansowe na wtórnik, dokumentację techniczną i obsługę inwestycyjną oraz koszty bezpośrednie obejmujące koszty robót budowlanych i robót elektrycznych.

W dniu 09.03.2000 roku J. O. otrzymał od pozwanej przydział lokalu użytkowego w budynku przy ulicy (...) w B. o łącznej powierzchni użytkowej 53,3 m<sup>2</sup> na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. W związku z przydziałem lokalu użytkowego J. O. dokonał w dniu 02.03.2000 roku wpłaty wkładu budowlanego w kwocie 100.075,85 złotych.

W dniu 18.10.2012 roku J. O. wystąpił do pozwanej z wnioskiem o nieodpłatne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,0263 ha wraz z prawem własności budynku usługowego posadowionego na tej działce. W odpowiedzi pozwana zaproponowała przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,0263 ha oraz własności budynku po uregulowaniu należności za przedmiotową działkę.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do rozstrzygnięcia kwestii, czy powodom przysługuje roszczenie o nieodpłatne i bez obciążeń hipotecznych przeniesienie prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki położonej

w B. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 0,0263 ha wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku.

Sąd I instancji doszedł do przekonania, iż powództwo jest bezzasadne. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19.11.2010 roku, III CZP 85/10 (OSNC 2011/5/57) wskazał, iż powodom przysługuje co do zasady roszczenie o przeniesienie własności budynku wraz z prawem do gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony. Podkreślił, iż Sąd Najwyższy wyraża zapatrywanie, zgodnie z którym z art. 52 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasadzie analogii można wywieść, iż takie samo roszczenie należy konstruować na rzecz uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, jeżeli przedmiotem tego prawa ma być cały budynek, w którym znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, gdyż w takim przypadku nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu. Zdaniem Sądu Najwyższego nie można bowiem uznać, że istniejąca w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych luka w zakresie regulacji roszczeń prowadzących do przewłaszczenia lokali użytkowych obejmujących cały budynek, nie może być wypełniona. Zdaniem Sądu Rejonowego z uchwały tej nie można jednak wyprowadzić wniosku, iż uwłaszczenie ma nastąpić nieodpłatnie. Nieodpłatny charakter roszczenia dochodzonego przez powodów nie ma oparcia w obowiązującym stanie prawnym, jak też jest sprzeczny z poglądem wyrażanym w orzecznictwie i narusza zasadę równości praw członków spółdzielni.

Sąd Rejonowy wskazał, iż z treści art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u.s.m. wynika, że warunkiem uwłaszczenia pozostaje uzupełnienie wkładu budowlanego oraz spłata zadłużenia z tytułu opłat. Natomiast art. 52 pkt 3 u.s.m. stanowi, że spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów jednorodzinnych wraz z prawami do działek po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów, bądź też ich części i przejęciu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułów wkładów. Roszczenie to jest zatem uzależnione od wniesienia przez członka przypadającego na niego wkładu budowlanego. Wniesienie wkładu budowlanego jest ekwiwalentem za przeniesienie na członka własności budynku i prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu, zatem nie można w tym przypadku mówić o nieodpłatności. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 22.09.2011 roku, V CSK 403/10 (LEX nr 1099269), elementem kosztów budowy rozliczanych w ramach wkładów budowlanych są także koszty nabycia przez spółdzielnię prawa do gruntu. W przypadku, gdy prawem tym jest użytkowanie wieczyste, koszty rozliczane w ramach wkładów obejmują opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego poniesione w okresie do zakończenia budowy. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ponoszone w późniejszym okresie są pokrywane przez członków w ramach opłat uiszczanych spółdzielni.

Z tych przyczyn, zdaniem Sądu I instancji, stosowanie art. 52 pkt 3 u.s.m. w drodze analogii powinno skutkować w przypadku powodów rozliczeniem w ramach wkładu budowlanego także kosztów nabycia przez spółdzielnię prawa do gruntu. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika natomiast, że powodowie w ramach wpłaconego wkładu budowlanego w związku z przydziałem lokalu pokryli jedynie koszty budowy pawilonu usługowego. W ramach kosztów budowy nie pokryli kosztów nabycia prawa do gruntu przez spółdzielnię. Tymczasem § 3 ust. 5 regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. przewidywał, że na koszty zadania inwestycyjnego poza kosztami bezpośrednimi dotyczącymi kosztów budowy obiektu, składają się również koszty pośrednie, w tym nakłady finansowe na nabycie gruntu i opłaty za użytkowanie wieczyste.

Ponadto Sąd I instancji miał na uwadze, iż w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych w sytuacji, gdy nieruchomości stanowiąca własność spółdzielni podlegająca podziałowi jest obciążona hipoteką, gdyż art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m. został z dniem 04.12.2012 roku uchylony przez art. 1 pkt 2 nowelizacji z dnia 27.07.2012 roku (Dz.U. z 2012 roku, poz. 989), która w jego miejsce nie wprowadziła żadnych nowych rozwiązań.

***Powyższy wyrok zaskarżyli w całości apelacją powodowie zarzucając mu obrazę prawa materialnego, a w szczególności art. 17<sup>4</sup> w zw. z art. 52 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez ich niezastosowanie i oddalenie powództwa,***

***podczas gdy prawidłowa wykładnia wymienionych przepisów prowadzi do wniosku, że mają one per analogiam zastosowanie także w przypadku ustanowienia odrębnej własności budynku, w którym znajduje się jeden lokal, a tym samym powodom przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości wraz z odrębną własnością posadowionego na tej nieruchomości budynku bez konieczności rozliczenia kosztów nabycia prawa do użytkowania wieczystego przez pozwaną spółdzielnię.***

***Mając powyższe na uwadze wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i obciążenie pozwanej kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego za I i II instancję w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.***

**SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

***Apelacja jest bezzasadna.***

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Aprobuje również motywy, jakie legły u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Okręgowego skarżący nie mają racji twierdząc, iż uwłaszczenie na ich rzecz powinno nastąpić nieodpłatnie i bez jakichkolwiek obciążeń, a wywody zawarte w apelacji stanowią bezzasadną polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem.

Roszczenie dochodzone przez powodów nie ma charakteru nieodpłatnego, gdyż ekwiwalentem w zamian za przeniesienie na członka spółdzielni własności budynku i prawa do działki jest wniesienie wkładu budowlanego.

Z treści art. 52 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej jako: u.s.m.) wynika, że przeniesienie własności budynku wraz z prawem (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu na członków spółdzielni jest uzależnione od wniesienia przez członka, po rozliczeniu kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, całości wkładu budowlanego, bądź też jego części i jednocześnie od przejęcia zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładu. Dopiero po dokonaniu tych czynności spółdzielnia przenosi na członka własność przydzielonego domu wraz z prawem do działki. Treść przepisu art. 52 pkt 3 u.s.m. stanowi powtórzenie treści uchylonego art. 235 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 września 2011 roku, V CSK 403/10 (LEX nr 1099269), elementem kosztów budowy rozliczanym w ramach wkładów budowlanych są także koszty nabycia przez spółdzielnię prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu.

Z materiału dowodowego prawidłowo ocenionego przez Sąd I instancji wynika, że powodowie ponieśli wprawdzie całe koszty związane z budową pawilonu usługowego, lecz do wartości wkładu budowlanego nie zostały wliczone koszty nabycia prawa do gruntu, a powodowie dotychczas nie rozliczyli z pozwaną spółdzielnią kosztów związanych z nabyciem prawa do działki. W kwocie 100.075,85 złotych uiszczonej tytułem wkładu budowlanego w związku z przydziałem lokalu użytkowego mieszczą się wyłącznie koszty wykonania robót budowlanych i elektrycznych oraz koszty pośrednie, to jest koszty sporządzenia wtórnika, dokumentacji technicznej i obsługi inwestycyjnej.

Tymczasem członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego do wartości wpłaconego przez nich wkładu mieli wliczoną nie tylko wartość samego lokalu w budynku lub domu jednorodzinnego, lecz również proporcjonalną wartość działki. Jak wynika bowiem z § 3 ust. 5 regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na koszty zadania inwestycyjnego składały się nie tylko koszty bezpośrednie, obejmujące m.in. koszt budowy obiektu, lecz również koszty pośrednie, w tym nakłady finansowe na nabycie gruntu. W myśl § 1 regulaminu zasady te miały odpowiednie zastosowanie również do realizowanych przez spółdzielnię pawilonów. Sposób rozliczenia inwestycji został określony w § 5 ust. 1 i 2 regulaminu, zgodnie z którym przedmiotem rozliczenia jest zadanie inwestycyjne, a koszty rzeczywistego zadania inwestycyjnego (obiektu) to suma kosztów

bezpośrednich i pośrednich, poniesionych w okresie całego procesu inwestycyjnego (ust. 1). Jeżeli natomiast zadanie inwestycyjne jest wieloobiektowe, koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań każdego budynku, przy czym zasadę tę można stosować odpowiednio do zadań jednoobiektowych przy rozliczaniu kosztów osiedlowych odnoszących się do kilku zadań, o ile rozwiązanie techniczne nie narzuca innego podziału kosztów infrastruktury wspólnej (ust. 2).

W świetle powyższego należy stwierdzić, iż uwzględnienie powództwa w kształcie dochodzonym w niniejszej sprawie, skutkujące nieodpłatnym nabyciem prawa wieczystego użytkowania działki wraz z prawem własności budynku, naruszałoby zasadę równości praw członków spółdzielni poprzez niezasadne uprzywilejowanie powodów, a jednocześnie nastąpiłoby sprzecznie z obowiązującymi w tym zakresie uregulowaniami. Skoro powodowie nie rozliczyli z pozwaną spółdzielnią kosztów związanych z nabyciem prawa do nieruchomości gruntowej, to powództwo trafnie podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego należy mieć na uwadze, iż w obecnym stanie prawnym, z uwagi na uchylenie art. 44 ust. 1<sup>1</sup> u.s.m., członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku, uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości z obciążeniem hipotecznym jeżeli nieruchomość podlegająca podziałowi była obciążona hipoteką. Pełnomocnik powodów na rozprawie w dniu 19 marca 2013 roku sprecyzował powództwo w ten sposób, iż domagał się przeniesienia nieodpłatnie prawa użytkowania wieczystego wraz z odrębną własnością budynku bez obciążeń na rzecz powodów. Obciążenie hipoteczne stanowi niewątpliwie rodzaj obciążenia, dlatego również z tych przyczyn apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c., jak w sentencji.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. uwzględniając wynik postępowania w drugiej instancji, zaś ich wysokość ustalono w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 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. z 2013 r., poz. 490 j.t.).