

**Sygn. akt I ACa 224/12**

**Sygn. akt I ACa 224/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)**

**Sędzia SA Dorota Markiewicz**

**Sędzia SO (del.) Jacek Sadowski**

**Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska**

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W. i Z. W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 września 2011 r.

sygn. akt XXIV C 403/10

**oddala apelację.**

**I ACa 224/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28.09.2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- w punkcie 1 stwierdził nieważność uchwały nr 1 z dnia 14.01.2010 r Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..;
- w punkcie 2 zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz D. W. i Z. W. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

Powodom przysługiwało w pozwanej spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr(...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W..

W dniu 12.07.2006 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie art. 42 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych określił przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul (...) w W., stanowiący nieruchomości oznaczoną KW (...) (k-85). Załącznikiem do uchwały był wykaz lokali ze wskazanym metrażem oraz z ułamkiem przysługującego prawa własności części wspólnych nieruchomości, (k- 86 i n.).

W wyniku podjętej uchwały strony postępowania zawarły w dniu 29.10.2007 r. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu (k-8). W § 9 powołanego aktu powodowie wyrazili zgodę na zmianę przez Spółdzielnię, związanych z własnością wyodrębnionych lokali, udziałów w nieruchomości wspólnej po wybudowaniu IV klatki budynku przy ul. (...) (k-10).

W dniu 02.02.2009 r. powodowie aktem notarialnym odwołali powyższe pełnomocnictwo, o czym w dniu 04.02.2009 r. powiadomili pozwaną spółdzielnię. (k. 95, 96, 97).

Stan prawny nieruchomości lokalowej znalazł swe odzwierciedlenie w zapisach księgi wieczystej ustanowionej dla lokalu powodów (k-61 i n.).

W dniu 14.01.2010 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę, mocą której w § 1 uchylił uchwałę z dnia 12.07.2006 r. W § 2 na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określił przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul (...) oraz opatrzył uchwałę załącznikiem z podanymi udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej (k-109).

Zdaniem Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były rozważania i zarzuty powodów dotyczące nieuwzględnienia zabudowy części korytarza przez powodów w metrażu lokalu objętego aktem notarialnym z dnia 29.10.2007 r.

Stosownie do art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych r. zarząd spółdzielni może podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej oraz związany z nią udział w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 22.10.2010 r. uchwała zarządu spółdzielni wydana w trybie art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może zostać podjęta tylko odnośnie nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni mieszkaniowej. W sytuacji, kiedy nieruchomość nie stanowi w całości mienia spółdzielni mieszkaniowej, bowiem jej część stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, brak jest podstaw prawnych do zmiany na podstawie nowej uchwały zarządu, wielkości udziału w nieruchomości wspólnej. W wyniku ustanowienia odrębnej własności lokalu, przeniesienia przez spółdzielnię własności tego lokalu wraz z konkretnym udziałem w nieruchomości wspólnej na inny podmiot, zmianie ulegają stosunki właścicielskie w danej nieruchomości. Nowo ukształtowany stan prawny nieruchomości w zakresie prawa własności, korzysta z ochrony konstytucyjnej i jego zmiana na podstawie jednostronnej decyzji władz spółdzielni- jednego ze współwłaścicieli nieruchomości - musiałaby znaleźć podstawę w delegacji ustawowej. Podstaw prawnych do takich działań zarządu spółdzielni brak.

Zarząd spółdzielni nie jest władny jednostronną czynnością uchylić ważną uchwałę podjętą na podstawie art. 42 ust. 2 powołanej ustawy, a następnie w drodze kolejnej uchwały podjętej na podstawie tego samego przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ukształtować stosunki właścicielskie w nieruchomości w sposób odmienny.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 58 k.c. uznał, że uchwała zarządu spółdzielni z dnia 14.01.2010 r. jest dotknięta nieważnością z powodu sprzeczności z prawem tj. ustawą zasadniczą i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

***Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana SM (...) zaskarżając go w całości i zarzucając:***

1. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez dokonanie nieprawidłowej oceny zebranych w sprawie dowodów i dokonanie na skutek tego nieprawidłowego odesłania do wyroku Sądu Najwyższego z 22.10.2010 r. który został wydany w oparciu o odmienny stan faktyczny;
2. naruszenie art. 58 kc w zw. z art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez niewłaściwe ich zastosowanie do stanu faktycznego wynikającego z akt sprawy. W/w przepisy nie zawierają bowiem zakazu uchylania czy zmiany uchwał podjętych w trybie art. 42 i n ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności gdy na zmianę udziałów objętych takimi uchwałami wyrazili uprzednio zgodę członkowie spółdzielni;
3. naruszenie art. 5 kc przez jego niezastosowanie gdy roszczenia powoda są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa;
4. nierozpoznanie istoty sprawy wobec ograniczenia uzasadnienia sądu do stanowiska Sądu Najwyższego.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Ponadto pozwana wniosła o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił zgromadzone dowody i na ich podstawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Apelujący nie wskazał, które dowody zostały ocenione błędnie, zaś kwestia motywów, jakimi kierują się powodowie oraz fakt, że zgłoszone przez nich roszczenie blokuje proces tzw. przewłaszczeń, pozostałym członkom spółdzielni, pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 58 k.c. w zw. z art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rację ma sąd I instancji, że zarząd spółdzielni ma prawo decydować o przedmiocie odrębnej własności lokali i związanym z nim udziale w nieruchomości wspólnej tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, natomiast nie ma takiego prawa gdy nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. W przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak podstawy prawnej do zmiany na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wielkości udziału w nieruchomości wspólnej należącej do spółdzielni i właścicieli lokali na rzecz, których powstała odrębna ich własność.

Powodowie nie wyrazili zgody na nową wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej albowiem w dniu 2.02.2009r. w formie aktu notarialnego ( k.97) odwołali pełnomocnictwo udzielone spółdzielni w treści par. 9 aktu notarialnego z dnia 29.10.2007r. Trafnie sąd I instancji odwołał się do treści uchwały Sądu Najwyższego z 22.10.2010r. III CZP 77/10. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, iż art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z którego wynika uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której jest współwłaścicielem, nie stanowi podstawy do zmiany udziału w nieruchomości wspólnej, zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nie należącymi do spółdzielni, bo stanowiłoby to ograniczenie prawa własności.

W sytuacji, gdy powodowie nie wyrazili zgody na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej skutecznie odwołując udzielone w tym zakresie pełnomocnictwo, spółdzielnia nie była uprawniona do ukształtowania stosunków właścicielskich w nieruchomości w sposób odmienny niż wynika to z treści wpisu w księdze wieczystej. Zastosowanie w tej sytuacji trybu wskazanego w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest dopuszczalne, zatem zarzut obrazy w/w artykułu jest chybiony.

Nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z 1994 r. o własności lokali są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym posadowiony

jest budynek (art. 3 ust. 2 ustawy). Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3, jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c., ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Z powyższego wynika, że odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna.

Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali.

Jeżeli zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej była następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów winno było nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, zmiany zaś dokonano na podstawie uchwały zarządu wspólnoty bez zgody wszystkich współwłaścicieli, czynność ta, jako dokonana przez wspólnotę bez kompetencji do tego, jest nieważna.

Apelujący nie podważył skuteczności oświadczenia woli powodów o odwołaniu pełnomocnictwa udzielonego przez nich w par. 9 aktu notarialnego z 29.10.2007r. na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 jeżeli przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w sytuacji określonej w art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali wymaga jednomyślności wskazanych zainteresowanych, a tej jednomyślności brak, to wobec braku uregulowania w omawianej ustawie następstw z tym związanych, przy jednoczesnym założeniu, że nie wchodzi w rachubę zastosowanie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5a tej ustawy, rozwiązania należy poszukiwać na gruncie przepisów kodeksowych. Brak jednomyślności nie może bowiem niweczyć postulowanej ustawą zmiany stanu rzeczy. Pokonaniu oporu współwłaścicieli rzeczy pozostających w mniejszości wobec zamierzonej czynności przekraczającej zarząd zwykły tą rzeczą służy uregulowanie zawarte w art. 199 k.c.

Zarzut apelującego, że odwołując zgodę na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej powodowie nadużyli swego prawa w rozumieniu art. 5 k.c. gdyż uniemożliwili proces tzw. przewłaszczeń pozostałym członkom spółdzielni, nie może być w tej sytuacji skuteczny.

Powodowie są przekonani, że ich udział w nieruchomości wspólnej powinien mieć inną wielkość, gdyż wadliwie obliczono powierzchnię ich lokalu. Nawet, jeśli stanowisko powodów jest błędne, nie ma podstaw do przyjęcia, że odmawiając zgody na zmianę wielkości udziałów czynią ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Powodowie nie działają z tzw. niskich pobudek ale w przekonaniu o słuszności swoich racji.

W tej sytuacji brak było podstaw do uwzględnienia apelacji i dlatego uległa ona oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.