

Sygn. akt I C 769/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Zygmunt Drożdżejko

Protokolant: Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. O., B. T., M. M., M. S., A. L.**
przeciwko **S. (...)(...)" w K.**

o stwierdzenie nieważności uchwały

I. stwierdza, że uchwała nr (...) podjęta przez Zarząd S. (...)" w K. w dniu 15 listopada 2007r. jest nieważna w części dotyczącej § 2 pkt 83-100;

II. w pozostałej części powództwa oddala;

III. koszty procesu wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 769/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia (...) grudnia 2015 r.

Powodowie G. O., B. T., M. M., M. S., A. L. wystąpili przeciwko S. (...)" w K. z pozwem o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dla (...)" w K. z dnia 15.11.2007r. o nr (...) ewentualnie o jej uchylenie oraz o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie wskazali, że przedmiotowa uchwała nie została im doręczona. Jest ona sprzeczna z prawem albowiem lokale oznaczone nr (...) zostały przyznane Spółdzielni podczas, gdy służą one zaspokajaniu potrzeb wspólnych wszystkich właścicieli, a więc powinny one stanowić część wspólna właścicieli wszystkich pozostałych lokali.

Na wypadek gdyby sąd nie podzielił poglądu, co do stwierdzenia nieważności to wnosi o uchylenie przedmiotowej uchwały. Podstawę roszczenia stanowi art. 43 ust. 5 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że przedmiotowa uchwała została doręczona powódkom i upłynął już termin do jej zaskarżenia. Miało to miejsce 8 lat, a więc nie posiadają dowodów doręczenia. Ponadto spółdzielnię. Za doręczenie należy uznać powzięcie wiadomości o uchwale. Ponadto wskazano, że uchwała jest prawidłowa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dla (...)" w K.. Początkowo przysługiwało im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku nr (...) położonym w K. przy ul. (...). Budynek ten znajdował się w zasobach w/w spółdzielni mieszkaniowej. W budynku tym znajdowały się (...) lokale mieszkalne, (...) lokale przynależne do lokali mieszkalnych, (...) lokale użytkowe, (...) garaże oraz (...) innych lokali. W dniu 15.11.2007r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...). Uchwała ta została podjęta w trybie art. 42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”. Jej przedmiotem były w/w lokale i garaże. W uchwale ustalono, komu i w stosunku do których lokali, przysługuje prawo żądania przeniesienia własności. W § 2 pkt 83) – 100) wskazano, że są to pomieszczenia gospodarcze, oznaczono je symbolami od (...) i wskazano, że własność tych lokali należy do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dla (...)" w K.. Te lokale stanowią samodzielne lokale.

Dowód: Uchwała nr (...) k.10-41, Zaświadczenie k.114

W lokalach:

S4 - znajduje się węzeł ciepłowniczy i stanowi ono dodatkowo pomieszczenie dla dozorecy;

S10 – znajduje się serwer i Internet;

S11 – znajduje się przyłącz wody i liczniki;

S16 – znajduje się przyłącz wody;

S18 – znajduje się wymiennikownia MPC.

Dowód: okoliczność bezsporna

W aktach spółdzielni oraz aktach członkowskich powodów brak jest dowodów doręczenia uchwały powodom. Przy zawieraniu umowy o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieniu własności z powódką B. T. przedstawiciel spółdzielni przedłożył uchwałę zarządu nr (...). nie została ona jednak doręczona B. T.. Przedstawiciel spółdzielni oświadczył, że uchwała jest prawomocna. Powódki w żaden sposób w trakcie zawierania umowy nie odnosiły się do przedmiotowej uchwały. Nie domagały się jej doręczenia, nie kwestionowały jej prawomocności.

W przypadku powodów G. O., B. T., M. M., M. S., A. L. w umowie o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieniu własności przedstawiciel spółdzielni powołał się na uchwałę zarządu nr (...), która została przedłożona przy umowie z dnia 11.01.2008r. Rep. A nr (...) i Rep. A nr (...) czyli przy umowie zawartej z B. T.. W chwili zawierania umów uchwała nie została ani okazana tym powódkom, ani im doręczona. Przedstawiciel spółdzielni oświadczył, że uchwała jest prawomocna. Powódki w żaden sposób w trakcie zawierania umowy nie odnosiły się do przedmiotowej uchwały. Nie domagały się jej doręczenia, nie kwestionowały jej prawomocności.

Dowód:

Akta członkowskie powodów k.129-257, akty notarialne k.52-75

Pismem z dnia 11.06.2014r. grupa członków spółdzielni złożyła wniosek o zmianę uchwały nr (...). Pismo zostało podpisane przez G. O., B. T., M. S., A. L.. Na zebraniu członków spółdzielni w dniu 27.06.2014r. była procesowana uchwała dotycząca zamiany uchwały nr (...). na tym zebraniu obecna była powódka G. O., A. L., M. S..

Dowód: pisma k.83-84, dokumenty związane z zebraniem w dniu 27.06.2014r. wraz z listą obecności k.76-81,105

W dniu 11.11.2012r. do zarządu Spółdzielni zostało wystosowane pismo z żądaniem zmiany uchwały nr (...). Pismo zostało podpisane przez E. T. męża powódki B. T., G. O., A. L..

Dowód: pismo z dnia 11.11.2012r. k.82

Przedmiotowa uchwała została w 2011r. doręczona Z. Z. i J. Ż. z powódek nie upoważniała tych osób do odbioru w ich imieniu uchwały. Powódkom nie została doręczona uchwała. Powódka M. M. dowiedziała się o jej treści w 2014r., a fizycznie zobaczyła ją w 2015r. Powódka M. S. z treścią uchwały zapoznała się w 2014r. Powódka B. T. zapoznała się z treścią uchwały w 2012r., ale fizycznie jej nie widziała. Zobaczyła ją dopiero w 2014r. Powódka A. L. z treścią uchwały zapoznała się w 2012r. , ale fizycznie jej nie widziała. Zobaczyła ją dopiero w 2014r. Powódka G. O. z treścią uchwały zapoznała się w 2012r. , ale fizycznie jej nie widziała. Zobaczyła ją dopiero w 2014r.

Dowód: pisma k.85-86, pismo z dnia 11.11.2012r. k.82

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powódek B. T., A. L. i G. O. w części w której zeznawały iż z treścią uchwały zaznajomiły się dopiero w 2014r. Skoro już w 2012r. podpisały pismo o zmianę uchwały to musiały znać jej treść. W piśmie tym precyzyjnie jest opisane o które lokale chodzi. Sąd nie twierdzi, że powódki fizycznie widziały uchwałę, ale na pewno znały jej treść przynajmniej w zakresie lokai (...). odnośnie B. T. to należy podnieść, że ona nie podpisała pisma z 2012r., ale pismo podpisał jej mąż, zatem na pewno o tym wiedziała. W pozostałym zakresie sąd dał wiarę im zeznaniom, ponieważ są spójne i logiczne. Uzupełniają się z zeznaniami pozostałych powódek i świadka, którym to sąd w całości dał wiarę. W szczególności sąd dał wiarę zeznaniom świadka i powódek, że nie doręczono powódkom uchwały zarządu nr (...). Przede wszystkim należy wskazać, że strona pozwana nie przedstawiła dowodów doręczenia tych uchwał. Wprawdzie twierdziła ona, że nie miała obowiązku przetrzymywać tych dowodów aż do dnia dzisiejszego, ale nie przedstawiła żadnych dowodów, że dowody doręczenia były w aktach spółdzielni lub poszczególnych członków, ale zostały zniszczone. Nie przedstawiono żadnych protokołów zniszczenia dowodów doręczenia, nie przedstawiono świadków, którzy niszczyli te dowody doręczenia. Skoro wg. pozwanego były a ich nie ma to znaczy, że ktoś musiał je usunąć i zniszczyć. Musiała tego dokonać jakaś osoba fizyczna. Nie mogły one same „wyparować”. W aktach członkowskich powodów nie ma śladu żadnych dowodów doręczenia. Za dowód doręczenia nie może zostać uznany fakt doręczenia uchwały Z. Z. i J. Ł., albowiem osoby te, nie były pełnomocnikami powodów.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów jest częściowo uzasadnione.

Art. 42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” reguluje pewne kwestie związane z wyodrębnianiem własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego mogły wystąpić o przekształcenie tego prawa w prawo własności i przeniesienie tego prawa. Aby dokonać tych czynności prawnych należało określić przedmiot najmu. Wynika to z faktu, że spółdzielnie posiadały zazwyczaj całe budynki w których było wiele lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych i pomieszczeń przynależnych. Zatem zachodziła konieczność określenia, które pomieszczenia przypadają poszczególnym członkom spółdzielni, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, które pomieszczenia są wspólne. Zatem ustawodawca w art. 42 ust 2 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” przewidział, że przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości będzie następował w formie uchwały zarządu. Następnie w art. 43 w/w przewidział tryb powstawania tej uchwały i środki odwoławcze od uchwały. Dopiero prawomocna uchwała mogła być podstawą do podjęcia decyzji o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesienia własności. W pierwszej kolejności spółdzielnia miała obowiązek wystawić projekt uchwały w spółdzielni, do której można było zgłaszać uchwały. Po zgłoszeniu uwag lub po upływie terminu do składania uwag spółdzielnia zobowiązana była podjąć uchwałę, którą należało doręczyć wszystkim zainteresowanym. Ten obowiązek wynika z art. 43 ust 5 w/w ustawy. Od chwili doręczenia zainteresowany miał termin 30 dni na zaskarżenie uchwały. Podstawą do zaskarżenia uchwały mogła być jej niezgodność z prawem lub naruszenie interesu prawnego zainteresowanego lub też naruszenie uprawnień zainteresowanego.

Pod pojęciem doręczenia uchwały należy rozumieć każdy sposób przekazania treści uchwały przez Spółdzielnię zainteresowanemu. Może to więc nastąpić w szczególności poprzez wysłanie uchwały na adres zamieszkania zainteresowanego lub poprzez osobiste wręczenie uchwały zainteresowanemu. Pojęcie doręczenia nie można utożsamiać z pojęciem zapoznania się z treścią uchwały. Doręczenie jest to czynności, która dokonują się pomiędzy zobowiązanym do doręczenia (w tym przypadku spółdzielnią), a uprawnionym do otrzymania uchwały (w tym przypadku członkiem spółdzielni). Zatem z doręczeniem mamy do czynienia tylko, wtedy, gdy dojdzie do tej czynności pomiędzy tymi podmiotami. Oczywiście zarówno spółdzielnia, jak i członek spółdzielni mogą posłużyć się w dokonaniu tej czynności osobami, które będą działać w ich imieniu np. jako pełnomocnicy lub pracownicy. Taka interpretacja wynika z tego, że fakt doręczenia wiąże się z określonymi skutkami, w przedmiotowej sprawie, powoduje rozpoczęcie biegu terminu do zaskarżenia uchwały i ma wpływ na fakt i termin uprawomocnienia się uchwały. To ma zaś bardzo doniosły wpływ na prawa wielu osób. Zatem dowiedzenie się przez członka spółdzielni o treści uchwały, nie jest równoznaczne z doręczeniem uchwały. Zatem fakt, że powodowie dowiedzieli się o treści uchwały najpóźniej w 2014r. nie oznacza, że rozpoczął się dla nich bieg terminu do zaskarżenia uchwały. W przedmiotowej sprawie można powiedzieć, że nawet ten bieg się nie rozpoczął. Fakt jednak odwołania się do sądu przed rozpoczęciem terminu do zaskarżenia nie może spowodować oddalenie pozwu jako przedwczesnego, albowiem uchwała została podjęta i zarząd spółdzielni na tym etapie nie ma możliwości zmiany uchwały, a jedyną czynnością jaką mogą na tym etapie dokonać powodowie jest właśnie zaskarżenie uchwały. Oddalenie powództwa i czekanie tylko na to, aby spółdzielnia doręczyła uchwałę powodom byłoby nadmiernym formalizmem.

W konsekwencji sąd przyjął, że pozew został złożony w terminie.

Dla formalności należy podnieść, że art. 43 ust 5 w/w ustawy nie przewiduje obowiązku wcześniejszego złożenia uwag do projektu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24.10.2012r.; III CZP 55/12, lex:1224798).

Podstawą zaskarżenia uchwały była jej niezgodność z prawem. Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011r. (II CSK 118/11, OSNCP 2012/5/64) wypowiedział się, że „...na podstawie art. 43 ust 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest sprzeczna z prawem albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego”. Sąd Okręgowy podziela ten pogląd.

Zatem roszczenie powodów sformułowane jako roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały jest prawidłowe.

Podejmując uchwałę w trybie art. 42 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” i decydując o tym, które lokale będą stanowić odrębną własność, a które będą stanowić współwłasność wszystkich właścicieli lokali, zarząd ma obowiązek stosować art. 3 ust 2 ustawy „o własności lokali”, a to z uwagi na art. 27 ust.1 (w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali) ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2010r. (V CSK 139/10; Lex:738135).

Zgodnie z art. 3 ust 2 ustawy „o własności lokali” nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zatem to prawo decyduje o tym czy dana część budynku (dany lokal) stanowi część wspólną czy odrębną. Uchwała zarządu w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny. Zarząd jedynie stwierdza czy dana część stanowi część wspólną czy nie. Zarząd nie kreuje danej części, jako wspólnej lub odrębnej.

Za część wspólną budynku należy przede wszystkim uznać te części (lokale) w których znajdują się tylko i wyłącznie urządzenia niezbędne do funkcjonowania całego budynku, wszystkich lub znacznej części lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży. Chodzi tutaj przede wszystkim o takie urządzenia jak piece centralnego ogrzewania, wszelkiego rodzaju liczniki, przyłącza, serwerownia, pomieszczenia gospodarcze służące nieruchomości wspólnej (recepcja, pomieszczenia ochrony, dozorczy, personelu sprząającego). Takie pomieszczenia nie służą bowiem właścicielowi lokalu tylko wszystkim właścicielom, całej nieruchomości.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, co najmniej 5 lokali z kategorii lokali (...) (wg. terminologii uchwały (...)) tj. lokale (...) nie służą wyłącznie właścicielom lokali. W lokalu (...) - znajduje się węzeł ciepłowniczy i stanowi ono dodatkowo pomieszczenie dla dozorczy, w lokalu (...) - znajduje się serwer i internet, w lokalu (...) – znajduje się przyłącz wody i liczniki, w lokalu (...) – znajduje się przyłącz wody, a w lokalu (...) – znajduje się wymiennikownia MPC. Są to typowe, klasyczne przykłady lokali, które stanowią część nieruchomości wspólnej. Służą one wszystkim, całej nieruchomości. Zatem zakwalifikowanie ich w uchwale (...) przez zarząd, jako lokale stanowiące własność spółdzielni, stanowi rażące naruszenie prawa tj. art. 3 ust 2 ustawy „ w własności lokali” w związku z art. 27 ust 1 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”. Sąd szczegółowo nie badał przeznaczenia pozostałych lokali z kategorii (...), ponieważ było to zbędne. Orzeczenie sądu wydane w trybie art. 43 ust 5 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych”, w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa w jednej części uchwały – co do zasady - powoduje stwierdzenie nieważności lub uchylenie uchwały w całości, albowiem jedna zmiana wpływa na postanowienia dotyczące innych lokali np. w zakresie udziału we współwłasności. Zatem badanie trafności kwalifikacji pozostałych lokali z kategorii (...) było zbędne, ponieważ stwierdzone nieprawidłowości uzasadniały stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Jak wskazano wyżej, w zasadzie to sąd powinien stwierdzić nieważność całej uchwały, a nie tylko jej części. Sąd uznał jednak, że byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i to mimo braków zarzutu w tym zakresie ze strony pozwanej. Należy zauważyć, że przedmiotowa uchwała była podstawą zawarcia ponad 80 umów o przeniesieniu własności lokali mieszkalnych. Stwierdzenie nieważności całej uchwały spowodowałoby nieważność wszystkich umów sprzedaży lokali mieszkalnych. Powstałaby bardzo duża niepewność prawna co do praw do przedmiotowych lokali. To mogłoby mieć istotne znaczenie w stosunku do osób, które chciałyby ewentualnie zbyć lokal mieszkalny. Ponowne uregulowanie praw wymagałoby zawierania ponownie umów przeniesienia własności. Z tym mogą jednak powstać pewne problemy jak chociażby termin zawierania umów. Nie wiadomo kiedy zarząd podjąłby uchwałę i kiedy ona stałaby się prawomocna. Mogłoby to potrwać dwa – trzy lata. Kolejny problem to problem kosztów. Nie można wykluczyć, że dla niektórych osób mógłby to być bardzo istotny problem. Należy tutaj podkreślić, że uchwałę zaskarżyło tylko 5 osób i wcale nie jest powiedziane, że pozostałe osoby, które nabyły mieszkania jest zainteresowane ponownym zawieraniem umów. Zatem 5 osób nie może decydować o konieczności ponownego zawierania umów. Zatem stwierdzenie nieważności tylko części uchwały w zakresie jednego rodzaju lokali jest wystarczające do ochrony praw powodów i nie powoduje konieczności zawierania ponownie umów. Należy tutaj podkreślić, że określenie wszelkich praw dotyczących pozostałych lokali (poza lokalami (...)) nie była kwestionowana. Oczywiście sąd jest świadom tego, że zmiany dotyczące lokali(...) spowodują automatycznie zmiany w udziale w nieruchomości wspólnej, ale ta kwestia może zostać naprawiona poprzez podjęcie odpowiedniej uchwały zmieniającej wielkość udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd stwierdził nieważność uchwały w zakresie jednej kategorii lokali tj. lokali oznaczonych literą (...)

Powodowie wystąpili z roszczeniem ewentualnym o uchylenie uchwały. W części, w której sąd stwierdził nieważność uchwały, nie zachodziła konieczność orzekania o roszczeniu ewentualnym. Taka konieczność zachodziła jedynie w zakresie, w którym sąd oddalił roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały. W tym zakresie sąd oddalił również roszczenie ewentualne o uchylenie uchwały, albowiem podstawą oddalenia powództwa głównego były zasady współżycia społecznego, a w przedmiotowej sprawie przysługiwało roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały, a nie roszczenie o uchylenie uchwały. Ponadto należy stwierdzić, że roszczenie o uchylenie uchwały również byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 kpc , albowiem strony wygrały/przegrały proces „mniej więcej” po połowie.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji wyroku.