

**Sygn. akt I ACa 622/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Jolanta Grzegorzcyk (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Krzysztof Depczyński</b> <b>SSA Joanna Walentkiewicz - Witkowska</b>
<b>Protokolant:</b>	st.sekr.sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. C. i W. C.**

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

o ustalenie nieważności uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 26 lutego 2013r. sygn. akt I C 614/12

**oddala apelację.**

**Sygn. akt I ACa 622/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lutego 2013r. w sprawie z powództwa E. C. i W. C. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w P. o ustalenie nieważności uchwały lub uchylenie uchwały oraz o zobowiązanie, Sąd Okręgowy w Płocku ustalił, że uchwała Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. nr (...) z dnia 15 czerwca 2007r. jest nieważna i oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.428 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku od pozwanej Spółdzielni kwotę 3.986,92 złote tytułem zwrotu wydatków.

(wyrok k. 538)

Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 24 kwietnia 2007r.

Wyrokiem z 4 marca 2008r. Sąd Rejonowy Płocku oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelacja powodów od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sadu Okręgowego w Płocku z dnia 26 czerwca 2008r.

W wyniku skargi kasacyjnej powodów wyrokiem z dnia 15 stycznia 2010r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z 26 czerwca 2008r. oraz wyrok Sądu Rejonowego w Płocku z 4 marca 2008r. i zniósł postępowanie w sprawie oraz przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Płocku do rozpoznania.

Wyrokiem z 10 czerwca 2010r. Sąd Okręgowy w Płocku oddalił powództwo o uchylenie uchwały oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2010r. Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację powodów od powyższego wyroku.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2011r., na skutek skargi kasacyjnej powodów, Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając ponownie niniejszą sprawę Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 10 czerwca 2012r. uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 10 czerwca 2010r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy w dniu 26 lutego 2013r. został wydany zaskarżony obecnie wyrok Sądu Okręgowego w Płocku, który zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że E. i W. małżonkom C. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w P. przy al. (...) (...), należącego do zasobów pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P..

W dniu 15 grudnia 2002r. powód złożył wniosek o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. W piśmie z 24 kwietnia 2003r. Zarząd Spółdzielni poinformował powoda, że od dnia 15 stycznia 2003r. obowiązuje nowy stan prawny, dlatego też jego wniosek stał się nieaktualny i pouczył, że ma prawo zgłosić wniosek w oparciu o nowe przepisy prawa,

z uwzględnieniem nowych warunków finansowych w rozumieniu art. 12, art. 17<sup>14</sup>, art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W. C. nie zgodził się z poglądem pozwanej Spółdzielni.

W dniu 15 czerwca 2007r. Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr(...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i garaży w nieruchomościach przy al. (...) (...) oznaczonych numerami (...) – K. (...).

Treść uchwały została udostępniona poprzez jej wyłożenie przez 60 dni, poczynając od dnia 25 czerwca 2007r. Dodatkowo pozwana Spółdzielnia przy piśmie z dnia 28 lipca 2009r. wysłała W. C. wyciąg uchwały zawierający dane dotyczące jego lokalu i garażu łącznie z aneksem nr (...) z 20 listopada 2007r.

Opisana nieruchomość stanowi działkę gruntu oznaczoną w ewidencji numerem (...), o powierzchni 15508 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...), której właścicielem była Gmina P., a wieczystym użytkownikiem - (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. Usytuowane są na niej cztery budynki wielomieszkaniowe, oznaczone numerami: (...). Decyzją z 23 października 2007r. Prezydent Miasta P. przekształcił prawo użytkowania

wieczystego w/w nieruchomości w prawo własności. Następnie Zarząd pozwanej Spółdzielni w dni u 20 listopada 2007r. wydał aneks do uchwały nr (...)z dnia 15 czerwca 2007r.

w ten sposób, że dotychczasowe brzmienie § 1 zastąpił treścią, zgodnie z którą właścicielem działki gruntu o nr (...) jest pozwana Spółdzielnia.

Wprawdzie opisana działka znajduje się bezpośrednio przy al. (...) II, ale wzdłuż granicy z nią posadowione są budynki o numerach (...), nie ma zorganizowanego dojazdu. Mieszkańcy bloków mieszkalnych numer (...) dojeżdżają do al. (...) II przez działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), należąca do Gminy P. i pozostająca w użytkowaniu wieczystym pozwanej Spółdzielni. Działka nr (...) jest obciążona służebnością gruntową, polegającą na prawie przechodu i przejazdu na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...). Nie ma natomiast takiego obciążenia na rzecz nieruchomości, której dotyczy uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni, aczkolwiek faktycznie jest ona wykorzystywana jako droga osiedlowa.

Paragraf 3 kwestionowanej uchwały określał, że budynek mieszkalny przy al. (...) (...) obejmuje 87 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5.495,32 m<sup>2</sup>; 87 pomieszczeń przynależnych do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 65,90 m<sup>2</sup>; 2 lokale użytkowe o powierzchni 65,90; 1 lokal użytkowy, będący przedmiotem najmu, pomieszczenia i urządzenia wspólne, na które składają się: klatki schodowe, wózkownie, korytarze piwniczne, suszarnia, pralnia, komora śmietnikowa o łącznej powierzchni 1.171,23 m<sup>2</sup>, natomiast pomieszczenia wodomierza, węzła ciepłego, podwężła, pomieszczenia gospodarcze - o łącznej powierzchni użytkowej 129,64 m<sup>2</sup> miały pozostać własnością Spółdzielni.

W. C. złożył w dniu 13 lipca 2007r. zastrzeżenia do projektu uchwały, zarzucając Spółdzielni próbę zawłaszczenia pomieszczeń przynależnych i urządzeń wspólnych, takich jak: węzły ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i instalacji różnego rodzaju. Pozwana Spółdzielnia nie podzieliła poglądu powoda.

Projekt dla budynków mieszkalnych przy al. (...) (...) został przygotowany w styczniu 1990r. Od początku założenie architektoniczne obejmujące te cztery bloki opracowywano jako jedną całość. Projektant przewidział wspólny dojazd do drogi osiedlowej, a w dalszej kolejności do drogi publicznej, wspólne chodniki, plac zabaw dla dzieci i parkingi usytuowane na zewnątrz budynków. Ponadto blok numer 27 został skonstruowany w taki sposób, że na poziomie parteru znajduje się przejście z wewnętrznej strony miniosiedla do al. (...) (...), z którego korzystają wszyscy użytkownicy budynków. Opisane wyżej budynki stanowiły jedno zadanie inwestycyjne. Do dzisiaj stanowią jedną zorganizowaną całość. Na wspólnym terenie zorganizowany jest plac zabaw oraz ciągi piesze, wspólne oświetlenie i ławki. Dla czterech budynków wybudowano dwie stacje trafo, jedną stację średnioparametrową, wspólną sieć ciepłowniczą, przechodzącą przez wszystkie budynki wzajemnie na całe osiedle, ale z węzłami indywidualnymi na każdy budynek.

W zasobach pozwanej Spółdzielni znajdują się obecnie trzy nieruchomości jednobudynkowe, przy czym dwie z nich zabudowane są większymi blokami, budowanymi w kilku etapach (przy ul. (...) i przy ul. (...)), zaś na ostatniej usytuowany jest nowy blok mieszkalny oddany do użytku około roku temu. Spółdzielnia sukcesywnie dokonuje przekształceń praw przysługujących mieszkańcom bloków położonych przy al. (...) (...) Dotąd podpisano 42 akty notarialne, mocą których ustanowiono odrębną własność lokali znajdujących się we wskazanych budynkach.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził zasadność wytoczonego powództwa, tj. zgłoszonego przez powodów żądania stwierdzenia nieważności kwestionowanej uchwały nr (...) Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 15 czerwca 2007r., uznając, że przedmiotowa uchwała jest faktycznie sprzeczna z prawem, tj. z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd Okręgowy podzielił wprawdzie stanowisko pozwanej Spółdzielni, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio i dopiero wtedy, gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności

ostatniego lokalu (art. 26 i 27 tej ustawy), lecz podkreślił, że art. 40 cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie pozostawia wątpliwości, że spółdzielnia ma prawo pozostać właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym gruntu, ale tylko i wyłącznie w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom (i niebędącym członkami właścicielom odrębnych lokali) odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Pozostawiając zatem część nieruchomości do wyłącznej własności Spółdzielni, należy kierować się przede wszystkim interesem prawnym właścicieli lokali. Tymczasem przy założeniu, że wszyscy mieszkańcy lokali mieszkalnych (względnie użytkownicy lokali użytkowych) z czasem wykupią na własność lokale, w każdym budynku mieszkalnym, Spółdzielnia nadal będzie właścicielem tak strategicznego pomieszczenia, jakim jest pomieszczenie wodomierza, węzła cieplnego i podwężła. Jednak w ocenie Sądu nie ma żadnego racjonalnego uzasadnienia dla utrzymywania takiego stanu. Przyszła wspólnota mieszkaniowa powinna samodzielnie zarządzać tymi pomieszczeniem, zatem powinno ono zostać zaliczone do tzw. części wspólnej budynku, nie służącej wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali. Nadto odwołując się do treści art. 40 cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Okręgowy podniósł, że intencją ustawodawcy z pewnością nie było bowiem pozostawienie prawa własności spółdzielni mieszkaniowej do wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej, która znajduje się w budynkach wielomieszkaniowych, chodziło raczej o wydzielenie nieruchomości zabudowanych takimi urządzeniami, zwłaszcza urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, ale tylko związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli. Zatem rozszerzająca wykładnia tego przepisu, jakiej dokonała na potrzeby ustalenia zasad wyodrębniania lokali pozwana Spółdzielnia, nie mogła uzyskać aprobaty Sądu i już choćby z tego względu roszczenie o ustalenie nieważności tej uchwały było zasadne.

Natomiast dalsze żądanie powodów, tj. o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu nr (...), przy al. (...) (...), ale na mocy uchwały uwzględniającej ich oczekiwania, Sąd uznał za bezzasadne, z uwagi na treść art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym Sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 39-43, jeżeli przed upływem 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, ale o ile nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5. Skoro małżonkowie C. sami wytoczyli powództwo o ustalenie nieważności uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, to ich żądanie dotyczące ustanowienia odrębnej własności, jest przedwczesne. Z tego względu podlegało ono zatem oddaleniu.

W konsekwencji na tym etapie nie było również – zdaniem Sądu Okręgowego

- podstaw prawnych pozwalających na uwzględnienie roszczenia o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni do podjęcia uchwały zgodnie z oczekiwaniami powodów. Obowiązek podjęcia uchwały wynika z art. 42 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopiero uprawomocnienie się wyroku w przedmiocie ustalenia nieważności uchwały stworzy dla Spółdzielni sytuację, w której powinna podjąć kolejną uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności, ale mając na uwadze zalecenia Sądu wyrażone w uzasadnieniu, a nie życzenia powodów. Ponadto nowa uchwała będzie wydana w oparciu o stan prawny obowiązujący w dacie jej podejmowania, a także musi uwzględniać ewentualny stan zaległości wobec Spółdzielni obciążających osoby uprawnione.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc, tj. w myśl zasady finansowej odpowiedzialności stron za wynik procesu.

(uzasadnienie k. 541 - 560)

Pozwana Spółdzielnia zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w części, tj. w punktach 1, 3 i 4, zarzucając naruszenie zarówno prawa:

I. procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 233 § 1 kpc, poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów

i w konsekwencji błędne ustalenie przez Sąd I instancji - wbrew wynikom przeprowadzonego postępowania dowodowego - że kwestionowana uchwała nr (...) Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) w P. jest nieważna, z uwagi na jej niezgodność z prawem, podczas gdy – zdaniem pozwanej - w toku postępowania powodowie nie przedstawili zarówno dowodów pozwalających na uznanie, iż rzeczona uchwała narusza jakiegokolwiek przepisy prawa, jaki i dowodów na to, że uchwała ta narusza interes prawny lub uprawnienia powodów;

2) art. 316 kpc, poprzez jego niewłaściwą wykładnię, niezastosowanie i w konsekwencji pogwałcenie przez Sąd I Instancji zasady aktualności orzeczenia (wyroku), poprzez oparcie przez Sąd swego rozstrzygnięcia na swobodnie przyjętym założeniu, że w przyszłości zaistnieją okoliczności faktyczne uzasadniające przyjęte przez Sąd rozstrzygnięcie, podczas gdy przy wydawaniu wyroku Sąd powinien brać zawsze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy i nie może wyrokować powołując się na późniejsze, hipotetyczne i niepewne wydarzenia;

3) art. 328 § 2 kpc, poprzez niepodanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd jednym dowodom oraz twierdzeniom stron dał wiarę i wyciągnął z nich wnioski rzutujące na rozstrzygnięcie, z drugiej zaś strony inne fakty zbagatelizował, jak również poprzez pominięcie okoliczności rzutujących negatywnie na podejmowane przez powodów działania, przy jednoczesnym uznaniu wyłącznie okoliczności, korzystnych dla powodów i obciążających pozwanego, co skutkowało nierównym potraktowaniem przez Sąd stron procesu;

II. jak i prawa materialnego, tj.:

1) art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w z w. z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w z w. z art. 316 kpc, poprzez jego niewłaściwą wykładnię i w konsekwencji błędne uznanie przez Sąd I instancji, że zaskarżona uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni w punkcie przewidującym, że pomieszczenia wodomierza, węzła ciepłowniczego, podwężła, pomieszczenia gospodarze mają należeć do Spółdzielni, narusza przepisy prawa, jedynie w oparciu o swobodnie przyjęte przez Sąd hipotetyczne założenie, że w bliżej nieokreślonej przyszłości wszyscy mieszkańcy lokali mieszkalnych wykupią je na własność, podczas gdy w stanie faktycznym obowiązującym w chwili orzekania przez Sąd Okręgowy jedynie niewielki odsetek mieszkańców lokali dokonał ww. wykupu lokali, co w pełni uzasadnia - ze względu na zapewnienie właściwego funkcjonowania budynków i osiedla (...), przyjęcie w uchwale ww. zapisu - który w obecnym stanie faktycznym, w ocenie skarżącego, w żadnym stopniu nie narusza przepisów prawa;

2) art. 26 i art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 316 kpc, poprzez jego niewłaściwą wykładnię, niezastosowanie i w konsekwencji błędne uznanie przez Sąd I Instancji, że zaskarżona uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni narusza również ww. przepisy podczas gdy - Sąd przy rozstrzygnięciu sprawy, mimo wskazania tej okoliczności, całkowicie pominął fakt, iż przepisy ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio i dopiero wtedy, gdy w określonym budynku wyodrębniona zostanie własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, a w stanie faktycznym obowiązującym w chwili wyrokowania okoliczność ta nie miała miejsca, a zatem ww. ustawa o własności lokali nie znajdowała zastosowania.

W konkluzji apelująca wniosła zatem o zmianę kwestionowanego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

(apelacja k. 564 - 567)

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Podniesione w zgłoszonym środku odwoławczym zarzuty obrazy prawa procesowego (art. 233 § 1 kpc) są chybione, gdyż wbrew stanowisku apelującej Sąd I instancji dokonał wnikliwej, wyczerpującej, logicznie uzasadnionej, a przez to przekonującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, który co do istoty (treści kwestionowanej uchwały) nie był między stronami sporny, zaś niezgodność z prawem tej uchwały wynikała wprost z treści powołanego art. 40 cytowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na tle utrwalonej w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i sądów powszechnych interpretacji tego przepisu.

Dla przejrzystości wyводу wskazać zatem najpierw należy, że w myśl art. 40 powołanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub użytkownikiem wieczystym gruntu

w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługujących członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W kolejnych punktach tego przepisu ustawodawca dokonał przykładowego wyliczenia elementów nieruchomości, które co do zasady pozostają mieniem spółdzielni.

Natomiast art. 42 ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podkreśla niekonieczną ścisłą łączność pomieszczeń przynależnych i lokalu, a tym bardziej części wspólnych. Wskazuje także organ uprawniony do podejmowania decyzji, czy pomieszczenia przynależne staną się częścią składową lokalu (a wówczas ich powierzchnia liczyć się będzie przy ustalaniu powierzchni użytkowej tego lokalu), czy też takiego statusu nie uzyskają. Według art. 42 ust. 7 decyzję o przynależności do lokalu, jako części składowych, pomieszczeń przynależnych podejmuje zarząd spółdzielni, który jest także uprawniony (art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) do ustalenia metody określania powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości. Przy czym fakt wyznaczenia odrębnych nieruchomości w taki sposób, że każda z nich jest zabudowana kilkoma budynkami, nie jest co do zasady niezgodny z prawem. W procesie wyodrębniania nieruchomości nie można pomijać bowiem znaczenia funkcjonalności przyjętych rozwiązań. Nieruchomość wraz ze wzniesionym na niej budynkiem powinna tworzyć logicznie gospodarczą całość (wyrok SA w Poznaniu z 9.11.2005r., I ACa 419/05, opubl. w LEX nr 194512).

Wychodząc z tej funkcjonalności rozwiązań – jako nadrzędnego kryterium oceny zgodności z prawem kwestionowanej uchwały należy podkreślić, że z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, iż o kwalifikacji zabudowy jako jednobudynkowej lub wielobudynkowej, decyduje stan istniejący na gruncie w dacie podjęcia uchwały i nie chodzi tu o możliwość podziału istniejącego budynku na części, wzdłuż płaszczyzn pionowych, wraz z gruntem, w taki sposób, aby powstałe fragmenty stanowiły regularne i samodzielne części stanowiące odrębne budynki. Natomiast przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że część wspólną stanowi grunt oraz części budynku

i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z przepisu wynika, że w skład tego pojęcia wchodzi nie tylko grunt, ale także części budynku. Ocena jednak, które części budynku podlegają takiej kwalifikacji, może powodować trudności. Ustawa posługuje się kryterium części, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wyrażona

w ustawie zasada dotyczyć będzie więc tych części budynku i urządzeń, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu, ale też tych, które są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli. W konsekwencji uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej niezaliczająca do nieruchomości wspólnej tzw. pomieszczeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku jest sprzeczna z prawem - art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (wyrok SN z 3.11. 2010r., V CSK 139/10, opubl. w LEX nr 738135, OSNC-ZD 2011/4/74).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy trafnie stwierdził nieważność kwestionowanej uchwały, jako sprzecznej z prawem w zakresie, w jakim Zarząd pozwanej Spółdzielni zdecydował, że tak strategicznego pomieszczenia, jak pomieszczenie wodomierza, węzła cieplnego i podwężła stanowiąc będą wyłącznie własność tej Spółdzielni w sytuacji, gdy zgodne z przeznaczeniem korzystanie z wyodrębnionych, poszczególnych lokali mieszkalnych jest w praktyce niemożliwe bez udziału w prawie własności wskazanych pomieszczeń – infrastruktury, która z tego względu powinna stanowić część wspólną.

w której odpowiedni udział powinien mieć wyodrębniony każdy z uprawnionych z tytułu odrębnej własności lokali.

W tym kontekście jako niezasadne należało ocenić również sformułowane przez apelującą zarzuty obrazu prawa materialnego, zmierzające w istocie jedynie do lansowania odmiennej – nie dającej się zaakceptować w świetle obowiązujących przepisów i powołanego orzecznictwa – interpretacji znajdujących w niniejszej sprawie zastosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali. Tym bardziej, że odpowiednie stosowanie na gruncie analizowanego przypadku ustawy o własności lokali było konieczne i uzasadnione istotą instytucji odrębnej własności lokali, sukcesywnie wyodrębnianych w wielomieszkaniowych nieruchomościach budynkowych pozwanej, bez względu na to, czy doszło już do wyodrębnienia wszystkich lokali.

Odnosząc się natomiast do pozostałych zarzutów obrazu prawa procesowego należy podnieść, że – wbrew stanowisku skarżącej Spółdzielni – w sprawie nie doszło do naruszenia art. 316 kpc, gdyż argumentacja faktyczna i prawna, jaką dla uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia posłużył się Sąd I instancji dla wykazania zasadności żądania stwierdzenia nieważności kwestionowanej uchwały, a tym samym jej niezgodności z prawem, służyła jedynie czytelnemu przedstawieniu istoty instytucji odrębnej własności lokalu oraz praw mu przynależnych, bez względu na to, czy kiedykolwiek faktycznie dojdzie do wyodrębnienia wszystkich lokali. W tym sensie Sąd Okręgowy miał zatem na względzie stan sprawy z chwili orzekania (art. 316 kpc), a nie żaden hipotetyczny – wyabstrahowany stan rzeczy. Tak formułując ów zarzut skarżąca zdaje się nie pojmować nie tylko znaczenia tej normy procesowej, ale przede wszystkim istoty instytucji odrębnej własności lokalu, która nie może istnieć bez udziału we współwłasności (użytkowaniu wieczystym) wszystkich pozostałych części wspólnych (tj. służących nie tylko i wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali) danej nieruchomości. Tymczasem w sprawie znamienne jest, że uchwała wyodrębniająca poszczególne lokale musi zostać podjęta zgodnie z obowiązującym prawem i to w taki sposób, żeby później możliwe było wyodrębnianie kolejnych lokali. Relacje prawno-rzeczowe jakie w jej rezultacie powstają muszą być bowiem kształtowane ze szczególną uwagą, w sposób trwały i wyczerpujący, mający na względzie, że są skuteczne erga omnes i jako takie mogą być przedmiotem dalszego obrotu w taki sposób, żeby każdorazowo spełniały swój cel i funkcję. Tymczasem zaproponowany przez pozwaną Spółdzielnię

w kwestionowanej uchwale sposób wyodrębnienia lokali w przedmiotowej nieruchomości

– bez uwzględnienia udziału poszczególnych uprawnionych we współwłasności wskazanych elementów części wspólnych (infrastruktury w postaci wodomierza, węzła ciepłego i podwężła) pozbawiłby w przyszłości właścicieli tak wyodrębnionych lokali funkcjonalnego aspektu przysługujących im praw odrębnej własności lokali, szczególnie na wypadek upadłości, czy likwidacji Spółdzielni. Kiedy to jej majątek w postaci wskazanej infrastruktury, (która jako immanentnie i funkcjonalnie związana z poszczególnymi wyodrębnionymi lokalami - jako części wspólne - jedynie w wyniku wadliwej uchwały nie zostałaby - mimo tego, że powinna była pozostać – wyodrębniona wraz z tymi lokalami) mógłby stać się przedmiotem własności odrębnego podmiotu. Tym bardziej, że wyodrębnienie poszczególnych lokali musi następować w sposób trwały i pełny, tj. uwzględniający także tak abstrakcyjne sytuacje, jak choćby upadłość, czy likwidacja Spółdzielni, czy nawet tylko wyodrębnienie wszystkich lokali w przedmiotowej nieruchomości – które to zdarzenia powinny pozostawać bez wpływu na sytuację prawną uprawnionych z tytułu odrębnej własności lokali - kiedy to również niewyodrębnione w myśl kwestionowanej uchwały de facto części wspólne pozostałyby przedmiotem własności Spółdzielni jako odrębnego podmiotu.

Uznania Sądu Apelacyjnego nie znalazł również zarzut obrazu art. 328 § 2 kpc, gdyż

– wbrew argumentacji apelującego – Sąd I instancji wskazał w pisemnych motywach swojego rozstrzygnięcia przyczyny, dla których określonym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Nadto stosownie do treści powołanego przepisu Sąd nie miał obowiązku dokonywać oceny dowodów, które uznał za wiarygodne. Poza tym już tylko na marginesie należy podnieść, że dla skuteczności zarzutu obrazu art. 328 § 2 kpc, konieczne byłoby stwierdzenie na tyle poważnych uchybień konstrukcyjnych uzasadnienia zapadłego wyroku, które uniemożliwiłoby faktyczną kontrolę instancyjną tego orzeczenia (wyrok SN

z 8.06.2010r., I PK 29/10, opubl. w LEX nr 599519), a tego rodzaju sytuacja w przedmiotowej sprawie nie zaistniała.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną.