

Sygn. akt I ACa 1358/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska (spr.)

Sędziowie: SA Anna Miastkowska

del. SO Marek Kruszewski

Protokolant: stażysta Paulina Działońska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **W. C.**

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

o ustalenie nieważności lub uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 22 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 1502/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w P. na rzecz W. C. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1358/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w P., w sprawie z powództwa W. C. przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. o ustalenie nieważności lub uchylenie uchwały, ustalił, że uchwała Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 8 października 2014 r. oznaczona numerem (...) jest nieważna (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3), a także nie obciążył pozwanej kosztami zastępstwa procesowego (pkt 4)

(wyrok – k. 457).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało, że powodowi i jego żonie E. C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy al. (...) II 27, należącego do zasobów pozwanej Spółdzielni.

W dniu 10 czerwca 2014 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni przyjął projekt uchwały nr 29/2014 w sprawie wyodrębnienia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach przy al. (...) II 25, J. P. II 27, J. P. II 29 i J. P. II 31 w P. - K. (...).

O treści powyższego projektu mieszkańcy zostali poinformowani w drodze pisemnych komunikatów wywieszonych na tablicach ogłoszeniowych zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Powód dowiedział się o treści projektu uchwały nr 29/2014 w toku sprawy zawisłej między stronami o sygn. akt I C 353/14.

Pismem z dnia 3 lipca 2014 r. powód złożył „uwagi do projektu uchwały nr 29/2014”.

W dniu 10 lipca 2014 r. powód wniósł do Sądu pozew o uchylenie, stwierdzenie nieważności lub unieważnienie uchwały nr 29/2014.

Pismem z dnia 6 sierpnia 2014 r. Spółdzielnia powiadomiła powoda, że projekt uchwały nr 29/2014 w dniu 13 sierpnia 2014 r. zostanie wyłożony na okres 14 dni do wglądu w siedzibie pozwanej i że dalsze czynności dotyczące uchwalania tej uchwały będą podejmowane systematycznie.

Następnie pozwana rozpatrzyła przedstawione Zarządowi pisemne wnioski dotyczące zmiany ww. projektu uchwały, odnosząc się również do wniosków złożonych przez powoda w piśmie z dnia 3 lipca 2014 r., a w dniu 8 października 2014 r. podjęła uchwałę w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali nieruchomości przy al. (...) II 25, 27, 29 i 31 - K. (...) - oznaczając ją numerem (...).

Pozwana Spółdzielnia wystosowała do swoich członków pismo, w którym poinformowała o podjęciu w/w uchwały, dołączając jej treść. Jednocześnie pozwana pismem z dnia 15 października 2014 r. poinformowała powoda, że zgłoszone przez niego w dniu 3 lipca 2014 r. uwagi i wnioski dotyczące projektu uchwały oznaczonej numerem (...) nie zostały uwzględnione w procesie podejmowania uchwały nr 53/2014.

W uchwale nr 53/2014 dla czterech budynków wyodrębniono jedną nieruchomość gruntową o pow. 15.508 m², oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Mocą zawartego w § 3 uchwały postanowienia w budynku przy al. (...) II 27 wyodrębniono 87 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.495,32 m², 87 pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni użytkowej 388,63 m², 2 lokale użytkowe stanowiące własność członków spółdzielni o łącznej powierzchni użytkowej 65,90 m², 1 lokal użytkowy stanowiący majątek Spółdzielni, będący w najmie, o powierzchni użytkowej 43,90 m², pomieszczenia i urządzenia wspólne (ogólnego użytku), na które składają się: klatki schodowe, wózkownie, korytarze piwniczne, suszarnia, pralnia, komora śmietnikowa, pomieszczenia wodomierza, węzła cieplnego i podwężła cieplnego o łącznej powierzchni użytkowej 1.276,13 m² oraz pomieszczenia przynależne do Spółdzielni, na które składają się pomieszczenia gospodarcze o łącznej powierzchni 16,80 m².

Współwłaścicielami działki gruntu oznaczonej numerem (...) są pozwana Spółdzielnia i właściciele wyodrębnionych lokali na dzień 7 marca 2016 r.

Mieszkańcy wyżej wymienionych bloków dojeżdżają do al. (...) II przez działkę oznaczoną numerem (...), stanowiącą własność Gminy P., pozostającą w wieczystym użytkowaniu pozwanej Spółdzielni. Nieruchomość ta jest obciążona służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu na rzecz każdego właściciela działki nr (...). Nie ma natomiast takiego obciążenia na rzecz nieruchomości, której dotyczy uchwała nr działki (...), chociaż jest ona wykorzystywana jako droga osiedlowa.

Projekt dla budynków mieszkalnych objętych przedmiotową uchwałą został przygotowany w 1990 r. Od początku założenie architektoniczne obejmujące powyższe bloki opracowano jako jedną całość. Architekt przewidział wspólny dojazd do drogi osiedlowej, a w konsekwencji do drogi publicznej, wspólne chodniki, plac zabaw dla dzieci, parkingi na zewnątrz budynków. Ponadto blok nr 27 został skonstruowany w taki sposób, że na poziomie parteru znajduje się przejście z wewnętrznej strony m. osiedla do al. (...)

P. II, z którego korzystają wszyscy użytkownicy budynków. Opisane budynki stanowiły jedno zadanie inwestycyjne. Do dnia dzisiejszego stanowią zorganizowaną całość. Mają wspólne ciągi piesze, wspólne oświetlenie i ławki. Dla czterech budynków wybudowano dwie stacje trafo, jedną stację średnioparametrową, wspólną sieć ciepłowniczą przechodzącą przez wszystkie budynki na całe osiedle, ale z węzłami indywidualnymi na każdy budynek.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2013 r. (sygn. akt I C 614/12) Sąd Okręgowy w Płocku ustalił, że uchwała Zarządu wówczas (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. nr 4/O7 z 15 czerwca 2007 r. w sprawie wyodrębnienia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach przy al. (...) II 25, J. P. II 27, J. P. II 29 i J. P. II 31 w P. - K. (...) jest nieważna, oddalił natomiast roszczenie powoda o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w P. przy al. (...) II 27.

Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 19 listopada 2013 r. oddalił apelację pozwanej od tego wyroku.

Sąd Okręgowy przychylił się do zawartego w pozwie roszczenia o ustalenie nieważności uchwały pozwanej Spółdzielni z dnia 8 października 2014 r. oznaczonej numerem (...), nie mając wątpliwości co do tego, że powodowi przysługiwało prawo do jej zaskarżenia w trybie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przewidziany w tym przepisie termin dla tej czynności, wynoszący 30 dni od doręczenia uchwały, został zachowany.

W szczególności Sąd Okręgowy uznał, że sposób oznaczenia w powyższej uchwale pomieszczeń przynależnych do Spółdzielni, na które składają się pomieszczenia gospodarcze o wskazanej powierzchni użytkowej, jest sprzeczny z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy, gdyż nie pozwala na określenie ich usytuowania oraz przeznaczenia. Ponadto, sposób określenia udziałów w nieruchomości wspólnej nie odpowiada wymogom art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 3 ust. 3 i ust. 5 ustawy o własności lokali, bowiem suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej jest większa niż jeden. Wreszcie, przewidziany w uchwale sposób podziału nieruchomości wspólnej

nie jest dopuszczalny w świetle art. 41 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z uwagi na to, że nie gwarantuje dostępu projektowanych

do wydzielania działek gruntu do drogi publicznej. Sąd Okręgowy oddalił natomiast powództwo w zakresie przewidzianego w nim roszczenia alternatywnego o uchylenie uchwały nr 53/2014. Oddaleniu podlegało także powództwo dotyczące projektu uchwały o numerze (...), który w tej postaci nie mógł podlegać zaskarżeniu. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł

z zastosowaniem art. 100 k.p.c.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 460 – 471).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła pozwana, zaskarżając go w zakresie pkt. 1 i podnosząc zarzut sprzeczności ustaleń Sądu I instancji

z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego będącej wynikiem przyjęcia, że sposób obliczania udziału właściciela w nieruchomości wspólnej jest sprzeczny z przepisem art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali i że suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej jest większa niż jeden, pomimo że dokładne rozliczenie zawartych w uchwale i jej załącznikach danych nie daje podstaw do przyjęcia takiej tezy.

Z uwagi na powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości

(apelacja – k. 474 – 476).

Powód odpowiadając na apelację wniósł o jej odrzucenie oraz zwrot kosztów postępowania apelacyjnego (k. 488 – 497).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozostawała bez wpływu na kierunek zawartego w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia.

Przyczyną ustalenia nieważności uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 8 października 2014 r.

nr (...) nie była wyłącznie okoliczność obrona za podstawę zarzutów apelującej. Sąd Okręgowy stwierdził szereg nieprawidłowości z perspektywy obowiązujących przepisów, a w szczególności art. 42 ust. 3 oraz art. 41 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.

z 2013 r., poz. 1222 ze zm.). W braku zakwestionowania ustaleń faktycznych będących podstawą wydanego w pierwszej instancji wyroku, a także ich materialnoprawnej oceny na tle wykraczającym poza zagadnienie dotyczące sposobu obliczenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, apelacja nie mogła odnieść oczekiwanego skutku w postaci oddalenia powództwa w całości.

Zgodnie z art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.), mającym zastosowanie w niniejszej sprawie w związku z brzmieniem art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do

nich przynależnymi. Powyższe wskazuje na konieczność uwzględnienia

w obliczeniach oprócz powierzchni użytkowej lokalu, również powierzchni konkretnego pomieszczenia przynależnego, a następnie odniesienia ich sumy

do łącznej wartości wszystkich powierzchni znajdujących się we wszystkich budynkach będących częścią składową nieruchomości, nie zaś tylko do powierzchni jednego z tych budynków. Tymczasem żaden z przewidzianych

w przedmiotowej uchwale sposobów wyliczenia nie jest właściwy z perspektywy opisanego wymogu, gdyż po pierwsze nie uwzględnia powierzchni lokali przynależnych do Spółdzielni (m.in. strychu, pomieszczenia z wodomierzem, węzłem cieplnym i innych pomieszczeń gospodarczych). Skarżąca przyznała, że pomieszczenia przynależne, na które składają się pomieszczenia gospodarcze nie zostały wykazane w udziałach w nieruchomości wspólnej i nie można ich wyodrębnić, a zatem nie wchodzi one w skład tych udziałów. Odniosła się tym samym twierdząco do okoliczności objętej ustaleniami Sądu Okręgowego, która zadecydowała o ustaleniu nieważności uchwały z powodu jej niezgodności

z ustawowymi rygorami. Z tego też względu niezrozumiałe i nieprzekonujące jest stanowisko skarżącej, która mimo stwierdzenia nieprawidłowości w sposobie określenia udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej, tożsamą w tej kwestii ocenę Sądu Okręgowego podważa. Co więcej, przy zastosowanym w uchwale sposobie obliczenia tych udziałów suma wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej nie sprowadza się do jednego, co również jest przejawem nie dającej się pogodzić z przepisami wadliwości, na którą trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Uchwała nr 53/2014 wobec tych wszystkich uchybień oraz uchybień nie objętych zakresem apelacji nie pozwala na określenie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, a przez to na wyodrębnienie własności lokalu zarówno powoda, jak i innych właścicieli.

W konsekwencji nosi znamiona nieważności i zasadnie została wyeliminowana z obrotu mocą zaskarżonego wyroku.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny, uznawszy podniesione przez skarżącą zarzuty za wyraz głośnej krytyki rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, oddalił przedstawioną apelację po myśli art. 385 k.p.c., natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 in

fine rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).