

Sygn. akt II Ca 723/15

II Cz 904/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Tomasz Szaj
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 grudnia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **R. S. (1) i D. S.**

przeciwko (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 17 marca 2015 roku oraz zażalenia pozwanej na postanowienie tego Sądu z dnia 20 lutego 2015 roku sygn. akt I C 2894/09

1. **oddala zażalenie;**

2. **uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Szczecin- Centrum w Szczecinie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej**

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj

Uzasadnienie wyroku z dnia 11 grudnia 2015 r.:

Wyrokiem z dnia 17 marca 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zobowiązał pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w S. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „ (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w S. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w S., mieszczącego się na parterze budynku , składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, o powierzchni użytkowej – 52,97 m2, położonego na nieruchomości gruntowej , dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą za numerem (...)” (pkt I), następnie zobowiązał pozwaną do złożenia oświadczenia woli, którego istotą było przeniesienie na powodów własności

tak ustanowionej prawa do lokalu wraz z udziałem w wysokości (...) we współwłasności w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w tym samym udziale w działce gruntu zabudowanej tym budynkiem, dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), po uiszczeniu przez powodów wkładu budowlanego, obliczonego na zasadach określonych w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwocie ustalonej w procesie tj. w kwocie 44.996,15 zł (pkt II). W pkt III, IV i V wyroku rozstrzygnięto o kosztach postępowania obciążając nimi pozwaną.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia:

R. S. (1) od 1980 roku jest najemcą lokalu położonego w S. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu z przedsiębiorstwem państwowym. Lokal zajmowany przez powodów składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Łączna powierzchnia użytkowa tak opisanego lokalu wynosi 52,97 m². R. S. (2) przy zasiedleniu lokalu wpłacił kaucję mieszkaniową w wysokości 5.349.000 starych złotych. Nieruchomość zlokalizowana w S. przy ul. (...) składająca się z działek nr (...) w obrębie 196 jest własnością Skarbu Państwa. Na nieruchomości tej wzniesiono cztery budynki mieszkalne o numerze (...), które to stanowiły odrębne nieruchomości. (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w S. nabyło prawo użytkowania gruntu i prawo własności czterech budynków mieszkalnych z dniem 5 grudnia 1990 roku na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 2 sierpnia 1991 roku.

W dniu 15 października 1991 roku pozwana Spółdzielnia nabyła własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na mocy umowy sprzedaży ze Skarbem Państwa – Urzędem Wojewódzkim w S., działającym jako organ założycielski (...) Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w S. sporządzonej w formie aktu notarialnego numer 4882/1991. Na podstawie tej umowy dokonano zbycia w oparciu o przepis art. 37 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych na rzecz Spółdzielni zespół składników materialnych wchodzących w skład likwidowanego przedsiębiorstwa, na który składało się prawo wieczystego użytkowania gruntu obejmującego działki nr (...) w obrębie 196 przy ul. (...) w S. oraz własność czterech budynków na tym gruncie posadowionych, w tym budynek przy ul. (...) w S.. Zgodnie z treścią §2 ust. 1 umowy łączną cenę powyższych składników strony ustaliły na kwotę 6.500.000.000 starych złotych. Niniejsza kwota uregulowana miała zostać w ratach, przy czym 10% ceny Spółdzielnia uiszcza w terminie 60 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży, natomiast pozostała kwota spłacona miała zostać w ciągu 30 lat w równych ratach rocznych po 195.000.000 starych złotych każda z nich. Zgodnie z treścią załącznika numer 1 do umowy w postaci wykazu przekazywanych środków trwałych wartość netto przekazywanych składników określono na kwotę 6.831.295.546 starych złotych. Na powyższą wartość składała się wartość budynku mieszkalnego przy ul. (...), która wyniosła 776.028.135 starych złotych, wartość budynku mieszkalnego przy ul. (...), która wyniosła 804.572.135 starych złotych, wartość budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) która wyniosła 847.387.135 starych złotych, wartość budynku mieszkalnego przy ul. (...), która wyniosła 4.294.723.273 starych złotych, nadto wartość dróg i placów osiedlowych, która wyniosła 102.583.728 starych złotych oraz wartość chodnika przy budynku nr (...) w kwocie 6.001.140 starych złotych. Nadto jak wynika z treści §6 wskazanej umowy strony zastrzegły, iż Spółdzielnia przyjmie na swoich członków obecnych najemców lokali i dokona przydziału lokali mieszkalnych na zasadach u niej obowiązujących. Następnie w dniu 28 lutego 1994 roku strony dokonały zmiany umowy sprzedaży budynków mieszkalnych wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntu (Akt Notarialny Rep. (...)). Zgodnie z treścią §2 ust. 2 niniejszej umowy strony zmieniły ustaloną poprzednio cenę na kwotę 5.400.000.000 starych złotych. Nadto uzgodniono, że cena ma zostać uregulowana w ciągu trzydziestu lat w 60 ratach półrocznych po 77.541.700 starych złotych. Strony ponadto uzgodniły, że Spółdzielnia przyjmie na swoich członków osoby będące w dniu 15 października 1991r. najemcami lokali znajdujących się w budynkach położonych przy ul. (...) na podstawie umów najmu ze (...) Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), jeżeli do 15 lutego 1992r. złożyły i podpisały deklarację członkowską.

Pismem z dnia 12 listopada 1991 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z uwagi na fakt zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w S. przez małżonków S. poinformowała R. S. (1) o nabyciu budynków na własność i wezwała do złożenia

deklaracji członkowskiej w terminie do dnia 30 listopada 1991 roku. W zakreślonym terminie powodowie nie złożyli przedmiotowej deklaracji.

W dniu 17 maja 1993 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wypowiedziała R. S. (1) umowę najmu lokalu przy ul. (...) za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, którego termin kończył się w dniu 31 sierpnia 1993 roku. Jednocześnie zastrzeżono, że po upływie terminu wypowiedzenia dalsze zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu potraktowane zostanie jako zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, wobec czego naliczone zostanie odszkodowanie tytułem bezumownego korzystania z lokalu. Następnie pismem z dnia 28 sierpnia 1993 roku R. S. (1) wniósł o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni mieszkaniowej (...) w S., wskazując, że od 1980 roku zajmuje lokal położony w S. przy ul. (...). W odpowiedzi na powyższe pismem datowanym na dzień 13 września 1993 roku podpisanym przez przewodniczącą rady Nadzorczej (...) poinformowano powoda, że warunkiem przyjęcia w poczet członków (...) Spółdzielca jest: Po pierwsze/ Uregulowanie zaległości płatniczych wobec Spółdzielni, które na dzień 6 września 1993 roku wynosiły 12.802.000 starych złotych; po drugie Zapłacenie odsetek od powyższej kwoty; Po trzecie Uzupelnienie wkładu mieszkaniowego w kwocie 2.117.600 starych złotych; Po czwarte Regularne opłacanie należności w następujących miesiącach; Po piąte/ Ponowne złożenie deklaracji członkowskiej. Następnie pismem datowanym na dzień 4 kwietnia 1995 roku R. S. (1) ponownie zawniósł o przyjęcie go w poczet członków spółdzielni. W odpowiedzi pismem z dnia 27 kwietnia 1995 roku Spółdzielnia zaproponowała powodowi zawarcie umowy najmu zajmowanego przez niego lokalu pod warunkiem uiszczenia przez niego zaległości w opłatach w kwocie 994,95 zł. Dnia 1 czerwca 1995 roku pomiędzy powodem R. S. (1) a pozwaną Spółdzielnią zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w S. przy ul. (...). Zgodnie z zapisem § 2.1. strony zawarły umowę na czas nieokreślony. Jak wynika z załącznika do niniejszej umowy do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu upoważnieni zostało ponadto żona powoda D. S. jak również dwoje dorosłych dzieci.

Powodowie nie płacili regularnie opłat eksploatacyjnych oraz czynszu. Wobec czego zobowiązanie dłużników z tego tytułu wynosiło na dzień 22 października 2002 roku 1.147,01 zł. W dniu 22 października 2002 roku pomiędzy pozwaną spółdzielnią a małżeństwem D. S. i R. S. (1) zawarto ugodę na mocy której najemcy uznali roszczenie w kwocie 1.147,01 zł oraz zobowiązali się spłacić powyższą kwotę w 23 ratach miesięcznych po 50 zł każda (§1 ugody).

W dniu 31 lipca 2007 roku powód złożył wniosek o wyodrębnienie prawa własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. w oparciu o przepis art. 12 u.s.m. Następnie pismem z dnia 12 września 2007 roku powód ponownie wystąpił z wnioskiem do pozwanej Spółdzielni o przeniesienie prawa własności lokalu, wskazując tym razem jako podstawę art. 48 u.s.m. Pismem z dnia 5 października 2007 roku zarząd pozwanej Spółdzielni poinformował powoda, iż warunkiem przeniesienia własności zajmowanego przez niego lokalu na jego rzecz jest spłata zadłużenia wobec pozwanej oraz wpłata wkładu budowlanego określonego przez Zarząd spółdzielni w kwocie proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku oraz złożenie kwestionariusza osobowego oraz zobowiązania do zapłacenia jej kosztów wyceny wartości rynkowej rzeczonyj nieruchomości w przypadku rezygnacji z umowy o przeniesienie własności lokalu. Powód złożył wymagane dokumenty.

Pozwana Spółdzielnia zleciła rzeczoznawcy majątkowemu w osobie J. D. operatu szacunkowego nieruchomości stanowiącej prawo wieczystego użytkowania gruntu działki (...) obręb 196 o obszarze 3.737 m² oraz budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni całkowitej 3.357,47 m². W sporządzonym dokumencie rzeczoznawca wskazał, iż wartość rynkowa powyższej nieruchomości wynosi 13.282.500 złotych, w tym wartość prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) wynosi 439.100 zł, natomiast wartość łączna 60 lokali mieszkalnych wynosi 12.843.400 zł. Pismem z dnia 12 listopada 2007 roku pozwana Spółdzielnia poinformowała powoda, że została przeprowadzona wycena nieruchomości przez rzeczoznawcę i na podstawie jego wyliczeń wezwała powoda do wpłaty wkładu budowlanego w kwocie 205.963,65 zł. Przedmiotowe wyliczenia wynikało z ustalenia wartości udziału zajmowanego przez powoda lokalu mieszkalnego na kwotę 225.802,50 zł (0,017 x 13.282.500 zł) oraz pomniejszenia powyższej wartości o wysokość zwaloryzowanej kaucji wniesionej przez powoda w kwocie 19.838,85 zł. Niniejsze wyliczenie zostało zakwestionowane przez powoda, który w piśmie z dnia 23 listopada 2007 roku wskazał,

że brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do dokonania przez pozwaną ustalenia wkładu budowlanego poprzez ustalenie obecnej wartości rynkowej całego budynku oraz metodę jej wyliczenia, wskazując iż ustalenia wartości wkładu budowlanego należy dokonać w odniesieniu do zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, nie zaś wartości rynkowej nieruchomości. Ponadto powód wezwał pozwaną Spółdzielnię do wskazania ceny nabycia przedmiotowego budynku jak również o dokonanie waloryzacji ceny jego nabycia. W odpowiedzi na powyższe pozwana Spółdzielnia podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko.

Posiłkując się opinią biegłego sądowego K. B. Sąd Rejonowy ustalił, iż wartość rynkowa (WR) prawa własności wszystkich 60 lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) wg stanu na dzień 4 czerwca 2012 roku przy założeniu standardu podstawowego i cen na dzień 13 listopada 2014 roku wynosi 9.197.387 zł. Natomiast wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wg stanu na dzień 4 czerwca 2012 roku przy założeniu standardu podstawowego i cen na dzień 13 listopada 2014 roku wynosi 153.869 zł. Przedmiotowe wyliczenie określone zostało podejściem porównawczym, metodą korygowanie ceny średniej, w oparciu o ceny transakcyjne uzyskane w badanym okresie.

Lokal mieszkalny oznaczony nr (...) mieszczący się w budynku położonym w S. przy ul. (...) spełnia wymagania samodzielności lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo wywodzone z treści art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 §1 k.p.c. i art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zwanej dalej u.s.m., przy zasadniczo bezspornym stanie faktycznym, było zasadne w całości.

Wskazano na to, iż kwestie sporne dotyczyły interpretacji przepisów art. 48 i art. 491 u.s.m. Zgodnie z treścią art. 48. 1 u.s.m. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r., Nr 125, poz. 873).

Odnosząc się do zarzutów pozwanej odnośnie twierdzenie, że nabyte przez pozwaną lokale mieszkalne nie miały statusu mieszkań pozakładowych z uwagi na fakt, iż aktualna umowa najmu z dnia 1 czerwca 1995 roku nie stanowi kontynuacji umowy zawartej pomiędzy powodem R. S. (1) a (...) Przedsiębiorstwem Budownictwa (...), która to umowa została mu wypowiedziana – Sąd Rejonowy wskazał, że ustawodawca nie uzależnia roszczenia z art. 48 ust. 1. u.s.m. od tego, czy lokal mieszkalny ma taki charakter. Zgodnie bowiem ze wskazaną regulacją w jej aktualnym brzmieniu usunięto z art. 48 u.s.m. termin mieszkania zakładowe. Aktualnie wskazuje się po prostu mieszkania stanowiące własność przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.

Jednocześnie za nieuprawniony uznano również pogląd wysunięty przez pozwaną Spółdzielnię sprowadzający się do tego, że przepis art. 48 u.s.m. nie ma zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na fakt, że w dacie przejęcia przez pozwaną budynku. W ocenie Sądu Rejonowego takie rozumowanie jest chybione, a to z uwagi na fakt, iż ustawodawca w żaden sposób nie wykluczył możliwości stosowania art. 48 u.s.m. w stosunku do lokali mieszkaniowych przejętych przez Spółdzielnię przed datą jego wejścia w życie. Wskazać bowiem należy, że uprawnienie wynikające z przedmiotowej regulacji ma charakter przywileju, który winien mieć zastosowanie do najemców lokali przejętych przez Spółdzielnię zarówno przed jak i po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest również fakt, iż stosunek najmu nawiązany ze stroną powodową na podstawie umowy najmu z przedsiębiorstwem państwowym wygasł na skutek wypowiedzenia w dniu 17 maja 1993 roku a następnie ponownie został nawiązany z pozwaną Spółdzielnią na mocy umowy z dnia 1 czerwca 1995 roku. Wskazać bowiem należy, że dla roszczeń wynikających z art. 48 u.s.m. istotne znaczenie mają dwa okresy. Pierwszy związany jest z momentem przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową lokalu mieszkalnego od przedsiębiorstwa państwowego lub innego podmiotu wskazanego w omawianym przepisie, drugi okres natomiast, to chwila wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie odrębnej własności lokalu. W obu tych okresach wymagane jest aby osoba, która pragnie uzyskać odrębną własność lokalu winna posiadać status najemcy tej nieruchomości. W niniejszej sprawie powód spełnił wymagany warunek, bowiem zarówno w dniu 15 października 1991 roku kiedy to spółdzielnia

nabyła zespół składników materialnych w skład których wchodziła sporna nieruchomość jak również w dniu złożenia wniosku o wyodrębnienie lokalu powód był najemcą lokalu położonego w S. przy ul. (...).

Strona pozwana podniosła również zarzut sprowadzający się do stwierdzenia, że powodowie nie wykazali, że z powodu bezczynności pozwanej Spółdzielni nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, dlatego też brak jest podstaw do uwzględnienia żądania opartego na dyspozycji art. 491 u.s.m. Sąd Rejonowy wskazał, że działania pozwanej spółdzielni przejawiają znamiona takiej bezczynności, gdyż co prawda podjęła pewne czynności zmierzające do ustalenia wysokości należnego wkładu budowlanego i uwzględniła kaucję mieszkaniową, jak również wezwała powoda R. S. (1) do uiszczenia wkładu budowlanego pomniejszonego o wskazaną kaucję, lecz od samego początku kwestionowała zasadność roszczeń strony powodowej co do ich istoty, czyli o przeniesienie własności lokalu na podstawie art. 48 ust. 1 u.s.m. Jak wynika z uzasadnienia powyższego punktu Strona pozwana wyliczyła wprawdzie wysokość wkładu budowlanego w oparciu o ten przepis (art. 48 ust. 1 u.s.m.), aby dać najemcy możliwość uwłaszczenia zajmowanego przez niego lokalu, jednakże zdaniem pozwanej, co pozwana nadal podtrzymuje, nabyte przez pozwaną lokale mieszkalne nie miały statusu mieszkań pozakładowych. Podkreślono również fakt, że w niniejszej sprawie spór ogniskował się wokół ustalenia wysokości wkładu budowlanego, a rozbieżności co do wysokości wkładu budowlanego były na tyle wysokie, iż nie było szans na porozumienie w tym zakresie.

Pozwana podniosła również, że powodowie nie wnieśli ustalonego przez Zarząd pozwanej Spółdzielni w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wkładu budowlanego, odmawiając jego zapłaty, w związku z czym nie została również spełniona przesłanka z art. 48 ust. 1 pkt. 2 u.s.m., do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Sąd Rejonowy poparł stanowisko powodów którzy wskazali, że brak wpłaty wkładu budowlanego przez powodów, nie stanowi podstawy do oddalenia powództwa, gdyż Sąd wydając wyrok w sprawie ma możliwość uzależnienia złożenia oświadczenia woli pozwanej od wpłaty przez powodów ustalonego w toku postępowania świadczenia wzajemnego, w tym wypadku wkładu budowlanego.

Ustalenie w zakresie wyliczenia wartości nabycia przez pozwaną Spółdzielnię budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oraz zwaloryzowanej ceny nabycia lokalu nr (...) znajdującego się w tym budynku, Sąd, zgodnie z wnioskiem strony powodowej zlecił biegłemu z zakresu wyceny nieruchomości,

W wyniku przeprowadzonych analiz biegły zestawił poniższe wartości.

- Wartość rynkowa (WR) prawa własności wszystkich 60 lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) wg stanu na dzień 4 czerwca 2012 roku przy założeniu standardu podstawowego i cen na dzień 13 listopada 2014 roku wynosi 9.197.387 zł;

- Wartość prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wg stanu na dzień 4 czerwca 2012 roku przy założeniu standardu podstawowego i cen na dzień 13 listopada 2014 roku wynosi 153.869 zł;

- Wysokość ceny nabycia przez pozwaną budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wg cen na dzień 15.10.1991 roku przy uwzględnieniu wskaźnika ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w oparciu o rzeczywiste koszty budowy budynków wielomieszkaniowych (wg wskazań powodów) wynosi 3.761,474 zł;

- Wysokość ceny nabycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wg cen na dzień 15 października 1991 roku przy uwzględnieniu wskaźnika ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w oparciu o rzeczywiste koszty budowy budynków wielomieszkaniowych (wg wskazań powodów) wynosi 64.835 zł.

Zdaniem Sądu Rejonowego strona powodowa słusznie zauważyła, że użyte przez ustawodawcę w art. 48 ust. 1 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określenie waloryzacja oznacza czynność mającą na celu ustalenie wysokości istniejącego zobowiązania pieniężnego przy zmianie siły nabywczej pieniądza. Waloryzacja zakłada, że świadczenia pieniężne mają na celu dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała wierzytelność w

chwili jej powstania. Waloryzacja ponadto odnosi się wyłącznie do zobowiązań pieniężnych, w których mija pewien okres pomiędzy powstaniem a wygaśnięciem wierzytelności .

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko strony powodowej, że określenie „waloryzacja ceny nabycia” nie jest tożsame z pojęciem „wartości rynkowej nieruchomości”. Wskazany przez ustawodawcę sposób określenia wysokości wkładu budowlanego wynika wprost z przepisu ustawy i nie budzi wątpliwości Sądu. Gdyby intencją ustawodawcy była możliwość waloryzacji w oparciu o wartość rynkową lokalu wskazały to wprost w przepisie, jak to zostało uczynione w art. 48 ust. 5 u.s.m., który stanowi, że wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną. Mając powyższe na uwadze uznać należało, że żądanie pozwanej do wpłaty wkładu budowlanego w wysokości 205.963, 65 zł obliczonego na podstawie dokonanej wyceny wartości rynkowej nieruchomości było bezzasadne. W tym miejscu warto wskazać, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą odnosić korzyści majątkowych, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Zgodnie a treścią art. 1 ust. 1 u.s.m. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej "spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. 11. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Stosownie do treści art. 1 ust. 1 u.s.m. spółdzielnie mieszkaniowe nie są tworzone dla osiągnięcia zysku, gdyż zasadniczym celem jej działalności jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, który realizowany jest poprzez dokonywanie przydziału lokali mieszkalnych. Spółdzielnie mieszkaniowe w swojej działalności pokrywają jej koszty własnymi dochodami. Spółdzielnie mieszkaniowe działają na zasadach „non profit” i jako takie nie są nastawione na zysk. Świadczy o tym chociażby przepis art. 6 ust. 1 u.s.m., który stanowi, że Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Ustanowiony do niniejszej sprawy biegły na wniosek powodów określił cenę nabycia przez pozwaną budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...) wg. cen na dzień 15 października 1991 roku przy uwzględnieniu wskaźnika ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w oparciu o rzeczywiste koszty budowy budynków wielomieszkaniowych. Biegły dokonał rewaloryzacji ceny 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w oparciu o wskaźniki z lat poprzednich za okres od pierwszego kwartału 1991 roku do 1 kwartału 2013 roku. (biegły przyjął wskaźnik wzrostu cen jaki miał miejsce w okresie od I kw. 1998 roku do I kwartału 2002 r.). W wyniku przeprowadzonych obliczeń biegły przyjął za cenę za 1 metr kwadratowy kwotę 1.224 zł. Wobec powyższego wysokość ceny nabycia przez pozwaną budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wg wskazań powodów wyniosła 1.224 zł/m² x 3073,10 m² (powierzchnia użytkowa budynku) = 3.761.474 zł. Natomiast wysokość ceny nabycia przez pozwaną lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) wg cen na dzień 15 października 1991 roku przy uwzględnieniu wskaźnika ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w oparciu o rzeczywiste koszty budowy budynków wielomieszkaniowych (wg wskazań powodów) wynosi 64.835 zł.

Od powyższej kwoty należy ponadto odliczyć wysokość wpłaconej przez powoda kaucji mieszkaniowej wniesionej w kwocie 5.349.000,00 starych złotych, która po denominacji stanowi kwotę 534,90 zł. Kwota 534,90 zł wyliczona została przez pozwaną Spółdzielnię i po zwaloryzowaniu proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu wyniosła 19.838,85 zł. Podnieść należy, że wysokość kaucji nie była podważana przez strony w niniejszym postępowaniu. Zatem ostateczna wartość wkładu budowlanego po odliczeniu kaucji winna wynieść 44.996,15 zł = (64.835 zł – 19.838,85 zł). Taką też kwotę powodowie powinni uiścić pozwanej Spółdzielni.

W odniesieniu zaś do żądania powodów w zakresie punktu drugiego pozwu, a dotyczącego zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli dot. przeniesienia prawa własności (art. 64 k.c. w zw. z art.1047 § 1 k.p.c. w zw. z art.

48 §1 u.s.m.) wskazano, że przeniesienie własności lokalu jest czynnością prawną, która poprzedza wyodrębnienie lokalu. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że pozwana spółdzielnia zobowiązana jest do przeniesienia na powodów własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), ale po dokonaniu przez najemcę wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowanej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, przy uwzględnieniu ceny nabycia nieruchomości jak również na podstawie opinii biegłego wyznaczonego w niniejszej sprawie. Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego K. B., że zwaloryzowana cena nabycia, za jaką pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...) wg cen na dzień 15 października 1991 roku wyniosła 3.761,474 zł, zaś udział nieruchomości lokalowej nr 2 położonego w S. przy ul. (...) według cen na dzień 15 października 1991 roku w wartości zwaloryzowanej ceny wynosi 64. 835 zł, pomniejszonej o wysokość uiszczonych kaucji, która po zwaloryzowaniu wynosi 19.838,85 zł.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy uznając zasadność żądania pozwu, doszedł do przekonania, że żądaniem zawarte w punkcie drugim pozwu ulec powinno doprecyzowaniu, w celu urzeczywistnienia żądania powodów. Sąd wskazał, iż nie dokonał zmiany ustaleń faktycznych żądania, a jedynie je zmodyfikował zgodnie z wolą powodów.

Pozwana Spółdzielnia zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w całości żądając zmiany tego orzeczenia i oddalenia powództwa oraz o zasądzenie od powodów kosztów postępowania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 1047 § 1 i 2 kpc, w związku z 64 kc., poprzez zawarcie w sentencji wyroku rozstrzygnięcia, które wadliwie kształtuje oświadczenie woli pozwanej, a także niezgodnie z rzeczywistym stanem faktycznym i prawnym określa treść oświadczenia, które zaskarżony wyrok zastępuje, a to poprzez nakazanie pozwanej ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w S., wraz z udziałem w wysokości (...) w częściach wspólnych tego budynku oraz działce gruntu zabudowanej tym budynkiem, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), mimo, że lokal będący przedmiotem niniejszej sprawy nie znajduje się w budynku na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW (...), co w istocie prowadzi do tego, że na podstawie zaskarżonego wyroku nie może powstać odrębna własność lokalu w nim wskazanego, a co za tym idzie zaskarżony wyrok jest niewykonalny.

Dodatkowo, naruszenie powyższych przepisów w związku z art. 3 ust 1 oraz ust. 3 ustawy o własności lokali, miało polegać na nakazaniu pozwanej ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w S., wraz z udziałem w wysokości (...) w częściach wspólnych tego budynku oraz działce gruntu zabudowanej tym budynkiem, podczas gdy udział powodów we współwłasności w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali nie został ustalony w sposób nieprawidłowy, gdyż zsumowanie udziałów przypadających na poszczególne lokale, wskazanych w opinii biegłego prowadzi do wniosku, że suma udziałów nie jest równa „jeden”, gdyż suma udziałów wskazanych w opinii biegłego wynosi (...), a tym samym udział w nieruchomości wspólnej jest określony niezgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Następnie sformułowano zarzuty naruszenia:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyznanie nadmiernej mocy dowodowej opinii biegłego sądowego K. B. z listopada 2014 r. i oparcie rozstrzygnięcia na dowodzie nieprzydatnym dla celów postępowania, z uwagi na to, że przedmiotowa opinia obejmuje wycenę wartości przyszłych nieruchomości lokalowych z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). nie zaś w prawie własności działki gruntu na którym posadowiony jest budynek przy ul. (...) w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). co w konsekwencji doprowadziło Sąd do nieprawidłowych ustaleń w zakresie wartości lokalu zajmowanego przez powodów jak i równie nieprawidłowych ustaleń faktycznych w pozostałym zakresie, gdy już w piśmie procesowym z dnia 5 września 2012 r. strona pozwana informowała zarówno Sąd, jak powodów o tym, że lokal zajmowany przez powodów znajduje się w obrębie nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest Kw nr (...), jak również, że grunt pod budynkiem został przez Spółdzielnię nabyty na własność na podstawie umowy z dnia 10 marca 2010 r.,

- art 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej, nie zaś swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez pominięcie dowodów w postaci wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - P. i Zachód sygn. akt: I C 277/09 z dnia 25 sierpnia 2009 r. oraz znajdującej się w aktach tej sprawy opinii biegłej rzeczoznawcy nieruchomości T. W., a w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd, że zaproponowana przez pozwaną metoda waloryzacji wkładu budowlanego polega wyłącznie na przyjęciu wartości rynkowej lokalu zajmowanego przez powodów, podczas gdy metoda waloryzacji pozwanej opierała się na ustaleniu wartości budynku pozwanej na chwilę przewłaszczenia, a następnie na porównaniu tej wartości z rzeczywistą Wartością budynku w chwili nabycia przez pozwaną i wyznaczeniu mnożnika wyznaczającego zmianę wartości nieruchomości, a zaniechania w tym zakresie doprowadziły Sąd do nieprawidłowych ustaleń w zakresie wartości lokalu zajmowanego przez powodów oraz w konsekwencji do ustalenia nieekwiwalentnych świadczeń stron w zaskarżonym wyroku;
- art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia w zakresie, w jakim Sąd I instancji pominął metodę waloryzacji zaproponowaną przez pozwaną, a polegającą na ustaleniu wartości budynku pozwanej na chwilę przeniesienia własności, a następnie na porównaniu tej wartości z rzeczywistą wartością budynku w chwili nabycia przez pozwaną i na tej podstawie wyznaczenie mnożnika wyznaczającego zmianę wartości nieruchomości, jak również niewyjaśnieniu przyczyn, dla których uznał za zasadne oparcie się w tej mierze na metodzie waloryzacji polegającej na określeniu ceny nabycia m2 powierzchni użytkowej budynku pozwanej i zastosowaniu do tak ustalonej ceny wskaźnika ustalanego przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w sprawie m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, mimo że obliczany jest on wyłącznie dla celów określonych w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30 listopada 1995 r. (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz.763 (art. 3b, ust. 4) z późniejszymi zmianami), oraz wykorzystywany wyłącznie w bezpośrednio odwołujących się do niego innych ustawach, nie może być więc wykorzystywany jako cena 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania, oferowana na rynku mieszkaniowym, lub do analiz takich cen, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia w zaskarżonym wyroku nieekwiwalentnych świadczeń stron; jak również na skutek niewyjaśnienia dlaczego Sąd bezkrytycznie podzielił stanowisko biegłego co do tego, że lokal powodów znajduje się w obrębie nieruchomości wspólnej wskazanej w opinii biegłego Kw nr (...) podczas, gdy już w piśmie procesowym z dnia 5 września 2012 r. strona pozwana informowała zarówno Sąd, jak powodów o tym, że lokal znajduje się w obrębie nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest Kw nr (...), jak również, że grunt pod budynkiem został przez Spółdzielnię nabyty na własność na podstawie umowy z dnia 10 marca 2010 r.,
- naruszenie art. 98 § 1 Kpc na skutek obciążenia pozwanej Spółdzielni kosztami procesu w całości, pomimo tego, że powództwo w sprawie powinno zostać oddalone,
- art. 48 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wydanie przez Sąd rozstrzygnięcia w sprawie mimo, że nie została spełniona przez powodów przesłanka wskazana w przedmiotowym przepisie, a mianowicie powodowie nie wnieśli wkładu budowlanego należnego pozwanej zgodnie z treścią przywołanego przepisu, w wysokość ustalonej przez pozwaną;
- art. 48 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że zwaloryzowaną cenę nabycia budynku, o której mowa w powyższym przepisie, stanowi cena nabycia metra kwadratowego wyłącznie użytkowej powierzchni budynku pozwanej wg cen na 15 października 1991 r. (nie zaś wartość całego budynku), przy jednoczesnym uwzględnieniu wskaźnika ustalanego przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w sprawie m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, mimo że wskaźnik ten obliczany jest wyłącznie dla celów określonych w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30 listopada 1995 r. (tekst jednolity Dz.U. 2013 poz.763 (art.3b, ust. 4) z późniejszymi zmianami), oraz wykorzystywany wyłącznie w bezpośrednio odwołujących się do niego innych ustawach, nie może być więc wykorzystywany jako cena 1 m2 powierzchni

użytkowej budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania, oferowana na rynku mieszkaniowym, lub do analiz takich cen, co w konsekwencji doprowadziło do niezapewnienia w zaskarżonym wyroku pozwanej spółdzielni mieszkaniowej świadczenia ekwiwalentnego, odpowiadającego zwaloryzowanym kosztom nabycia.

Powodowie zażądali oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Spółdzielni o tyle była skuteczna, iż doprowadziła do uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Co do zasadny jednak podzielić należy rozważania prawne i wnioski, które doprowadziły Sąd Rejonowy do konkluzji, iż powodom przysługuje skuteczne wobec pozwanej roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia prawa własności zajmowanego lokalu w trybie art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. Wskazać należy, iż przepis ten przewiduje obowiązek spółdzielni mieszkaniowej zawarcia z najemcą spełniającym kryterium tam opisane umowy przeniesienia własności lokalu po wpłacie wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Sposób interpretacji tego przepisu zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, który uznaje go za trafny. Dodać przy tym należy, iż powodowie nie kwestionują, co do zasady konieczności uiszczenia na rzecz pozwanej wkładu budowlanego, czego dobitnym wyrazem był brak apelacji związany z rozstrzygnięciem o ich powinnościach finansowych związanych z ustanowieniem a następnie przeniesieniem na ich rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego. Powodowie kwestionowali wysokość żadanego przez pozwaną wkładu budowlanego ustaloną jako wartość rynkowa zajmowanego przez nich lokalu. Obiekcje te uznać należy za rzeczowe już tylko ze względu na przytoczone wyżej brzmienie art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m.

Słusznie jednak strony dostrzegają to, iż analizowany przepis nie wskazuje na konkretną metodę waloryzacji ceny nabycia budynku, w którym znajduje się lokal zajmowany przez najemców. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 czerwca 2012 r. w sprawie o sygn. akt P 27/10 w art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. ustawodawca nie wskazał konkretnego sposobu dokonywania waloryzacji ceny nabycia dawnego lokalu zakładowego, w stosunku do którego najemcy przysługuje roszczenie o przeniesienie własności. W szczególności nie zostało przesądzone, czy ma to być waloryzacja wniesionej ceny do wartości rynkowej budynku, czy też przeprowadzona według innych kryteriów.

Analizując sytuację, w której spółdzielnia nabywała budynek, kupowała go, Trybunał wyraził pogląd, iż wkład konieczny do przewłaszczenia na rzecz członka powinien kompensować spółdzielni poczyniony nakład. Cena nabycia określonego budynku powinna więc zostać odniesiona do rzeczywistej wartości rynkowej budynku z chwili nabycia, a następnie przeszacowana do wzrostu wartości budynku w chwili przewłaszczenia. Uprawniony wniesie wówczas stosowny ekwiwalent na rzecz spółdzielni. W ocenie Trybunału nie będzie więc można zarzucić temu rozwiązaniu, że „wywłaszcza” spółdzielnię.

Nie negując możliwości zastosowania innych sposobów waloryzacji, np. opisanych ewentualnie w regulacjach wewnątrzspółdzielniowych, na co wskazywał również Trybunał Konstytucyjny, dostrzec należy, iż w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy określił cenę nabycia przez pozwaną budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oraz lokalu mieszkalnego nr (...) wg. cen na dzień 15 października 1991 roku przy uwzględnieniu wskaźnika ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Urząd Statystyczny w oparciu o rzeczywiste koszty budowy budynków wielomieszkaniowych $\{1.224 \text{ zł/m}^2 \times 3073,10 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia użytkowa budynku)} = 3.761.474 \text{ zł}\}$. Następnie Sąd obliczył cenę 52,97 m² lokalu powoda, również na dzień 15 października 1991 r. wskazując na kwotę 64 835 zł (1.224 zł/m² x 52,97 m²). Innymi słowy Sąd I instancji ustalił wartość nieruchomości pozwanego na 1991 r. mnożąc powierzchnie położonego tam budynku przez wartość 1 m² ustalonego w oparciu o cenę 1 m² powierzchni użytkowej budynku rozumianą jako „przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych

budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach". Uznać należy, iż taki zabieg arytmetyczny nie będzie waloryzacją ceny nabycia budynku w rozumieniu art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m., chociażby z tego względu, iż podstawą waloryzacji byłaby cena konkretnego budynku, tego w którym położony jest lokal powodów, rozumiana jako koszty jego nabycia. W istocie więc Sąd Rejonowy nie dokonał waloryzacji „ceny nabycia budynku”, lecz ustalił wartość tego budynku na 15 października 1991 r. przy zastosowaniu miernika nominalnej ceny ustalonej jako będącej wyrazem przeciętnych dla całego kraju nakładów poniesionych przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych właśnie na ten dzień. Zastosowany sposób „waloryzacji” nie nawiązuje więc do kwintesencji zagadnień kluczowych dla rozwikłania niniejszej sprawy, a związanych z faktycznie zapłaconą przez pozwaną ceną za nabycie nieruchomości, jej relacji do ceny rynkowej w momencie nabycia, które to elementy ujmowane łącznie mogą stanowić o wskazaniu wysokości wkładu budowlanego, do którego uiszczenia byłby zobowiązany powód. Dostrzec przy tym należy, co umknęło uwadze stron i Sądu I instancji, iż pozwana spółdzielnia nabywając budynek opisany pozwem, w dniu nabycia zapłaciła jedynie 10% jego wartości, zaś pozostała kwota została rozłożona na sześćdziesiąt półrocznych rat po 7 754,17 zł płatnych w ciągu trzydziestu lat. Już tylko zwykłe zasady doświadczenia życiowego nakazywały by zaakceptować tezę, iż 90% wartości ceny nabycia nieruchomości, nawet przy przyjęciu jej rynkowej wysokości, zostało rozłożone na raty, których terminy płatności były dalekie od rynkowych.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie wskazuje na motywy wyboru przyjętego sposobu waloryzacji, co było również podstawą jednego z zarzutów apelacyjnych.

Analizując uzasadnienie przytoczonego wyżej orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wskazać należy na przyjęty tam sposób waloryzacji jako operację arytmetyczną polegającą na ustaleniu proporcji między ceną nabycia (w niniejszej sprawie będzie to dzień 15 października 1991 r., z uwzględnieniem późniejszych uzgodnień kontrahentów) a rzeczywistą wartością nieruchomości z tego dnia, która w niniejszej sprawie nie została ustalona, a następnie odniesienia tej proporcji do wartości nieruchomości na dzień orzekania, z finalną operacją ustalenia wartości wkładu budowlanego ustalonego w art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m.

W niniejszej sprawie biegły, co prawda ustalił wartość nieruchomości, w której położony był lokal zajmowany przez pozwanych na dzień orzekania. Nie ustalono jednak rzeczywistej rynkowej wartości nieruchomości w 1991 r. Z opinii biegłego wynika, iż opisany w niej budynek powstał w 1976 r. Zastosowanie ceny metra z obwieszczenie GUS sugerowało by, iż szacunkowi podlega budynek nowy wzniesiony w 1991 r. Zastosowanie miernika waloryzacji zaproponowanego przez Trybunał Konstytucyjny, lecz przy uwzględnieniu ceny metra z obwieszczenie GUS nie odpowiadało by na pytanie czy pozwana nabyła nieruchomość na warunkach rynkowych czy też nie i w efekcie czy ustalony stosownie do takiego miernika sposób waloryzacji pozwalał by na odzwierciedlenie rzeczywistego nakładu pozwanego na nabycie nieruchomości i w efekcie na wartość wkładu, którego wysokość winna być skorelowana z nakładem pozwanego na nabycie nieruchomości.

Dodatkowo, zwrócić należy uwagę na to, iż pomimo ustanowienia na rzecz powodów prawa własności lokalu i przynależności biegły sądowy oszacował wartość gruntu ze wskazaniem, iż jest to prawo wieczystego użytkowania, gdy tymczasem, co nie jest sporne, jest to prawo własności – co do zasady posiadające większą wartość aniżeli prawo wieczystego użytkowania.

Słusznie również apelująca dostrzega, iż z ustaleń biegłego sądowego K. B. które legły u podstaw ustaleń związanych z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości opisanej pozwem wynika, iż że suma tych udziałów nie jest równia „jeden”. Suma udziałów opisanych w opinii biegłego (k. 425-428 i 441-446) wynosi (...). Okoliczność ta nie była podnoszona w toku postępowania przed sądem I instancji, Biegły sądowy również nie zsumował tych udziałów, zaś pełnomocnicy stron na rozprawie apelacyjnej nie byli w stanie wskazać ani na to z czego wynikała analizowana nieścisłość, ani nawet tego czy zarząd pozwanej podejmował uchwałę w trybie art. 42 ust. 1 u.s.m. Domyślać się jedynie należy, iż dostrzeżona nieścisłość mogła powstać podczas sporządzania opinii przez rzeczoznawcę J. D. na zlecenia pozwanej w dniu 31 października 2007 r., który posłużył się „wynikami lustracji nieruchomości” udostępnionymi

przez zleceniodawcę, bądź też na etapie pomiarów dokonanych podczas lustracji nieruchomości. Tym niemniej analiza zestawienia „struktury powierzchni” na stronach 5-7 opinii wskazuje na błędne zsumowanie opisanych tam wielkości (k. 123-125).

Dostrzec należy to, iż w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu na mocy orzeczenia sądu, wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. U podstaw takiej zasady legło założenie, iż orzeczenie sądu ustanawiającego własność lokali jest prawidłowe i nie wymaga dalszej kontroli w postępowaniu wieczystoksięgowym. Co do zasady uznać należy, iż przy określeniu wielkości udziałów spełnione muszą być łącznie dwa warunki: udział musi być powiązany z każdym lokalem, a suma udziałów musi odpowiadać jedności (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie V CK 492/03).

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie wskazaną powyższej kwestię pozostawił poza zakresem swoich ustaleń i rozważań, a dodać należy, iż z treści przedłożonego przez apelującego odpisu księgi wieczystej nieruchomości wspólnej wynika, że nastąpiło już wyodrębnianie pięciu lokali mieszkalnych. Brak analizy wysokości udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej związanych poszczególnymi lokalami może prowadzić do naruszenia praw związanych z prawem innych uprawnionych, a zwłaszcza osoby na rzecz której będzie ustanowione prawo własności lokalu jako ostatnie. Okoliczność takie Sąd winien rozważyć z urzędu, zaś w przypadku braku możliwości wychwycenia ewentualnego błędu rachunkowego zaistniałego w opinii J. D., bądź ewentualnie w przywołanych przez niego wyników lustracji nieruchomości - poczynić samodzielne ustalenia.

Mając powyższe na uwadze wskazać więc należy, iż Sąd Rejonowy nie dokonując faktycznie waloryzacji opisanej w treści art. 48 ust. 1 pkt. 2 u.s.m. i nie ustalając w sposób adekwatny do tej operacji wysokości wkładu budowlanego, nie rozpoznał istoty sprawy, a nadto rozmiar dostrzeżonych uchybień wymagał będzie powtórzenia prawie w całości postępowania dowodowego. Okoliczności te obligują Sąd odwoławczy do uchylecia zaskarżonego wyroku w całości w trybie art. 386 § 4 k.p.c., również co do pkt I, w którym nie znalazł się opis praw związanych z ustanowionym przez sąd prawem własności lokalu mieszkalnego.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy uwzględni powyższe uwagi, co będzie skutkowało ustaleniem wysokości udziałów powodów w nieruchomości wspólnej, co winno być poprzedzone ustaleniami dotyczącymi również co do wysokości udziałów w tej nieruchomości związanych z innymi lokalami, tak aby suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła „1”. Następnie, Sąd ten ustali w trybie art. 48 ust. 1 pkt 2 u.s.m. wartość wkładu budowlanego w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania powodów wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, co winno być poprzedzone ustaleniami dotyczącymi istnienia u pozwanej Spółdzielni statutowych zasad takiej waloryzacji, a w przypadku ich braku np. posłuży się wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny algorytmem postępowania, mając jednocześnie na uwadze fakt nabycia przez pozwaną prawa własności gruntu na którym położonych jest budynek zamieszkały przez powodów oraz to, iż pozwana nabywała nieruchomość opisaną pozwem na raty, których płatność została rozłożona na 30 lat.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj