

Sygn. akt I ACa 28/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.) SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S. i H. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 10 października 2013 r., sygn. akt I C 163/13

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 135 zł. (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***W. Kaźmierska M. Sawicka E. Buczkowska-Żuk***

Sygn. akt I ACa 28/14

## UZASADNIENIE

W dniu 09.04.2013 r. pełnomocnik powodów **J. S. i H. S.** wniosła w ich imieniu pozew z żądaniem uchylenia uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 09.11.2012 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu położonych w poszczególnych nieruchomościach. W istocie dotyczyła ona określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu znajdującego się w pawilonie przy ul. (...) w K., położonego w nieruchomości nr (...), obręb (...), objętego księgą wieczystą kw nr (...), do którego to lokalu oznaczonego jako (...), przysługuje powodom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego. Jako przyczynę zgłoszonego żądania wskazała niezgodność zaskarżonej uchwały z prawem oraz to, że uchwała narusza interes prawny

i uprawnienia powodów. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni na rzecz każdego z powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, pełnomocnik pozwanej **(...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu oraz o przeprowadzenie wskazanych w piśmie dowodów. Podniosła przede wszystkim, że zaskarżoną uchwałą określono przedmiot odrębnej własności lokalu użytkowego przy ul. (...) w K., położonego w nieruchomości nr (...), obręb (...) i że nieruchomość ta obejmuje pawilon przy ul. (...) o powierzchni 122,9 m<sup>(2)</sup>. W załączniku nr 2 uchwały określono zakres kosztów obciążających tę nieruchomość, niezbędnych do jej samodzielnego funkcjonowania. Wyjaśniła, że działka gruntu nr (...) jest własnością gminy, zaś pozwana jest jej użytkownikiem wieczystym, natomiast posadowiony na niej budynek jest własnością pozwanej Spółdzielni, a powodom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu. Podział geodezyjny działki gruntu został wykonany wraz z podziałem pionowym budynku, wzdłuż ściany nośnej oddzielającej dwa lokale, co jest dopuszczalne, a zatem lokal powodów spełnia wymagania samodzielności. Wymienione z kolei w załączniku nr 2 do uchwały kwoty obciążające nieruchomość nr (...), zlokalizowaną na działce nr (...) są niezbędne do jej samodzielnego funkcjonowania i stanowią: 1) 0,8% kosztów utrzymania działki nr (...) (osłona śmietnikowa (...)); 2) 0,3% kosztów utrzymania sieci CO i CCW niskich parametrów z wymiennikowni(...) zasilającej nieruchomość nr (...); 3) 13,5% kosztów utrzymania poziomów izolacji instalacji zimnej wody w budynku (...) oraz 4) 49,9% kosztów utrzymania przyłącza zimnej wody na działce nr (...) od instalacji wspólnej w budynku (...) do pawilonu.

W piśmie z dnia 17.07.2013 r. pełnomocnik pozwanej wskazała przede wszystkim, że Spółdzielnia stoi na stanowisku, iż posiadane prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), na której posadowiony jest pawilon przy ul. (...), stanowi wartość majątkową Spółdzielni, gdyż gdyby nie było go na niej, to pozwana mogłaby korzystać z tej działki w inny sposób i osiągać z tego tytułu korzyści.

Wyrokiem z dnia 10 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 9 listopada 2012r. Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w całości i zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 397zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 197zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Sąd ten ustalił, że powodowie są członkami pozwanej Spółdzielni i przysługuje im na podstawie przydziału z dnia 28.12.1995 r., na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (...), o powierzchni 122,9 m<sup>2</sup>, położonego w K. przy ul. (...) (poprzednio K.). Powyższy lokal został wybudowany przez powodów ze środków własnych, na działce przy ul. (...), będącej częścią działki gruntu nr (...), użytkowanej na podstawie umowy dzierżawy terenu z dnia 22.04.1989 r. Działka ta została oddana w dniu 27.01.1984 r. Spółdzielni w użytkowanie wieczyste, a jej obecnym właścicielem jest Gmina M. K.. Powodowie prowadzili w nim działalność handlową. Ma on założoną księgę wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koszalinie.

Protokołem przejęcia z dnia 14.12.1995 r., na skutek wniosku powodów, jako użytkowników w/w pawilonu, o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, został on przejęty na majątek środków trwałych Spółdzielni, bez przyłączy obiektu do sieci zewnętrznych.

Powodowie mają podpisaną umowę z Miejską (...) Spółką z o.o. z siedzibą w K. dotyczącą przedmiotowego lokalu i samodzielnie rozliczają się z tego tytułu z dostawcą energii cieplnej.

Lokal użytkowy położony przy ul. (...) spełnia wymagania samodzielnego lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. i może stanowić odrębną własność. Obecnie, po podziale geodezyjnym, budynek, w którym usytuowany jest lokal powodów znajduje się na wydzielonej działce gruntu nr (...).

Na wniosek powodów w dniu 09.11.2012 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) o treści w niej wskazanej. Integralną część w/w uchwały stanowią załączniki nr 1 i nr 2.

W tym samym dniu Zarząd (...) w K. podjął uchwałę nr(...) odnośnie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu położonego przy ul. (...), należącego do Z. i J. K.. W dniu 27.12.2012 r. podpisali oni z pozwaną przed notariuszem R.

C. umowę Rep. (...) przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku na rzecz członka spółdzielni, na warunkach szczegółowo w niej wskazanych.

Wcześniej, tj. pismem z dnia 06.11.2012 r. Spółdzielnia zaproponowała powodowi ustanowienie „pełnej własności budynku” oraz przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu, wyrażając gotowość do niezwłocznego wykonania tej czynności i informując, że szacunkowa wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi 60.500 zł, licząc 220 zł za m<sup>2</sup> (220 zł x 275 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu). W celu podjęcia stosownych działań w tym przedmiocie wezwwała powodów o złożenie wniosku w swojej siedzibie.

Pismem z dnia 17.11.2012 r. pozwana zawiadomiła powodów o wyłożeniu do wglądu projektu uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 09.11.2012 r. wraz z załącznikami.

Powodowie w piśmie z dnia 29.11.2012 r., będącym odpowiedzią na pismo z dnia 06.11.2012 r., nie zgodzili się na ustalenie miesięcznej opłaty w wysokości 5.170,00 zł za korzystanie z gruntu, wskazując, że takie działanie Spółdzielni jest bezprawne i że nic im nie wiadomo, aby Gmina M. K. podniosła opłaty za użytkowanie terenu. Jako uprawnieni do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego mają świadomość uiszczania na rzecz Spółdzielni opłat eksploatacyjnych zgodnie z treścią przepisu art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto zażądali podania podstawy prawnej do podwyższenia opłat za „korzystanie z gruntu”.

W odpowiedzi zaś na pismo z dnia 17.11.2012 r., powodowie w dniu 18.12.2012 r. zgłosili wnioski do projektu uchwały nr (...) dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego, a w szczególności – z punktu widzenia roszczenia zgłoszonego w pozwie – wskazali m.in., że w załączniku nr 1 do uchwały w rubryce 7, dotyczącej zobowiązań wobec Spółdzielni, powinno być „0”, natomiast załącznik nr 2 należy zlikwidować, albowiem brak podstaw prawnych do wszystkich obciążeń w nim wymienionych, które dotyczą bliżej nieokreślonych kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów, a nie wiadomo co Spółdzielnia zamierza remontować. Powodowie oświadczyli w nim także, że sami zawrą umowę na wywóz nieczystości i śmieci oraz, że nie zamierzają korzystać z osłony śmietnikowej przy ul. (...). Co do przyłączy zimnej wody, to zostały tak zaprojektowane i wykonane, że Spółdzielnia ma obowiązek je utrzymać lub dokonać odpowiednich przeróbek, a żadna z wymienionych w w/w załącznikach sieci nie znajduje się ani na ich działce, ani na działce sąsiadki Z. K., a więc na nieruchomości wspólnej.

W chwili podejmowania zaskarżonej uchwały powodowie nie zalegali (i nie zalegają) wobec Spółdzielni z tytułu spłat przypadających na ich lokal odnośnie części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności tytułem odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, nie posiadali też zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sad uznał, że żądanie określone w pozwie, po jego ostatecznym zmodyfikowaniu pismem z dnia 02.07.2013 r. i potwierdzeniu tego na rozprawie w dniu 10.10.2013 r., okazało się całkowicie zasadne.

Zgodnie z treścią art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013, 1222, t.j.) określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Przepis art. 42 ust. 3 w/w ustawy określa z kolei szczegółowo, co powinna zawierać taka uchwała, wskazując m.in. w punkcie 5, w zakresie przypadającego na każdy lokal stanu zadłużenia z tytułu: a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami; b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Natomiast przepis art. 17<sup>14</sup> w/w ustawy wskazuje, jakie warunki powinien spełnić członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, o ile przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w celu przeniesienia na uprawnionego odrębnej własności lokalu wskutek przekształcenia przysługującego mu prawa. Zgodnie z brzmieniem tego uregulowania, na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

Żaden przepis ustawy z 15 grudnia 2000 r. nie wymaga, aby osoba ubiegająca się o ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu miała spełnić dodatkowo inne, aniżeli w niej wymienione warunki, bo takowe nie wynikały i nie wynikają z żadnych obowiązujących przepisów, tak w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały, jak i w chwili wniesienia niniejszego roszczenia do sądu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało ponad wszelką wątpliwość, że powodowie spełnili wymagania określone w/w przepisami i dlatego pozwana podjęła w dniu 09.11.2012 r. uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności odnośnie przysługującego im prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...). Świadczą o tym przedłożone przez strony i nie kwestionowane dokumenty oraz zgodne twierdzenia stron w tym zakresie. Jednakże podjęta uchwała, której integralną część stanowią załączniki nr 1 i nr 2 czyni iluzorycznym spełnienie obowiązku pozwanej wobec powodów w myśl art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., a to dlatego, że nałożone zostały nimi na powodów dodatkowe obciążenia, które nie wynikają z żadnych obowiązujących uregulowań. Zdaniem pozwanej, tylko spełnienie przez powodów tych warunków pozwala na zawarcie z nimi umowy notarialnej w sprawie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu użytkowego. Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić, słusznie zatem powodowie odmówili zawarcia umowy na takich warunkach, jakie podyktowała im Spółdzielnia i zaskarżyli podjętą w tym celu uchwałę.

Po pierwsze, nie ma wątpliwości, że lokal, do którego przysługuje powodom ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, spełnia wymogi samodzielności i może być przedmiotem obrotu. Może być też założona dla niego osobna księga wieczysta. Wynika to wprost z zaświadczenia z dnia 12.12.2012 r. wraz z rzutami lokalu (k.60), które w tym m.in. celu zostało wydane.

Po drugie, został on wybudowany w całości ze środków własnych przez powodów w okresie, gdy byli dzierżawcami terenu, na którym został posadowiony. Stanowi on pawilon, w którym powodowie prowadzili działalność handlową. Spółdzielnia nie partycypowała w kosztach jego wybudowania; nie twierdziła zresztą inaczej.

Po trzecie, został on przejęty na majątek środków trwałych Spółdzielni protokołem przejęcia z dnia 14.12.1995 r., na skutek wniosku powodów, jako użytkowników w/w pawilonu, o uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, bez przyłączy obiektu do sieci zewnętrznych. Powodowie sami zawarli umowę o dostawę mediów, samodzielnie rozliczają się z tego tytułu z dostawcą energii cieplnej. Nie zamierzają korzystać z osłony śmietnikowej przy ul. (...); sami zawrą umowę na wywóz nieczystości z odpowiednimi służbami, co niewątpliwie będzie ich obowiązkiem jako wyłącznych użytkowników wieczystych nieruchomości i właścicieli budynku. Argumenty pozwanej, jakoby obowiązkiem powodów byłoby, po zawarciu umowy, m.in. partycypowanie w kosztach związanych z koniecznością utrzymania przyłączy zimnej wody, do tego usytuowanych na innej działce, są pozbawione racji prawnych, a pozwana nie wskazała żadnych podstaw prawnych ku temu. Raz jeszcze należy podkreślić, że ustawodawca wyraźnie określił warunki, jakie winien spełnić ubiegający się o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność i powodowie wymogi te spełnili. Natomiast wynikające z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. obowiązki, które w przypadku zrzeczenia się przez powodów członkostwa w Spółdzielni mogłyby ich dotyczyć, obejmują tylko i wyłącznie opłaty związane bezpośrednio z posiadaniem lokalu (w tym także domu jednorodzinnego). Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz nieruchomości wspólnych, jak również mają obowiązek uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17.04.2013 r., I CSK 434/12, LEX nr 1341646).

Na temat nałożenia przez w/w przepisy ustawy obowiązków w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni mieszkaniowej wypowiedział się Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 28.04.2006 r. (V CSK 191/05, M. Spół. 2007, nr 1, poz. 19), w którym stwierdził m.in., że „artykuł 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest ustawową podstawą m.in. obowiązku ponoszenia przez członków spółdzielni kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.” Oplaty te pokrywają zarówno koszty eksploatacji i utrzymania lokalu używanego bezpośrednio przez danego członka, jak i koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych części nieruchomości, o ile oczywiście nie są one pokrywane bezpośrednio przez użytkowników lokali na podstawie umów zawartych przez nich z dostawcami towarów i usług lub z wykonawcami robót budowlanych, lecz są pokrywane za pośrednictwem spółdzielni. Powodowie, po przeniesieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) wraz z posadowionym na niej pawilonem, w żaden sposób nie będą uzależnieni od jakiejkolwiek infrastruktury osiedlowej należącej do pozwanej Spółdzielni i przez nią utrzymywanej, gdyż sami będą zawierać stosowne umowy z dostawcami mediów, jak czynią to już obecnie, bez pośrednictwa pozwanej. Warto zauważyć, że w art. 4 ustawy nie ma mowy o opłacaniu przez członka jakichkolwiek części kosztów utrzymania i eksploatacji innych nieruchomości, np. takich, których koszty eksploatacji opłacają inni członkowie spółdzielni. Ponadto powodowie, po zawarciu umowy, o którą zabiegają, mogą pozostać członkami Spółdzielni, jak i zrzec się członkostwa, co też nie będzie bez wpływu na ich sytuację prawną wobec pozwanej i obowiązków z tym związanych.

Po czwarte, nieruchomość będąca działką gruntu nr (...), która powstała w wyniku podziału geodezyjnego jest niezależna od innych nieruchomości w sensie faktycznym i prawnym. Wykonywanie przysługujących do niej praw (użytkowania wieczystego czy własności) nie wymaga korzystania z innych sąsiednich nieruchomości, czy też ich obciążania, np. ustanawiania na jej rzecz służebności przejazdu, przechodu czy innych, co wiązałoby się z dodatkowymi kosztami.

Po piąte, powodowie nie zalegają wobec Spółdzielni z żadnymi opłatami związanymi z przedmiotowym lokalem, nie ciąży też na nich żadne inne zobowiązania wobec pozwanej. Twierdzenie Spółdzielni, że mogłaby w inny sposób wykorzystać teren, na którym znajduje się lokal powodów i osiągać z tego tytułu określone zyski jest bez znaczenia, albowiem z chwilą, gdy oddała teren w dzierżawę powodom, a następnie zgodziła się na wybudowanie na nim pawilonu, a potem na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego w postaci spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, nie mogła go już wykorzystywać inaczej. Obecny stan prawny pozwala na przekształcenie przysługującego powodom ograniczonego prawa rzeczowego w silniejsze, tj. odrębną własność lokalu, a pozwana, zgodnie z treścią art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ma obowiązek urzeczywistnić to roszczenie, po spełnieniu jedynie przesłanek wynikających wprost z obowiązujących przepisów, bez żadnych dodatkowych obwarowań, jakie uczyniła w załącznikach nr 1 i nr 2 uchwały z dnia 09.11.2012 r. Żądanie zapłaty w wysokości 60.500 zł za przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) jest bezzasadne, bo nie znajduje żadnego umocowania w związku z w/w trybem przekształcenia przysługującego powodom prawa do lokalu spółdzielczego w jego odrębną własność, zbędne zatem było zlecenie w tym zakresie operatu szacunkowego celem ustalenia tej wartości i obciążanie tymi kosztami członków Spółdzielni.

Skoro powodowie spełnili przesłanki warunkujące przekształcenie przysługującego im prawa spółdzielczego w prawo odrębnej własności, to uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni powinna sprowadzać się jedynie do określenia nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem do niego przynależnym, rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, wskazania wielkości udziałów we współwłasności (w tym wypadku cała działka pod budynkiem będzie w użytkowaniu wieczystym powodów), a ponadto powinna wskazywać osoby, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności przedmiotowego lokalu (art. 42 ust. 3 pkt 1-4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.). W przypadku powodów punkt 5 tego przepisu nie będzie miał zastosowania, o czym była mowa powyżej, gdyż powodowie nie zalegają z żadnymi określonymi w nim, jak i innymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni. Zaskarżona uchwała podjęta została w sposób niezgodny z w/w przepisem, albowiem zawierała załączniki, w których znalazły się bezzasadne obciążenia, jakie mieliby spełnić dodatkowo powodowie.

Zwrócić należy uwagę, że już sama treść zaskarżonej uchwały budzi wątpliwości redakcyjne, chociażby z tego względu, że jej zasadnicza część odnosi się jedynie do załącznika nr 1, a dopiero po zamieszczonych podpisach osób ją podejmujących znajduje się adnotacja o załączniku nr 2. Ponieważ obie strony potwierdziły przed sądem, że traktują oba w/w załączniki jako integralną część uchwały, a ponadto w takiej formie (tj. z dołączonymi do niej załącznikami) został doręczony powodowi jej odpis, sąd uznał, że tak należy odczytywać intencje autora dokumentu, skoro wszyscy zainteresowani tak go interpretują. Przede wszystkim niezrozumiałe jest odniesienie się w rubryce 7 załącznika nr 1 do nieustalonego zobowiązania wobec Spółdzielni, określonego jako „wartość gruntu”. Jak wyjaśnili powodowie, Spółdzielnia oczekiwała od nich zapłaty kwoty 60.500 zł (co wskazywała już w piśmie z dnia 06.11.2012 r. – k. 31) przy akcie notarialnym, podobnie jak w przypadku Z. i J. K., właścicieli lokalu nr (...), położonego na bliźniaczej działce nr (...). Jednakże z treści umowy przeniesienia użytkownika wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynku na rzecz członka spółdzielni z dnia 27.12.2012 r., Rep. (...) (k.124-127) nie wynika, aby zaspokojenie roszczenia małżonków K. z art. 17<sup>14</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. odbyło się za zapłatą jakiegokolwiek kwoty na rzecz Spółdzielni. Przekształcenie to nastąpiło bowiem wskutek zawartej umowy, na podstawie wskazanych w niej przepisów, a dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy obojętne jest, czy istotnie małżonkowie K. uiścili na rzecz Spółdzielni jakąkolwiek kwotę z tego tytułu, czego obawiali się powodowie, że będą musieli także to uczynić. Jak już wcześniej wskazano - brak jakichkolwiek podstaw do uczynienia zadość takiemu roszczeniu pozwanej, o ile by je usiłowała wyegzekwować. Z tego względu, zapis w rubryce 7 załącznika do uchwały z dnia 09.11.2012 r. nie mógł rodzić żadnych konsekwencji prawnych, ale z uwagi na zamieszczenie go, należało uznać, że jest bezpodstawny i jako taki, w połączeniu z zobowiązaniami określonymi w załączniku nr 2, powoduje niejasność w odczytywaniu treści postanowień wynikających z w/w uchwały i obawy przed ich realizacją. Co do załącznika nr 2, wypada raz jeszcze podkreślić, że został on niejako „dopisany” do treści samej uchwały, ale jeśli – jak chcą tego strony – ma on być integralną jej częścią, to zawiera on obciążenia nie znane ustawie i jako takie nie mogą się one ostać. Wobec tego, cała uchwała nie nadaje się do wykonania, bo w/w załączniki zawierają treści niezgodne z obowiązującymi przepisami, a skoro tak, to należało ją w całości wyeliminować z obrotu prawnego poprzez uchylenie jej. Wprawdzie dopuszczalne jest, co sąd rozważał, uchylenie uchwały w części, ale w omawianym przypadku, nie byłoby to celowe (np. poprzez uchylenie jedynie jej załączników), gdyż pozostała treść uchwały, którą uchwalono w określonym trybie, nie zawiera wszystkich niezbędnych treści, jakie nakazuje w tym przypadku przepis szczególny (art. 42 ust. 3 pkt 1-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.) i niemożliwe byłoby jej wykonanie.

Powodowie, zgodnie z terminem określonym w art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., zaskarżyli uchwałę Zarządu pozwanej Spółdzielni nr (...) z dnia 09.11.2012 r., wskazując jej niezgodność z prawem oraz to, że uchwała narusza interes prawny i uprawnienia powodów.

O kosztach orzeczono w punkcie drugim, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, tj. na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwaną, jako stronę przegrywającą. Na koszty te w wysokości 397 zł składają się: opłata sądowa od pozwu (200 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powodów w stawce 180 zł (§ 10 ust. pkt 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacja pozwana i zarzuciła temu mu:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 17<sup>(14)</sup> ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 200 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013, 1222 t. j.) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie polegające na błędnym przyjęciu, że na podstawie zaskarżonej uchwały Zarządu Spółdzielni nr (...) z dnia 9.11.2012r. powodowie mogą domagać się od pozwanej zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienia prawa odrębnej własności przysługującego im lokalu użytkowego, podczas gdy z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że strony na podstawie wskazanej uchwały mogą jedynie zawrzeć umowę przeniesienia użytkownika wieczystego gruntu i własności budynku, co z kolei

doprowadziło do błędnego wnioskowania Sądu I Instancji, iż zaskarżona uchwała przewiduje ponad ustawowe wymogi niż te przewidziane w art. 17<sup>(14)</sup> ust.1 u. s. m.,

2) naruszenie prawa materialnego tj. art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 200 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013, 1222 t. j.) poprzez jego niewłaściwą wykładnię prowadzącą do błędnego przyjęcia, iż uchwała w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości powinna zawierać tylko i wyłącznie unormowania przewidziane we wskazanym artykule, jako stanowiące katalog zamknięty podczas gdy, literalne brzmienie tego przepisu tj. sformułowanie „powinna zawierać” wskazuje jedynie, że przedmiotowa uchwała obligatoryjnie powinna określać wymienione w nim unormowania, co nie oznacza, że nie może zawierać dodatkowych niezbędnych do określenia jej samodzielnego funkcjonowania.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa,

2) zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie w I i II instancji.

ewentualnie o:

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 roku (III CZP 85/10, Biul. SN 2010, Nr 11,s. 9) w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu.

W niniejszej sprawie podział geodezyjny działki gruntu nr (...) został wykonany wraz z podziałem pionowym budynku, wzdłuż ściany nośnej.

Argumentacja Sądu Najwyższego jednoznacznie przesądza, że w omawianym stanie faktycznym powodowie nie mogą żądać ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności w oparciu o przepis art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u. s. m, a jedynie na gruncie art. 52 u. s. m. mogą domagać się przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku.

Jeżeli zatem strony mogą zawrzeć jedynie umowę przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, to nie oznacza to, że owo przeniesienie użytkowania wieczystego gruntu ma się odbyć nieodpłatnie. Prawo użytkownika wieczystego obejmuje uprawnienie do posiadania i "używania" gruntu, pobierania pożytków oraz innych dochodów z gruntu, jak i możliwość rozporządzania nim. Użytkownik wieczysty ma prawo wynająć lub wydzierżawić grunt nabyty w użytkowanie wieczyste i pobierać czynsz. Prawo użytkowania wieczystego, jako prawo majątkowe niezwiązane ściśle z osobą uprawnioną, może zostać sprzedane i podlegać dalszemu obrotowi cywilnoprawnemu, może również zostać obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi np. hipoteką, użytkowaniem lub służebnością. (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 sierpnia 2008 roku I SA/Wa 384/08, LEX nr 566725).

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że pozwana mogła w zaskarżonej uchwale, wskazać jako zobowiązania powodów wobec Spółdzielni na wartość gruntu związaną z przeniesieniem na nich prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością posadowionego na nim budynku.

Z ostrożności procesowej pozwana wskazuje ponadto, że przepis art. 17<sup>14</sup> ust. 1 u. s. m, na który Sąd I instancji powołuje się w uzasadnieniu wyroku, został ponownie zakwestionowany przez grupę posłów jako niezgodny z Konstytucją. Na tej podstawie pozwana wnosi o niezastosowanie w/w. przepisu w niniejszej sprawie, albowiem jest on niezgodny z Konstytucją RP, zmusza bowiem spółdzielnie do wyzbywania się jej majątku, stanowiącego prywatną własność jej członków, bez odpowiedniego ekwiwalentnego świadczenia wzajemnego.

Pozwana podniosła też zarzut naruszenia przez Sąd I Instancji art. 42 ust. 8 u. s. m. poprzez jego niewłaściwą wykładnię prowadzącą do błędnego przyjęcia, iż uchwała w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości powinna zawierać tylko i wyłącznie unormowania przewidziane we wskazanym artykule, jako stanowiące katalog zamknięty podczas gdy, literalne brzmienie tego przepisu tj. sformułowanie „powinna zawierać” wskazuje jedynie, że przedmiotowa uchwała obligatoryjnie powinna określać wymienione w nim unormowania, co nie oznacza, że nie może zawierać dodatkowych niezbędnych do określenia jej samodzielnego funkcjonowania.

Wymienione w załączniku nr 2 do uchwały nr (...)koszty obciążające nieruchomość nr(...) zlokalizowaną na działce nr (...) są niezbędne do jej samodzielnego funkcjonowania.

Aktualnie powodowie kosztami utrzymania działki, na której znajduje się osłona śmietnikowa (...) są obciążani w ramach opłaty eksploatacyjnej. Po przeniesieniu na powodów prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionego na nim budynku będą oni obciążani kosztami utrzymania działki, na której znajduje się osłona śmietnikowa, o ile oczywiście będą z niej korzystać. (0,8%) został obliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego przez powodów (0,8% kosztów utrzymania działki nr (...) (osłona śmietnikowa(...), nieruchomość (...)). Pozwana przedłożyła do odpowiedzi na pozew stosowną kalkulację w tym zakresie.

Pozwana podnosi również, że kwestionuje fakt, że powodowie mają zawartą umowę na dostawę ciepła z Miejską (...).

Jednakże niemożliwą do pominięcia jest okoliczność, że ciepło do lokalu użytkowego powodów jest dostarczane przez sieć CO i CCW niskich parametrów należąca do (...), która musi być utrzymywana w należyтым stanie technicznym. Nieruchomość na której- znajduje się lokal powodów nie posiada samodzielnej sieci, a korzysta z sieci CO i CCW niskich parametrów z wymiennikowni(...) zasilającej również inne nieruchomości (nr (...)). Powodowie muszą zatem ponosić koszty utrzymania tejże sieci w wysokości 0,3% przypadające na ich lokal, skoro faktycznie z niej korzystają. Niezrozumiałym jest dlaczego pozostałe nieruchomości miałyby pokrywać koszty jej utrzymania przypadające na lokal powodów. Odłączenie lokalu powodów od wskazanej sieci spowoduje brak dostawy energii cieplnej, a co za tym idzie lokal ten nie będzie mógł należycie samodzielnie funkcjonować. Kosztami utrzymania sieci powodowie zostali obciążeni proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej. Kalkulacja w tym zakresie również została załączona przez pozwaną do odpowiedzi na pozew.

W zakresie kosztów utrzymania poziomów instalacji zimnej wody w budynku (...) (13,5 %) pozwana ponownie podnosi, że powodowie pobierają zimną wodę właśnie z klatki przy ul. (...) (w piwnicy zamontowany jest podlicznik (wodomierz), według którego rozliczane jest zużycie wody dla lokali (...)).

W związku z tym, że powodowie korzystają z instalacji należącej do Spółdzielni zostali obciążeni kosztami utrzymania poziomu instalacji zimnej wody w budynku(...), ale tylko na poziomie piwnicy. Podział kosztów utrzymania instalacji zimnej wody na poziomie piwnicy został dokonany proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej zajmowanej przez powodów, co pozwana również wykazała stosowną kalkulacją w tym zakresie. Niezrozumiałym jest dlaczego mieszkańcy klatki przy ul. (...) mieliby zostać wyłącznie obciążeni kosztami utrzymania instalacji zimnej wody, skoro korzystają z niej również powodowie, co jest niezbędne do zapewnienia zajmowanego przez nich lokalu cech samodzielności.

Jeśli powodowie nie chcą ponosić kosztów utrzymania instalacji zimnej wody, to nie powinni korzystać z tej instalacji, a co się z tym wiąże ~ muszą sami zapewnić sobie dostawę zimnej wody.

Analogicznie ma się sytuacja do kosztów utrzymania przyłącza zimnej wody na działce nr (...), od instalacji wspólnej w budynku (...) do pawilonu w wysokości 49,9 %. Zimna woda jest doprowadzona z klatki (...) do pawilonów (...). Mając na uwadze fakt, że z tego przyłącza korzystają tylko te 2 lokale użytkowe (należące do Państwa K. oraz do Państwa S.) - koszty zostały rozdzielone stosownie do wielkości zajmowanej przez nie powierzchni użytkowej.

Błędnie przyjmuje Sąd Okręgowy, że nieruchomość powodów jest niezależna od innych nieruchomości w sensie faktycznym i prawnym, skoro jak wynika z powyższego, powodowie w celu zapewnienia dostawy ciepła jak i wody do



swojego lokalu muszą korzystać z sieci, instalacji i przyłączy należących do innych nieruchomości znajdujących się w zasobach (...). Jak wykazano powyżej pozbawienie powodów z możliwości korzystania z nich sprawiłoby, że lokal użytkowy powodów nie funkcjonowałby samodzielnie – brak wody i ciepła w lokalu.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Co prawda strona pozwana nie kwestionowała ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy, jednak dla porządku należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela i akceptuje te ustalenia, przyjmując je za własne, bez konieczności powielania w tej części uzasadnienia, gdyż tylko na podstawie niewadliwie ustalonego stanu faktycznego możliwa jest analiza prawidłowości stosowania prawa materialnego.

Zarzuty apelacyjne sprowadzają spór w obecnej fazie procesu do dwóch zagadnień tj. możliwości stosowania do zaskarżonej uchwały, przez analogię art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej nazywanej u.s.m.) oraz dozwolonej treści uchwały o przeniesieniu prawa własności.

Pierwsze zagadnienie wiąże się nierozłącznie z charakterem nieruchomości, do której przysługuje powodom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Nie sposób nie zauważyć, że w chwili powstania tego prawa obiekt, którego ono dotyczy był obiektem dwulokalowym. Powodowie nie nabyli więc spółdzielczego własnościowego prawa do budynku – pawilonu handlowego, lecz jedynie do lokalu w tym pawilonie. Swoje roszczenie związane z uzyskaniem prawa własności mogli opierać się wyłącznie na treści art. 17<sup>14</sup> u.s.m., a nie na podstawie art. 52 tejże ustawy. Dopiero podział geodezyjny działki wzdłuż ściany pionowej pawilonu, w przygotowaniu do przeniesienia własności nieruchomości spowodował powstanie dwóch odrębnych nieruchomości niejako w zabudowie bliźniaczej i zaktualizował stosowanie do przeniesienia własności art. 52 u.s.m. Sąd Apelacyjny podziela bowiem cytowany w apelacji pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r. sygn. akt: III CZP 85/10, zgodnie z którym w budynku, który obejmuje tylko jeden lokal, nie można ustanowić odrębnej własności tego lokalu. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07, wyrażony został pogląd, że jeżeli danej osobie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i spełnione zostały inne przesłanki wymienione w art. 17<sup>14</sup> u.s.m., to może ona skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, gdyż art. 17 u.s.m. nie zawiera żadnych wyłączeń przedmiotowych. Jeżeli jednak właścicieli lokalu i budynku, do którego uprawnionym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo wykluczają możliwość ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, jako jedyne w budynku, to trzeba przyjąć, iż uprawnionym przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości gruntowej wraz z własnością budynku. Wyraźnie stanowi o tym art. 52 u.s.m.; osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego są uprawnione do domagania się przeniesienia własności gruntu i budynku, nie zaś ustanowienia odrębnej własności lokalu w takim domu. Takie samo roszczenie trzeba skonstruować na rzecz uprawnionych do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, jeśli przedmiotem tego prawa ma być cały budynek, w którym znajduje się tylko jeden lokal użytkowy, 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.

Jednakże w niniejszej sprawie przedmiot przyszłego prawa własności ostatecznie po wyjaśnieniu tej kwestii przez pozwaną, pozostawał poza sporem. Spornymi między stronami pozostały natomiast zasady odpłatności za nabycie prawa własności. W tym miejscu Sąd Apelacyjny wskazuje, że podziela stanowisko Sadu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 22 września 2011 r. sygn. akt: 403/10, w którym wskazano, że ekwiwalentem ze strony członka spółdzielni za przeniesienie na niego własności budynku i prawa (własności lub użytkowania wieczystego) do gruntu jest w świetle art. 52 u.s.m. wniesienie wkładu budowlanego. Według art. 226 § 1 w związku z art. 232 § 4 Pr. spółdz., podczas obowiązywania których doszło do ustanowienia prawa, wkład budowlany stanowił pokrycie całości kosztów budowy przypadających na przydzielony budynek. Elementem kosztów budowy rozliczanym w ramach wkładów budowlanych były 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 (zob. art. 226 § 1 w związku z art. 232 § 4 Pr. spółdz., a także art. 4 ust. 1 u.s.m.). W niniejszej sprawie to powodowie i osoby korzystające z pierwotnego drugiego lokalu, pokryli całość kosztów budowy pawilonu, uiszczając na rzecz spółdzielni koszty dzierżawy gruntu. Dopiero po powstaniu obiektu został on przejęty przez spółdzielnię i objęty przydziałem. Nie ulega więc wątpliwości, że użytkownicy pawilonu pokryli w całości ich koszt budowy. Natomiast kwestią otwartą była wartość gruntu. Skoro jednak w tym czasie grunt był oddany w dzierżawę, a z istoty tej umowy wynika, że poza wynagrodzeniem na rzecz wydzierżawiającego, dzierżawca może pokrywać także wszelkie podatki i ciężary związane z własnością bądź posiadaniem przedmiotu dzierżawy (a contrario art. 702 k.c.) i przy ustanawianiu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozwana nie żądała od powodów uzupełnienia wkładu przez uiszczenie kosztów użytkowania wieczystego gruntu, należy przyjąć – mimo nie dołączenia przez żadną ze stron do akt umowy dzierżawy, że należności te były uiszczane przez powodów. Dodatkowo świadczy o tym fakt, że sama pozwana nie kwestionowała w toku procesu, iż wkład budowlany został przez powodów w całości uiszczony. Natomiast w toku istnienia prawa wartość opłat za użytkowanie wieczyste powinna być rozliczana w ramach opłat za korzystanie z lokalu. Brak jest więc podstaw do ponownego obciążania powodów kosztem prawa do gruntu. Nie można także zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że w przypadku pozostawienia stanu prawnego pawilonu w takim stanie jak obecnie, ma ona możliwość zagospodarowania go w inny sposób. Uszło bowiem uwadze pozwanej, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym i dopóki przynależy do członka spółdzielni, rozporządzanie tym prawem pozostaje w gestii tego członka z wyłączeniem osób trzecich w tym właściciela gruntu i innych członków. Zgodnie z art. 52 u.s.m., który obecnie należy stosować do stanu prawnego nieruchomości, do której powodom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i co do której powodowie żądają przeniesienia własności – do przeniesienia tej własności stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2<sup>1</sup> u.s.m., 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 tytułu wkładów, spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek, a członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego. Ustawa jednoznacznie określa więc prawa i obowiązki zarówno członka spółdzielni jak i samej spółdzielni w celu uzyskania przez członków pełnego prawa do nieruchomości. Jednoznacznie z tego unormowania wynika, że wartość prawa powinna zostać rozliczona w ramach wkładu budowlanego, a przeniesienie powinno nastąpić wraz z prawem do gruntu. Uchwała pozwanej obciążająca powodów dodatkowymi kosztami jest więc sprzeczna z interes powodów i powoduje ich pokrzywdzenie w stosunku do innych członków, którzy także posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, jednak z powodu ich usytuowania w budynkach wielolokalowych nie muszą uiszczać dodatkowo wartości prawa użytkowania wieczystego. Stąd też co słusznie zauważył sąd Okręgowy podlega uchyleniu na podstawie art. 42 §3 prawa spółdzielczego. Sąd Apelacyjny podziela bowiem pogląd wyrażony w wyroku z dnia 26 listopada 2010 r. sygn. akt: IV CSK 269/10, LEX nr 707917, w którym wyjaśniono też, że naruszenie interesu prawnego lub uprawienia osób, na rzecz których spółdzielnia obowiązana jest przenieść po ustanowieniu odrębną własność lokali uzasadnia wystąpienie z żądaniem uchylenia uchwały podjętej na podstawie art. 42 u.s.m., a także, że w pojęciu naruszonego "interesu prawnego" na gruncie art. 43 ust. 5 ustawy z 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mieści się każdy interes członka spółdzielni, który w świetle obowiązujących przepisów korzysta z ochrony prawnej.

Analogicznie za naruszające interes powodów należało, co słusznie zauważył Sąd Okręgowy, uznać uzależnienie przeniesienia własności pawilonu na powodów od zgody na obciążanie ich opłatami obciążającymi nieruchomości sąsiednie, do czego de facto sprowadzały się zapisy załącznika nr 2 do uchwały, stanowiącego jej integralną część. Przede wszystkim nie istnieje żadna racjonalna przesłanka do stwierdzenia, że po uzyskaniu własności gruntu powodowie nadal będą korzystać z osłony śmietnikowej na nieruchomości (...). Sam fakt, iż obecnie z niej korzystają nie jest wystarczający do stwierdzenia, iż tak będzie nadal, natomiast skoro treść uchwały ma stanowić podstawę do sporządzenia aktu notarialnego, w tej umowie powodowie byliby obowiązani do przyjęcia na siebie tych kosztów. Zapewnienie pozwanej w procesie, że ponosiliby je tylko w przypadku rzeczywistego korzystania, nie znajduje

odzwierciedlenia w treści uchwały. Natomiast uzyskanie prawa dysponowania gruntem przy pawilonie pozwoli powodom na swobodne decydowania o tym, gdzie umieszczą własne pojemniki na śmieci, o czym obecnie nie mogą decydować, zwłaszcza że jako użytkownicy wieszki będą obowiązani rozliczać się z Gminą z tego tytułu we własnym zakresie bez pośrednictwa pozwanej. Brak jest więc podstaw do obciążania ich kosztami utrzymania nieruchomości sąsiedniej. Także za naruszające interes prawny powodów należało uznać pozostałe obciążenia wymienione w załączniku nr 2, choćby z tej przyczyny, że zawierając indywidualne umowy z dostawcami mediów, powodowie nie muszą ingerować w infrastrukturę pozwalającą tym dostawcom wywiązać się z własnych zobowiązań. Jeżeli istotnie przyłączy instalacji wodnej i poziomy tej instalacji należą do pozwanej, a nie stanowią infrastruktury przedsiębiorstwa wodociągowego, to podmiot dostarczający powodom wodę powinien zawrzeć ze spółdzielnią stosowne porozumienie pozwalające na przesył tymi urządzeniami wody do swoich klientów, a nie końcowi odbiorcy wody. Nadto nie można wykluczyć, iż istnieje możliwość dostarczania wody do pawilonu z innego przyłącza, należącego wprost do dostawcy wody bez pośrednictwa pozwanej, jednak narzucanie powodom już na etapie ustanawiania własności nieruchomości konkretnych kosztów jest niczym nieuzasadnione. Z treści uchwały nie wynika także, aby wielkość kosztów utrzymania przyłączy i poziomów była zależna od ilości użytkowników, a skoro znajduje się na innej nieruchomości i w takim samym stopniu zapewnia wodę jej właścicielom, a priori brak jest możliwości oceny zasadności ustalonych procentowo wysokości.

Biorąc powyższe pod uwagę na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono zgodnie z wynikiem procesu, na podstawie art. 98 k.p.c. zasądając na rzecz powodów wynagrodzenie pełnomocnika w ustawowej stawce minimalnej.

W. Kaźmierska M. Sawicka E. Buczkowska-Żuk