Sygn. akt I ACa 540/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Walentyna Łukomska-Drzymała
Sędzia: Sędzia:	SA Danuta Mietlicka SA Jolanta Terlecka (spr.)
Protokolant	sekr. sąd. Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa K. F.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 27 maja 2013r., sygn. akt I C 747/12

I. oddala apelację;

II. obciąża Skarb Państwa nieuiszczoną przez powódkę opłatą od apelacji;

III. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.

Sygn. I A Ca 540/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Lublinie wyrokiem z dnia 27 maja 2013r. oddalił powództwo K. F.skierowane przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej Spółdzielni kwotę 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, bez obciążania jej kosztami sądowymi (k-197), powołując w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski:

Strony zawarły umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P. w dniu 31 marca 2006r. Rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym z 17 stycznia 2006r. ustalił wartość rynkową tego lokalu na kwotę 65.149 zł. Zgodnie (...)umowy powódka wniosła

wymagany wkład mieszkaniowy w kwocie 6.514,90 zł, tj. 10% wartości rynkowej mieszkania. Powódka powołując się na art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniach 31 lipca 2007r. i 10 września 2010r. składała wnioski o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu. Pozwana Spółdzielnia informowała zaś powódkę, że przeniesienie własności może nastąpić po dokonaniu przez nią wpłaty kosztów związanych z budową lokalu w części przekraczającej pomoc państwa udzieloną ze środków publicznych. Wartością tą miała być wartość rynkowa lokalu pomniejszona o zwaloryzowaną wartość dotychczas wniesionych przez powódkę środków na poczet wkładu mieszkaniowego.

Na potrzeby sprawy sądowej o ustanowienie i przeniesienie własności lokalu, która pierwotnie toczyła się w Sądzie Rejonowym wP., biegły sądowy ustalił wartość przedmiotowego lokalu na kwotę 141.337 zł.

Ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie bliżej powoływanych dowodów, a w ich świetle uznał powództwo za nieuzasadnione. Przytaczając treść art. 12 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wywodził, iż z przepisu tego wynika, że na pisemne żądanie członka, któremu takie prawo służy, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat przypadających na ten lokal. W ustalonym stanie faktycznym, wbrew twierdzeniom powódki, nie spełniła ona tego koniecznego wymogu warunkującego możliwość skutecznego domagania się przeniesienia przez pozwaną na jej rzecz własności przedmiotowego lokalu. Postępowanie dowodowe wykazało, że powódka nie wpłaciła należnego pozwanej wkładu mieszkaniowego. Pozwana spółdzielnia przy budowie budynku przy ulicy (...) nie korzystała ze środków publicznych ani kredytu. W związku z tym wartość wkładu mieszkaniowego równa jest wartości rynkowej mieszkania, pomniejszonej o środki, które powódka wniosła zawierając w dniu 31 marca 2006r. umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu na dzień sporządzenia wyceny. Wartość rynkowa mieszkania na dzień zawarcia przez powódkę umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (31 marca 2006r.) wynosiła 65.149 zł. Zgodnie z(...) tej umowy powódka wniosła wymagany wkład mieszkaniowy w kwocie 6.514,90 zł. tj. 10% wartości rynkowej mieszkania określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powódka aby mogła się skutecznie ubiegać o przeniesienie własności lokalu powinna dokonać wpłaty z tytułu wymaganego całego wkładu mieszkaniowego tj. 65.149 zł. Na poczet tej kwoty pozwana spółdzielnia powinna zaliczyć powódce zrewaloryzowaną wartość wkładu który powódka uiściła przy zawarciu umowy. Sąd wskazał dalej, że na potrzeby niniejszego postępowania wywołana została opinia biegłego, z której wynika, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powódkę, na dzień 5 grudnia 2011r. wynosi 141.337 zł. Powódka nie kwestionowała opinii biegłego w tym zakresie. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że powódka nie wypełniła ciążącego na niej obowiązku wynikającego z art. 12 ust.1 u.s.m. i dlatego nie było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał art. 98 k.p.c., zaś o kosztach sądowych - art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (k-201-203).

Powódka w apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w całości, zarzuciła:

naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1) art. 12 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, jakoby warunkiem skutecznego domagania się przeniesienia na nią przez pozwaną własności przedmiotowego lokalu było wpłacenie jego równowartości rynkowej, w sytuacji, kiedy prawidłowa wykładnia tego przepisu nakazuje przyjąć, iż nie jest ona zobowiązana do wniesienia - celem przeniesienia na nią własności lokalu - jakichkolwiek innych opłat, poza wymienioną w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z 31 marca 2006r., zaś pozwana nie może odmówić zawarcia stosownej umowy o przeniesieniu własności, a czyniąc to i pozostając w bezczynności, daje podstawę do sądowego orzeczenia o przeniesieniu własności lokalu w trybie art. 49^1 u.s.m.;

2) art. 49^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu z dnia 19 stycznia 2012r. (data wniesienia pozwu), w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie powódki kosztami procesu.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zobowiązanie Spółdzielni Mieszkaniowej „(...) w P. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na pierwszym piętrze budynku nr (...) przy ulicy (...) w P., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z WC, o powierzchni użytkowej 36 $m^{(2)}$, wraz z pomieszczeniem przynależnym do przedmiotowego lokalu, tj. piwnicą nr 16 o: powierzchni 3,60 $m^{(2)}$, wraz ze związanym z własnością lokalu udziałem wynoszącym (...) części, we własności działki gruntu numer (...) o powierzchni 1,7213 ha, położonej w P. przy ulicy (...) oraz we własności części wspólnych: budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu (k-205-212).

Pozwana Spółdzielnia w odpowiedzi na apelację wnosiła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych (k-238-241).

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok pomimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Istota sporu sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii czy powódka może skutecznie domagać się nieodpłatnego przekształcenia przysługującego jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu w odrębną własność tego lokalu. Uznanie bowiem, że przysługuje jej takie uprawnienie oznaczałoby, że pozwana nie realizując jej wniosków w tym zakresie składanych kolejno 31 lipca 2007r. i 10 września 2010r. rzeczywiście jest bezczynna w rozumieniu art. 49^1 u.s.m., co uzasadniałoby uwzględnienie jej powództwa wywodzonego z tego przepisu oraz art. art. 12 ust. 1 u.s.m.

Jest poza sporem, że powódka w dniu 31 marca 2006r. zawarła z pozwaną Spółdzielnią umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu1 oraz, że poza wpłatą wówczas żądanej od niej kwoty 6.514,90 zł stanowiącej 10% wartości rynkowej mieszkania, ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego 17 stycznia 2006r. przez rzeczoznawcę majątkowego M. L., żadnych innych wpłat tytułem wkładu nie dokonywała2. Ponadto, iż na K. F.nie ciąży żadne zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych3.

Już z treści wymienionego operatu wynikało, że budynek mieszkalny, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, został wybudowany i oddany do użytku w 1979r. Nie był to więc nowy zasób mieszkaniowy. Oznaczało to, że powódka jako członek pozwanej Spółdzielni nie przechodziła już fazy przejściowej w postaci zawarcia umowy o budowę lokalu lecz od razu zawarto z nią umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W stanie prawnym obowiązującym w dniu 31 marca 2006r., kiedy strony tę umowę zawierały, w odniesieniu do lokalu z tzw. „odzysku" przepis art. 10 ust 3 u.s.m4 zawierał obowiązek członka wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa a w art 11 ust 12 i 2^1 u.s.m. oraz zobowiązywał go do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami (art. 10 ust 1 i 1 u.s.m. nie miał tu zastosowania). Z kolei wedle wyżej wymienionych przepisów przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w art. 11 ust. 2, nie mógł być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Art. 11 ust 2 stanowił: W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie

lokalu, o którym mowa w art.7 ust. 1. Regulacje powyższe dotyczyły jednak sytuacji kiedy odzyskiwano i rozliczano mieszkanie o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Sąd Okręgowy jakkolwiek na żądanie pełnomocnika powódki5 zobowiązał stronę pozwaną do złożenia określonych dokumentów obrazujących stan prawny nieruchomości, którego częścią składową jest sporny lokal6, sam nie czynił żadnych bliższych ustaleń co do uprzedniego statusu tego lokalu oraz źródeł finansowania jego budowy. Tymczasem z przedłożonej uchwały Zarządu pozwanej Nr (...) podjętej 30 stycznia 2003r. w trybie art. 42 ust 2 u.s.m. wynikało, że lokal nr (...) położony w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w P. miał status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu7. Wynikało to także z pisma Zarządu skierowanego do K. F.w odpowiedzi na jej wniosek o przewłaszczenie z 31 lipca 2007r., gdzie zawarto również informację, że Spółdzielnia wypłaciła byłym użytkownikom tego lokalu pełny wkład budowlany8.

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił, że sposób finansowania inwestycji obejmującej sporny lokal nie odbiegał od tego jak w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku finansowano budownictwo spółdzielcze. Ostatni członek, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) zmarł 6 listopada1998r. Wobec tego, że osoba ta miała już w całości spłacony wkład budowlany rozliczenia tego wkładu dokonano z dwójką jej dzieci. Toczyła się przed Sądem Rejonowym w P. sprawa przeciwko osobom zamieszkującym ten lokal bez tytułu prawnego, w której prawomocnym wyrokiem z dnia 9 maja 2005r. orzeczono ich eksmisję9. Po opróżnieniu przedmiotowego lokalu wynajęto go najpierw K. F. na podstawie umowy z 26 października 2005r.10 Rozliczenia wkładu budowlanego z osobami uprawnionymi Spółdzielnia dokonała na podstawie, tego samego operatu szacunkowego, który posłużył do ustalania wkładu mieszkaniowego w umowie z powódką o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu czyli wedle wartości rynkowej tego lokalu (jako prawa własności11) ustalonej na kwotę 65.194 zł.

Ostatecznie na etapie postępowania odwoławczego pozwana stanęła na stanowisku, że koszt przewłaszczenia w przypadku powódki zamyka się kwotą 58.634,10 zł (różnica pomiędzy 65.194 zł a wpłaconą przez K. F. kwotą 6.514, 90 zł)12. Natomiast powódka konsekwentnie stała na stanowisku, że nie ma już żadnych obowiązków finansowych wobec pozwanej i w związku z tym przysługuje jej roszczenie o nieodpłatne przekształcenie13.

W rezultacie powyższych uzupełniających ustaleń Sąd Apelacyjny nie podziela ustalenia Sądu Okręgowego, że pozwana spółdzielnia przy budowie budynku przy ulicy (...) nie korzystała ze środków publicznych ani kredytu. Dla przypomnienia, historycznie i skrótowo ujmując rzecz, aby nie sięgać dalej niż prawo spółdzielcze prawo z 1982r. - realizując inwestycje mieszkaniowe spółdzielnie pokrywały koszty budowy z trzech podstawowych źródeł: wkładu członka, kredytu zaciągniętego przez spółdzielnie na preferencyjnych warunkach jakie zapewniało Państwo i umorzenia tego kredytu. Kredyt spłacała spółdzielnia z pieniędzy otrzymywanych przez członków spółdzielni w ramach opłat miesięcznym, do których zobowiązany był każdy członek spółdzielni. Tym samym w rezultacie to sami członkowie finansowali koszty budowy swoich lokali w skali różniącej się w obu typach praw o kwotę umorzenia (pomoc ze środków publicznych). Wkład mieszkaniowy był związany z lokatorskim prawem do lokalu i była to część kosztów budowy (zazwyczaj najpierw było to 10%, potem sukcesywne wpłaty na poczet spłaty kredytu) przypadająca na lokal członka (czyli różnica pomiędzy tymi wszystkimi wpłatami a kwotą umorzenia), któremu prawo to przysługiwało, zaś wkład budowlany wnoszony był na pokrycie pełnych kosztów budowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zatem w części, w której wkład mieszkaniowy lub budowlany był pokryty kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię, który członek miał następnie obowiązek spłacać - spłata takiego kredytu przez członka była spłatą nieuiszczonej przez niego części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego. Zrozumiałe jest więc, że przy lokalach „z odzysku" ze starych zasobów koszty ich budowy są już pokryte.

Postępowanie dowodowe wykazało, co zresztą jest bezsporne, że te pełne koszty budowy pokrył członek, któremu przed powódką przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zatem z budową lokalu powódki aktualnie nie jest związane żadne zadłużenie ale też bezsporne jest, że to nie ona pokrywała całość kosztów budowy lokalu, gdyż jedyna wpłata jakiej dokonała to wkład mieszkaniowy w kwocie 6.514,90 zł. Wkład budowlany został w 2006r. zwrócony przez pozwaną osobom uprawnionym.

Zwrócić należy uwagę, że zasadniczo to przetarg jest formą pozyskania przez spółdzielnie środków finansowych do wykonania zobowiązań wobec byłego członka lub osoby, z którą musi wkład rozliczyć. Przepis jednak art. 17^{11} ust. 1 u.s.m. nie wprowadzał obowiązku zorganizowania przez spółdzielnię przetargu, a (...) Statutu pozwanej w brzmieniu obowiązującym w 2006r. stanowił powtórzenie powyższego przepisu. Pozwana przetargu nie przeprowadziła lecz zdecydowała się ustanowić na rzecz powódki spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu. W takim wypadku - wedle jednego z komentatorów tej ustawy - „wkład mieszkaniowy, jaki powinien wówczas wnieść członek, powinien być równy wartości rynkowej lokalu (ewentualnie pomniejszonej o odliczenia, które później i tak członek nabywający lokatorskie prawo musiałby spłacić), bo spółdzielnia nie powinna zwracać osobom uprawnionym kwot mniejszych niż te, o których mowa w art. 17^{11} ust. 1 i 2 u.s.m. Zatem w opisanej sytuacji członek nabywający lokatorskie prawo opłacałby kwoty równe wkładowi budowlanemu, a nie wkładowi mieszkaniowemu, co wydaje się sprzeczne z zasadą ustanawiania praw lokatorskich. Aby temu zapobiec, spółdzielnia mogłaby ewentualnie próbować najpierw ustanowić do lokalu prawo lokatorskie, po czym zaraz potem przekształcić je (na wniosek członka) we własność”15.

W świetle powyższego może rodzić się wątpliwość co do ważności umowy z 31 marca 2006r. jako niepoprzedzonej przetargiem i nieodpowiadającej regułom finansowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Jest to zagadnienie istotne, bowiem wstępnym założeniem w rozpoznawanym sporze musi być ważność umowy stron z dnia 31 marca 2006r. będącej źródłem nabycia przez powódkę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż w przeciwnym razie w ogóle roszczenie o przekształcenie tego prawa w odrębną własność by nie powstało. W powoływanym przez pełnomocnika powódki wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2013r., V CSK 238/12 (LEX nr 1375498)16, który zapadał na tle także powoływanego przez niego w apelacji17 wyroku Sądu Apelacyjnego w Kartowicach z dnia 8 lutego 2012r., V Ca 692/11 (LEX nr 1171256) ocenie podlegał odmienny stan faktyczny i prawny, gdyż chodziło o obligatoryjny tryb przetargu jaki w świetle art. 11 ust. 2 u.s.m. miała obowiązek przeprowadzić spółdzielnia po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu. Takiej zaś normy o charakterze ius cogens nie było w 2006r. i nie ma w aktualnym stanie prawnym w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (za wyjątkiem art. 17^{12} ust 2 u.s.m. kiedy prawo to jest obciążone hipoteką, co nie dotyczy rozpoznawanego sporu).

Podkreślenia przy tym wymaga, że żadna ze stron na nieważność umowy z dnia 31 marca 2006r. się nie powoływała. Spór bowiem przeniósł się już na płaszczyznę wykładni art. 12 ust 1 u.s.m. i warunków finansowych przewłaszczenia, które wedle powódki winno nastąpić bez żadnych dalszych dopłat z jej strony, zaś według pozwanej po uiszczeniu przez K. F. (1)sumy brakującej do tej jaką ona sama musiała wydatkować rozliczając z uprawnionymi w 2006r. wkład budowlany. Nie ulega wątpliwości, że jest to realnie poniesiony przez pozwaną Spółdzielnię koszt, w żadnym więc razie w okolicznościach rozpoznawanego sporu nie wytrzymuje krytyki eksponowany w apelacji argument, iż spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Przeciwnie, to powódka oczekując przekształcenia, którego koszt zamknąłby się kwotą jedynie 6.514,90 zł w sposób oczywisty wzbogacałaby się kosztem majątku spółdzielni uzyskując prawo własności lokalu, którego wartość jest na wolnym rynku nie mniejsza niż 141.337 zł. Szacunek bowiem rzeczoznawcy majątkowego A. K. pochodzi z 2011r. a przedmiotowy lokal, z niewiadomych zresztą względów, był wyceniany jako spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (k-44). Spółdzielnia ustanawiając odrębną własność lokalu przenosi na swojego członka własność mienia o określonej wartości rynkowej i w ocenie Sądu Apelacyjnego w przypadku takim jak powódka czyli osoby z zewnątrz, która nigdy nie partycypowała w latach minionych w pokrywaniu kosztów budowy lokalu, tak jak członek, którego spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu wygasło, ani też nie jest jego następcą prawnym - świadczenia obu stron umowy powinny mieć charakter ekwiwalentny.

Jest też oczywiste, że gdyby pozwana Spółdzielnia nie dysponowała lokalem z „odzysku” lecz realizowała inwestycje nowe z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków w formie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, to praktycznie byłoby to możliwe tylko przy udziale środków publicznych (czyli pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego) wedle reguł przewidzianych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz.U.

z 2013, poz. 255), a więc zasadniczo dla osób o odpowiednio niskich dochodach i nie mających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości (por. art. 15 a, 30 i 30 a cyt. ustawy). Powódka jak wynika z jej zeznań18, a co potwierdza też treść jej oświadczenia złożonego w trybie art. 102 ust 1 u.k.s.c.19, legitymuje się tytułem prawnym do nieruchomości o powierzchni 482 m^2 zabudowanej domem o powierzchni 138,4 m^2, gdzie jak zeznała mieszka w lecie, a w zimie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

Ustawodawca w art. 12^1 ust 2 u.s.m. uznał za niedopuszczalne przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2011r., II CSK 631/10 (LEX nr 1050458) „Przyczyną wyłączenia uprawnienia do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe lub ustanowienia odrębnej własności lokalu na gruncie zarówno przepisów art. 20 ust. 2 ustawy z 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i art. 15e ust. 2 ustawy z 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jak i art. 12^1 ust. 2 u.s.m. jest uniemożliwienie skorzystania z przekształcenia osobom, które nie pokryły pełnych kosztów wybudowania lokalu. Cel takiego rozwiązania jest czytelny i zrozumiały. Jeśli natomiast konkretne mieszkanie zostało wybudowane w całości za środki uzyskane przez inwestującą spółdzielnię mieszkaniową spoza kredytu, to znaczy z wkładu budowlanego wniesionego w całości przez osobę zainteresowaną prawem do lokalu, to ograniczenie, o którym tu mowa nie powinno działać".

Myśl o uwłaszczeniu osób, które pokryły pełne koszty budowy towarzyszyła ustawodawcy przy nowelizacji z 2007r., która wprowadziła między innymi odmienne reguły finansowe w zakresie przenoszenia odrębnej własności lokali mieszkalnych na rzecz członków, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do takich lokali. Ponadto, najogólniej rzecz ujmując, w miejsce formuły nawiązującej dotychczas do rynkowej wartości lokalu wprowadziła formułę kosztową.

Powódka swój pierwszy wniosek o przekształcenie w trybie art 12 ust 1 u.s.m. złożyła w dniu wejścia w życie ustawy dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, z późn. zm.).

Odnotowania wymaga, że Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie badał konstytucyjność przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a jego orzeczenia były niejednokrotnie przyczyną kolejnych nowelizacji, w tym kilkakrotnie rozpatrywał przepis art. 12 u.s.m. Mówiąc w bardzo dużym skrócie w poczynaniach ustawodawcy oraz orzecznictwie Trybunału na jego tle ścierają się tu dwie zasady – ochrony własności (uwłaszczenie spółdzielców odbywa się kosztem majątku spółdzielni, która nie otrzymuje z tego tytułu stosownego ekwiwalentu) i sprawiedliwości społecznej. Nawiązując już tylko do orzeczenia zapadłego po złożeniu przez powódkę wniosku o „przekształcenie" Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 grudnia 2008r., P 16/08,(OTK-A 2008/10/181) poddał ocenie między innymi art. 12 ust. 1 i art. 17^{14} ust. 1 u.s.m. w brzmieniu wprowadzonym powołaną wyżej ustawą nowelizującą z 2007 r. i stwierdził niezgodność obydwu tych przepisów z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim zobowiązywały spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu wyłącznie spłat w nich przewidzianych. Wywodził, iż obydwa przepisy mają charakter uwłaszczeniowy, nakładają na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek wyzbycia się własności. Nie uznał jednak, że sam obowiązek przeniesienia na członka własności lokalu stanowi naruszenie Konstytucji, twierdząc między innymi, że ingerencja ustawodawcy we własność jest co do zasady dopuszczalna, jednakże konstytucyjnie jest możliwa, o ile znajduje usprawiedliwienie w innej wartości konstytucyjnej i tylko o tyle, o ile w danym przypadku nie przekroczono granic proporcjonalnej ingerencji. Rozwiązanie ustawodawcze musi uwzględniać spełnienie odpowiedniego świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Zastrzeżenia Trybunału wzbudziło nieuwzględnienie w obydwu zakwestionowanych przepisach różnic w zakresie obciążeń finansowych osób, które prawa do lokali spółdzielczych uzyskały w różnym czasie. Taki stan rzeczy Trybunał uznał za uprzywilejowującą beneficjentów prawa własnościowego konsekwencję założenia, iż korzystający ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu sam ponosił w całości

koszt budowy mieszkania, co w wielu wypadkach nie odpowiada rzeczywistości z uwagi na pomoc uzyskiwaną przez spółdzielnię ze środków publicznych, obniżającą ostatecznie koszty ponoszone przez nabywcę tego prawa. W odniesieniu do dawno ustanowionych praw do lokali spółdzielczych rozwiązanie takie, w ocenie Trybunału, powoduje, że wszelkie korzyści płynące ze znacznego wzrostu wartości mieszkań, wskutek upływu czasu oraz radykalnych przemian społeczno-gospodarczych przypadają wyłącznie beneficjentom praw spółdzielczych, decydujących się na uwłaszczenie, kosztem prawa własności spółdzielni. Jednocześnie Trybunał odroczył o 12 miesięcy utratę mocy obowiązującej zakwestionowanych przepisów. W tym czasie weszła w życie ustawa z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223 z 2009 poz. 1779), która jakkolwiek nadała nowe brzmienie art. 12 ust. 1 u.s.m. to jednak z niewielkimi zmianami stylistycznymi, powtarza sformułowanie dotychczasowego przepisu, a tym samym nie odpowiada wskazaniom zawartym w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008r.

Argumentujący na rzecz konstytucyjności tych rozwiązań podnoszą z kolei, że Trybunał pominął w nim konstytucyjną zasadę sprawiedliwości. społecznej. Przypominają, że obecne stosunki własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych zostały wykreowane jeszcze przez ideologiczną ustawę z dnia 17 lutego 1961r. W wyniku ówczesnych regulacji spółdzielcy, którzy ponieśli nie tylko budowy mieszkania, jak tez części wspólnych nie mogli zostać z powodów ideologicznych właścicielami opłaconych przez siebie mieszkań. Właścicielem ich zostały spółdzielnie mieszkaniowe, nie ponosząc jako spółdzielnie żadnych kosztów. Dlatego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członka spółdzielni, na rzecz którego dokonywane jest przeniesienie własności lokalu z w trybie art. 12 ust. 1 i art. 17^{14} ust. 1 u.s.m., nie następuje kosztem majątku spółdzielni mieszkaniowej. Spłacenie kosztów budowy przez osobę ubiegającą się o przeniesienie własności mieszkania wypełnia warunek ekwiwalentności, gdyż spółdzielnia nie poniosła uzasadnionych, większych kosztów związanych z budową lokalu, w których nie partycypowałaby osoba uprawniona do uzyskania jego własności. Nawet więc nawet pośrednio nie są naruszane prawa majątkowe ogółu członków spółdzielni i nie można uniemożliwiać spółdzielcy otrzymania prawa własności tej części majątku, który został przez niego sfinansowany. Zwraca się też uwagę, że wprawdzie spółdzielnia jako osoba prawa jest w sensie formalnym właścicielem określonych rzeczy i podmiotem praw majątkowych, to jej majątek należy do zbiorowości jej członków (art. 3 prawa spółdzielczego). Spółdzielnię tworzą jej członkowie, w których interesie prowadzi ona swoją działalność i w tym sensie nie jest ona całkowicie samoistnym podmiotem praw i obowiązków. Nałożenie na osobę ubiegającą się o przeniesienie własności lokalu obowiązku wpłacenia wartości rynkowej tego lokalu naruszałoby zasadę sprawiedliwości społecznej, gdyż stanowiłoby nieuzasadnione przysporzenie po stronie pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej.

Skoro zasadniczym argumentem na rzecz konstytucyjności regulacji uwłaszczeniowych, a w tym omawianego art. 12 ust 1 u.s.m. jest to, że członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali spłacili już koszty takiego prawa do swoich mieszkań - to na tle tej dyskusji oraz w świetle wszystkich wyżej przytoczonych argumentów widoczne jest jasno, że sytuacja powódki, która co jest bezsporne nie pokryła kosztów budowy lokalu, nie uzasadnia jakiejkolwiek ingerencji w zaskarżony wyrok.

Dodać jeszcze należy, że w piśmiennictwie zakres pojęcia przypadającej na lokal członka części zobowiązań spółdzielni związanych z budową jest rozumiany jako obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego do poziomu pokrywającego wszystkie koszty związane z realizacją inwestycji, w skład której wchodził lokal, w tym koszty wynikające z zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów na budowę. Podobnie obowiązki te ujmował Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008r. Skoro chodzi o uzyskanie odrębnej własności lokalu należy nawiązać do zasad ustalania wkładu budowlanego w umowie o budowę lokalu w celu ustanowienie jego odrębnej własności (art. 18 u.s.m.). Jego wysokość odpowiadać ma całości kosztów budowy przypadających na ten lokal, a w wypadku kiedy część kosztów budowy została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu - obejmuje także obowiązek spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal. Również przepis art. 12 ust. 1 u.s.m., nawiązuje do postanowień art. 10 ust. 1 u.s.m. z uwagi na potrzebę uwzględnienia szczególnego rodzaju źródła finansowania budowy mieszkań, do których ustanawiane są spółdzielcze prawa lokatorskie, jakim jest pomoc ze środków publicznych lub innych.

Końcowo wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, a więc nie może też wbrew żądaniu powódki (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) zasądzić czegoś w większym rozmiarze - w szczególności ustalać za jaką ostatecznie kwotę roszczenie mogłoby zostać zrealizowane i w takim kształcie je uwzględnić. Powódka bowiem domaga się jego realizacji bez żadnych obciążeń finansowych.

Natomiast gdyby nawet hipotetycznie podzielić stanowisko powódki to w ocenie Sądu Apelacyjnego domaganie się nieodpłatnego przekształcenia (po uprzedniej wpłacie tak znikomej części rynkowej wartości mieszkania) i jego realizacja na tak preferencyjnych zasadach razi poczucie słuszności i stanowiłaby nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Poza już podnoszonymi argumentami, a w tym posiadania tytułu własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, zwrócić trzeba uwagę, że nic nie stoi na przeszkodzie by za tak niską dotychczasową wpłatę powódka korzystała z przedmiotowego lokalu wyłącznie na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu, co przecież zaspakaja jej potrzeby mieszkaniowe. Pod tym względem jej sytuacja nie ulegnie zmianie z tej tylko przyczyny, że uzyskałaby najpełniejsze prawo jakim byłaby własność zajmowanego lokalu. Natomiast wyzbycie się tego składnika na warunkach oczekiwanych przez K. F. (1)prowadziłoby do ewidentnego pokrzywdzenia pozwanej i jej członków, bo to z ich majątku, a nie ze środków powódki został pokryty wkład budowlany zwrócony osobom uprawnionym.

Sąd odwoławczy nie znalazł też podstaw do korygowania rozstrzygnięcia o kosztach procesu, bowiem wbrew podniesionemu w apelacji zarzutowi Sąd Okręgowy nie naruszył art. 49^1 u.s.m. i data wytoczenia powództwa nie mogła o tym decydować. Nowelizacją z dnia 18 grudnia 2009r. dokonano zmian ostatniego zdania tego przepisu, które otrzymało brzmienie: „Koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego pokrywa spółdzielnia".

W wyroku z dnia 27 lipca 2012 r., P 8/12 (Dz. U. z 2012 r. poz. 888, OTK-A 2012/7/85) Trybunał Konstytucyjny uznał art. 49^1 zdanie drugie u.s.m. (zarówno w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 2007r. do 29 grudnia 2009 r., jak i w brzmieniu obowiązującym od 30 grudnia 2009 r.), obciążające pozwaną spółdzielnię mieszkaniową kosztami procesu niezależnie od wyniku postępowania, za niezgodne z art. 45 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. W tym zakresie przepis utracił moc z dniem 3 sierpnia 2012r.

Skoro w powyższym zakresie przepis ten został na skutek orzeczenia Trybunału wyeliminowany z porządku prawnego to nie obowiązywał już dacie orzekania przez Sąd pierwszej instancji (art. 316 k.p.c. - przez stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy rozumie się się zarówno istniejące okoliczności faktyczne, jak i stan prawny). Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy nie zastosował tego przepisu i rozstrzygnął o kosztach procesu na zasadach ogólnych obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywająca spór (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Analogiczny pogląd co do stosowania zasad ogólnych do spraw w toku wyraził też Trybunał Konstytucyjny w punkcie 6.3. uzasadnienia powołanego orzeczenia. Odnosił go wprawdzie do spraw będących w toku, które stały się źródłem zadanych mu pytań prawnych, ale z całą pewnością ma on walor ogólniejszy i dotyczy innych spraw niezakończonych, w których uznany za niekonstytucyjny przepis miałby być stosowany.

Natomiast w instancji odwoławczej, mając na uwadze szczególny charakter sprawy i sytuację powódki sprawującej opiekę nad niepełnosprawnym dzieckiem, Sąd odstąpił od obciążania jej kosztami procesu na rzecz pozwanej (art. 102 k.p.c.).

Orzeczenie o obciążeniu Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatą od pozwu uzasadnia art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010, Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.

1 odpis tej umowy (k-4-5)

2 zeznania powódki (k-195)

3 zaświadczenia z 11 lutego 2011r. (k-6) i 16 maja 2013r. (k-193)

4 w brzmieniu mieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058).

5 protokół skrócony k-83

6 dokumenty te (k-101-189) nie były kwestionowane – oświadczenie pełnomocnika powódki k-194

7 zestawienie do tej uchwały k- 122

8 pismo zawarte jako trzecie w nieponumerowanych aktach członkowskich powódki (koperta k-21)

9 pisma z k-303-306

10 cyt. umowa zawarta jest w aktach członkowskich powódki

11 str. 12 operatu M. P.

12 pisma pełnomocnika pozwanej z 12 grudnia 2013r. (k-303) i 4 marca 2014 r. (k-317)

13 Pisma pełnomocnika powódki z 22 stycznia 2014r. (k-311) i 6 marca 2014r. (k-320-321).

14 strona 46 Statutu dołączonego do akt – koperta k-24

15 E. K. w Komentarzu do tego przepisu , LEX 2013

16 pismo z dnia 6 marca 2004 r. (k-321)

17 apelacja k-209

18 protokół rozprawy z dnia 20 maja 2013 r. k-195

19 oświadczenie k-214