

Sygn. akt I C 1976/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Karaś

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **E. Ł., M. Ł.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

o stwierdzenie nieważności uchwały

I. stwierdza nieważność uchwały nr (...) r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)we W.z dnia 20 października 2011 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomości przy al. (...)we W.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów 400 zł zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 stycznia 2013 r. skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...)we W.powodowie M. Ł.i E. Ł.domagali się stwierdzenia nieważności, ewentualnie uchylenia uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni (...)we W.z dnia 20 października 2011 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy alei (...)we W.. W uzasadnieniu powodowie podali, że o podjęciu w/w uchwały dowiedzieli się dopiero 12 grudnia 2012 r. w związku ze skierowaniem do pozwanej spółdzielni wniosku o określenie aktualnego statusu ich lokalu mieszkalnego. Zdaniem powodów nie poinformowanie ich o podjęciu zaskarżonej uchwały było działaniem celowym zarząd strony pozwanej, ponieważ wcześniejsze projekty w/w uchwały zostały przez nich pisemnie oprotestowane. Powodowie zarzucili, że na skutek tego uniemożliwiono im zapoznanie się z treścią uchwały i zgłoszenie uwag, ewentualnie zaskarżenie jej w ustawowym trybie przewidzianym w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powodowie podnieśli także, że zaskarżona uchwała nieprawidłowo określała części wspólne nieruchomości oraz pomieszczenia przynależne. Powodowie zarzucili, że pozwana spółdzielnia w sposób nieuprawniony zlikwidowała taras o powierzchni 18 m² dostępny dla wszystkich lokatorów. Przed wprowadzeniem się powodów do budynku spółdzielnia zamurowała wejście na taras i uniemożliwiła korzystanie z niego. Zdaniem pozwanych taras powinien zostać ponownie udostępniony mieszkańcom, a jego powierzchnia ujęta jako nieruchomość wspólna w zaskarżonej uchwale. Ponadto powodowie zarzucili nieprawidłowe ujęcie w uchwale altany ogrodowej jako przynależności do lokalu nr (...). Podnieśli także, że część piwnicy zajęta przez spółdzielnię (pomieszczenie magazynowe) powinna zostać udostępniona wszystkim lokatorom. Piwnica ta nie powinna być ujęta jako loka samodzielny, bowiem spółdzielnia nie legitymuje się zaświadczeniem o samodzielności tego lokalu.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie strona pozwana podała, że podejmując w/w uchwałę wykonała wszelkie ciążące na niej obowiązki oraz przygotowała całą niezbędną dokumentację. Wyjaśniła, że przygotowała projekt uchwały, informowała zainteresowane osoby o jej treści, odpowiadała na składane przez nich zastrzeżenia i poinformowała ich o podjęciu

uchwały. Stron pozwana zaprzeczyła także, jakoby zabraniała pracownikom spółdzielni okazywania całego projektu uchwały i celowo nie informowała powodów o jej podjęciu, jak również że powodowie dowiedzieli się o tym fakcie dopiero 12 grudnia 2012 r. Z ostrożności procesowej strona pozwana podała, że uchwała nr (...) z 20 października 2011 r. nie naruszała interesu prawnego powodów. Wskazano, że na podstawie w/w uchwały doszło do ustanowienia odrębnych własności lokali mieszkalnych, a następnie przeniesienia własności tych lokali na rzecz osób uprawnionych. Podano, że także powodowie domagali się w oparciu o w/w uchwałę ustanowienia odrębnej własności zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego, a następnie przeniesienia jego własności na ich rzecz, co też nastąpiło.

W toku procesu strona pozwana twierdziła, że powodowie naruszyli 30 termin zaskarżenia uchwały. Uchwała została doręczona powodom przez pracownika spółdzielni jednak powodowie odmówili jej przyjęcia co skutkuje przyjęciem jej prawidłowego doręczenia.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 r. (I C 50/13) Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo o uchylenie uchwały.

Wyrokiem z dnia 24 listopada 2014 r. (I ACa 789/14) Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił wyrok z dnia 30 stycznia 2014 do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny stwierdził w uzasadnieniu wyroku, że w sprawie nie została przesądzona kwestia ważności zaskarżonej uchwały, która została skutecznie, z zachowaniem terminu ustawowego, zaskarżona przez powodów. Przedwczesna była także ocena, że żadne przepisy prawa ani interes powodów nie zostały przez stronę pozwaną naruszone. Sąd Apelacyjny nakazał Sądowi Okręgowemu przy ponownym rozpoznaniu sprawy zbadać zgodność zaskarżonej uchwały z treścią art. 42 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i powiązanej z nią treścią art. 3 ust 3 -6 ustawy o własności lokali. Sąd Apelacyjny zalecił Sądowi Okręgowemu zbadać status spornego lokalu umiejscowionego w części piwnicznej oraz statusu altany (budynku gospodarczego), prawidłowego ujęcia tych lokali w zaskarżonej uchwale oraz prawidłowości określenia części wspólnych nieruchomości oraz prawidłowości ustalenia w uchwale wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 marca 2005 r. powodowie E. i M. Ł. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) we W., pozostające w zasobach strony pozwanej – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. Powyższe prawo weszło do majątku wspólnego powodów E. i M. Ł., przy czym członkiem spółdzielni został jedynie powód M. Ł.. (okoliczność bezsporna)

W dniu 27 sierpnia 2009 r., na wniosek członków spółdzielni zainteresowanych ustanowieniem i przeniesieniem na ich rzecz odrębnych własności samodzielnych lokali mieszkalnych, zarząd spółdzielni zlecił wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej powierzchni samodzielnych lokali. Dokumentacja inwentaryzacyjna została wykonana przez rzeczoznawców majątkowych spółkę cywilną (...). W zestawieniu powierzchni użytkowych budynki wskazano, że suma powierzchni budynku wynosi 656,75 m². Suma powierzchni użytkowej 6 lokali (w tym lokalu użytkowego w piwnicy) wynosiła 406,53 m². Suma powierzchni 5 lokali przynależnych wynosiła 106,30 m². Sumaryczna powierzchnia użytkowa lokali oraz pomieszczeń przynależnych wynosiła 512,83 m². Suma pomieszczeń wspólnych wynosiła 143,92 m².

- Lokal nr (...) - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 193,87 m², do lokalu przynależne było jedno pomieszczenie o powierzchni 31 m². Suma powierzchni 224,87 m² a udział związany z lokalem określony został na 43,84 %. Opinia rzeczoznawców nie wymieniała jako lokalu do niego przynależnego altany.
- Lokal nr (...) - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 30,50 m², do lokalu przynależne było jedno pomieszczenie o powierzchni 14,80 m². Suma powierzchni wynosiła 45,30 m² a udział związany z lokalem określony został na 8,83 %.

- Lokal nr (...) - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 42,35 m², do lokalu przynależne było jedno pomieszczenie o powierzchni 22 m². Suma powierzchni wynosiła 64,35 m² a udział związany z lokalem określony został na 12,55 %.
- Lokal nr (...) - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 63,13 m², do lokalu przynależne było jedno pomieszczenie o powierzchni 22,08 m². Suma powierzchni wynosiła 85,93 m² a udział związany z lokalem określony został na 16,76 %.
- Lokal nr (...) - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosiła 44,38 m², do lokalu przynależne było jedno pomieszczenie o powierzchni 15,70 m². Suma powierzchni wynosiła 60,08 m² a udział związany z lokalem określony został na 11,72 %.
- Lokal nr (...) – piwnica, powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 32,30 m² a udział związany z lokalem określony został na 16,76 %.

Dowód: dokumentacja inwentaryzacyjna z 7 sierpnia 2009 r. sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego , k. 37-48;

Na podstawie sporządzonej dokumentacji inwentaryzacyjnej zarząd strony pozwanej sporządził projekt uchwały nr (...). Określił w nim przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym przy al. (...)we W.. Projekt tej uchwały został doręczony powodowi, którzy w piśmie z 1 października 2009 r. wnieśli do niego zastrzeżenia, dotyczące w szczególności braków w dokumentacji oraz nieprawidłowości w określeniu powierzchni składowych nieruchomości. W piśmie z 16 października 2009 r. strona pozwana odniosła się do zastrzeżeń powodów wskazując w szczególności, że dokumentacja dotycząca projektu uchwały, w tym m.in. wyrys i inwentaryzacja całego budynku i wszystkich mieszkań oraz części wspólnych znajdowała się w siedzibie spółdzielni. W piśmie z dnia 10 maja 2010 r. powodowie podtrzymali swoje wcześniejsze zastrzeżenia oraz zażądali od strony pozwanej dostarczenia im dokumentów potwierdzających stan prawny nieruchomości położonej we W.przy ul. (...), w tym w szczególności projektu uchwały dotyczącej wyodrębnienia lokali wraz z dokumentacją.

Dowód:

1. dokumentacja inwentaryzacyjna z 7 sierpnia 2009 r., k. 37-48;
2. projekt uchwały nr (...), k. 8;
3. pismo z 1 października 2009 r., k. 9;
4. pismo z 16 października 2009 r., k. 10;
5. pismo z 10 maja 2010 r., k. 11;
6. przesłuchanie powodów, k. 113-114)

W dniu 15 września 2011 r. zarząd strony pozwanej sporządził projekt uchwały nr (...), w którym po raz kolejny określił przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym przy al. (...)we W.. Po zapoznaniu się z treścią kolejnego projektu uchwały powodowie w piśmie z 14 października 2011 r. wnieśli do niego zastrzeżenia dotyczące w szczególności braków w dokumentacji, nieprawidłowości w określeniu powierzchni składowych nieruchomości, a także zarzut braku zakończenia procedury wykupu strychu. W odpowiedzi zawartej w piśmie z 18 października 2011 r. strona pozwana uznała zastrzeżenia powodów za bezpodstawne.

Dowód:

1. projekt uchwały nr (...), k. 12-15;

2. pismo z 14 października 2011 r. wraz z odpowiedzią, k. 16-17;
3. zawiadomienie wraz z pokwitowaniami odbioru, k. 109-110;
4. zeznania świadka A. S., k. 112-114;
5. przesłuchanie powodów, k. 113-114.

W dniu 20 października 2011 r. zarząd strony pozwanej podjął uchwałę nr (...), w której dokonał określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy al. (...) we W.. Uchwała ta była niezgodna z opinią rzeczoznawcy i opinią inwentaryzacyjną. W odniesieniu do lokalu nr (...) jako lokale przynależne wskazano dwa lokale: piwnicę o powierzchni 31 m² oraz altanę ogrodową o powierzchni 13 m² mimo, że w dokumentacji inwentaryzacyjnej altany jako lokalu przynależnego nie wskazano. Pomimo zwiększenia łącznej powierzchni lokalu mieszkalnego i powierzchni lokali przynależnych z 224,87 m² (lokal mieszkalny (...)m² + piwnica 31 m²) wskazanych w dokumentacji inwentaryzacyjnej do 237,87 m² (lokal mieszkalny (...)m² + piwnica 31 m² + altana 13 m²), udział w częściach wspólnych nieruchomości nie uległ zmianie w stosunku do opinii inwentaryzacyjnej (43,84 %)

Dowód:

1. dokumentacja inwentaryzacyjna z 7 sierpnia 2009 r., k. 37-48;
2. uchwała (...) – k. 165-170.

Zawiadomienie o wyłożeniu do wglądu w biurze strony pozwanej spornej uchwały zostało dostarczone wszystkim członkom spółdzielni zamieszkującym budynek mieszkalny przy al. (...) we W., za wyjątkiem powodów. Zatrudniona w spółdzielni sprzątaczką podjęła próbę doręczenia powodom uchwały. Uchwała nie została powodom doręczona. Pomimo niedoręczenia uchwały przez pracownika spółdzielni, do powodów nie wysłano uchwały pocztą.

Dowód:

1. zeznania świadka D. W. e-protokół z dnia 31.08.2015 r. (0:02:55-0:17:10) – k. 275,
2. zeznania świadka J. T. e-protokół z dnia 31.08.2015 r. (0:17:30-0:24:40) – k. 275,
3. zeznania świadka L. D. – e-protokół z dnia 31.08.2015 r. (0:24:45-0:30:00) – k. 275.

Na podstawie zaskarżonej uchwały strona pozwana w dniu 16 listopada 2011 r. w formie aktu notarialnego ustanowiła odrębne własności lokali mieszkalnych nr (...) przy al. (...) we W. oraz zawarła z A. i B. S. oraz z A. K. umowy przeniesienia własności wyodrębnionych lokali na ich rzecz.

Dowód:

1. kopia aktów notarialnych rep. A nr (...) i (...), k. 49-56;
2. zeznania świadka A. S. e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:08:05-0:23:16) – k. 112;
3. przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:23:28-0:48:30) k - 112;
4. przesłuchanie powoda, e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:48:32-0:57:10) k - 112;
5. przesłuchanie przedstawiciela pozwanego – A. M., e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:57:10-1:14:17) k - 112.

O podjęciu przez zarząd strony pozwanej uchwały nr (...) z 20 października 2011 r. powodowie E.i M. Ł.dowiedzieli się w grudniu 2012 r. Po powzięciu w/w wiadomości zwrócili się do strony pozwanej o przeniesienie na ich rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...).

Dowód:

1. przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:23:28-0:48:30) k - 112;
2. przesłuchanie powoda, e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:48:32-0:57:10) k - 112;

W dniu 13 czerwca 2013 r. w oparciu o uchwałę nr (...) z 20 października 2011 r. strona pozwana w formie aktu notarialnego ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy al. (...) we W., a także zawarła z powodami umowę, w której przeniosła na ich rzecz własność w/w lokalu.

Dowód:

1. pismo powodów z 19 grudnia 2012 r., k. 57;
2. kopia aktu notarialnego nr (...), k. 98-105;
3. przesłuchanie powódki, e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:23:28-0:48:30) k - 112;
4. przesłuchanie powoda, e-protokół z dnia 16.01.2014 r. (0:48:32-0:57:10) k - 112.

Pomieszczenie nr (...) stanowi lokal użytkowy (magazyn). (...) we W.w zaświadczeniu nr (...) (k. 221) z dnia 11.03.2015 r. stwierdził, że lokal ten jest lokalem samodzielnym.

Dowód : zaświadczenie (...) o samodzielności lokalu z dnia 11.03.2015 r. nr (...) (k. 221).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Powodowie wniesli o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały ewentualnie o uchylenie zaskarżonej uchwały. Nieważność uchwały powodowie upatrywali w tym, że zaskarżona uchwała nieprawidłowo określała części wspólne nieruchomości oraz pomieszczenia przynależne. Odnosiło się to do altany oraz pomieszczenia magazynowego w piwnicy. Nieprawidłowe określenie części wspólnych nieruchomości zdaniem powodów przełożyło się na nieprawidłowe określenie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Procedura wyodrębniania lokali w spółdzielniach mieszkaniowych określona została w art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2013/1222 ze zm) (dalej u.s.m.) Zgodnie z tym przepisem w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała o określeniu przedmiotu odrębnej własności powinna określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;

4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;

5) przypadający na każdy lokal stan 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.

Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.

Uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

Zgodnie natomiast z art. 43 ustawy projekty uchwał, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

Unormowanie zawarte w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał w prawie spółdzielczym chociażby z tego względu, że przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem. Skoro art. 43 u.s.m. dopuszcza na zasadzie wyjątku możliwość zaskarżenia do sądu uchwały zarządu spółdzielni, to nie może być interpretowany rozszerzająco. Zgodnie z art. 43 ust. 5 u.s.m., w razie sprzeczności uchwały z prawem osoba zainteresowana może wystąpić tylko z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały, nie przysługuje jej natomiast roszczenie o jej uchylenie. Jest to jedyna procedura służąca zwalczaniu uchwały, która jest niezgodna z prawem lub narusza interes prawny lub uprawnienia spółdzielcy. (vide Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 r., VCSK 33/08).

Norma przepisu art. 43 ust. 5 u.s.m. dotyczy zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni w konkretnym przedmiocie i ustanawia termin zawity do jej zaskarżenia. Dodać przy tym należy, iż upływ ustawowego terminu z art. 43 ust. 5 u.s.m. dla zaskarżenia uchwał zarządu spółdzielni mieszkaniowej, podjętych w oparciu o art. 42 ust. 2 tej ustawy, oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 czy § 2 k.c. z uwzględnieniem art. 189 KC (vide: Wyrok SA w Szczecinie z dnia 27 lutego 2013 r. – I ACa 853/12; Wyrok SA w Warszawie z dnia 10.09.2013 r.- I ACa 378/13; Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 21.12.2012 r. I ACa 1222/12; Wyrok SA w Szczecinie z dnia 1.08.2012 r., I ACa 273/12).

W rozpoznawanej sprawie spornym było, czy powodowie złożyli pozew zachowując ustawowy 30 dniowy termin. Dla skuteczności zawiadomienia spółdzielcy o podjęciu uchwały niezbędne jest prawidłowe jej doręczenie. Wychodząc z zasady oficjalności doręczeń przewidzianej w art. 43 ust. 5 u.s.m. należy stwierdzić, że w razie niemożności doręczenia zawiadomień, lub odpisu uchwały bezpośrednio do rąk adresata np. w mieszkaniu, czy siedzibie spółdzielni, należy tego dokonać za pośrednictwem poczty i listami poleconymi pod adresem osoby, której postępowanie dotyczy. Tylko w takim wypadku istnieje możliwość awizowania przesyłki i jej zwrotu z informacją, że adresat nie podjął jej w terminie. (vide: Wyrok SN z 11.06.2008 – V CKS 33/08).

Z treści dowodu w postaci pokwitowań odbioru (k. 111) wynikało, że zawiadomienie o wyłożeniu w biurze strony pozwanej zaskarżonej uchwały zostało dostarczone wszystkim członkom spółdzielni zamieszkującym budynek mieszkalny przy al. (...) we W., za wyjątkiem powodów. W ocenie sądu orzekającego powodowie nie uchybili terminowi i zaskarżyli sporną uchwałę w 30 dniowym ustawowym terminie. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego w tym w szczególności zeznań świadków oraz powoda, pozwana spółdzielnia podjęła jedynie jedną próbę doręczenia uchwały. Doręczenie to miało zostać dokonane przez pracownika spółdzielni do rąk pozwanych. Uchwała ta nie została doręczona w ten sposób. Pomimo braku faktycznego doręczenia spółdzielnia nie podjęła ani ponownej próby doręczenia ani nie wysłała uchwały pocztą. Nie można zatem przyjąć, że strona pozwana skutecznie doręczyła powodom uchwałę. Powodowie dowiedzieli o jej treści dopiero 12.12.2012 r. a pozew został złożony w dniu 11.01.2013 r. Strona pozwana nie wykazała natomiast by skutecznie doręczyła powodom zaskarżoną uchwałę w innym terminie.

Nadto podkreślić należy, że w uzasadnieniu wyroku z dnia 27.11.2014 r. Sąd Apelacyjny przyjął, że uchwała została zaskarżona w ustawowym terminie, a sąd I instancji jest zobowiązany do zbadania czy zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa i uzasadnionych interesów powodów. Taką oceną prawną Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy z mocy art. 386 § 6 KPC jest związany.

Przechodząc do oceny zaskarżonej uchwały, uznać należy, że uchwała ta jako niezgodna z art. 3 ust 3 i 4 ustawy o własności lokali w zw. z art. 42 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z uwagi na tę niezgodność z prawem zaskarżona uchwała nr (...) Zarządu Spółdzielni (...)we W.z dnia 20 października 2011 r. jest nieważna.

Zgodnie z art. 42 ust. 4 u.s.m. do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali. Zgodnie natomiast z powołanym art. 3 ust. 3-6 u.w.l.

3. 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. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

3a. Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

5. Uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

6. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku zobowiązał sąd I instancji do zbadania statusu altany oraz pomieszczenia określonego w uchwale jako pomieszczenie nr (...)w szczególności i określenia czy są to lokale samodzielne czy też stanowią część wspólna nieruchomości.

W odniesieniu do pomieszczenia nr (...) przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd ustalił, na podstawie zaświadczenia (...)we W.nr (...)k. 221), że lokal ten jest lokalem samodzielnym, a co za tym idzie nie stanowi części nieruchomości wspólnej.

Inaczej natomiast przedstawia się sprawa z altaną. Analiza dokumentacji a w szczególności opinii rzeczoznawcy i treści samej uchwały pozwalają na jednoznaczne przyjęcie, że zarząd spółdzielni nieprawidłowo określił zakres pomieszczeń przynależnych do lokalu nr (...), w sposób powodujący niezgodność treści uchwały ze sposobem określenia udziałów przynależnych do poszczególnych lokali w częściach wspólnych nieruchomości. Wniosek taki płynie z następujących okoliczności:

Po pierwsze treść uchwały jest niezgodna z opinią rzeczoznawcy, będącą podstawą wydania tej uchwały. Altana w opinii rzeczoznawcy nie była wskazana jako pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...), natomiast w zaskarżonej uchwale altana ta została ujęta jako pomieszczenie przynależne.

Po drugie mimo ujęcia w uchwale altany jako pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...) i zwiększenia przez to sumy powierzchni lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych o powierzchnię altany (13 m²), udział w nieruchomości wspólnej odnoszący się do lokalu nr (...) został określony zgodnie z opinią a więc bez uwzględnienia powierzchni altany.

Po trzecie wystąpiła wewnętrzna niespójność logiczna w treści uchwały. Na stronie pierwszej uchwały wymieniono altanę ogrodową o powierzchni 13 m². Z zapisu nie wynika czy altana jest częścią wspólną, nie jest jednak wymieniona jako pomieszczenie przynależne (pkt 2 c), co pozwala na przyjęcie, że altana stanowi część nieruchomości wspólnej. Jednak na stronie 2 uchwały odnoszącej się do konkretnego lokalu, altanę ujęto już jako pomieszczenie przynależne do lokalu (...).

Po czwarte suma powierzchni lokali przynależnych wymienionych przy poszczególnych lokalach wynosi 119,3 m² mimo, że suma powierzchni przynależnych na pierwszej stronie uchwały i w opinii rzeczoznawcy została określona na 106,3 m² (różnica 13 m² to powierzchnia altany).

Po piąte pozostawienie w obrocie prawnym zaskarżonej uchwały i uznanie altany jako pomieszczenia przynależnego do lokali nr (...) spowodowałoby, że udziały poszczególnych lokali w częściach wspólnych nieruchomości musiałyby ulec zmianie w porównaniu do tych jakie zostały określone w aktach notarialnych sprzedaży poszczególnych lokali. Udziały zostały bowiem określone przy założeniu, że altana nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...). Zwiększenie sumy powierzchni użytkowej lokalu nr (...) i pomieszczeń przynależnych o altanę (13 m²) spowoduje

zgodnie z art. 3 ust 3 u.w.l. zwiększenie udziału w częściach wspólnych nieruchomości przynależnego do lokalu nr (...) i zmniejszenie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przynależnych do pozostałych lokali.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że w ocenie sądu zaskarżona uchwała w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinna dokładnie określić czym jest altana i jednoznacznie wskazywać:

- czy jest to pomieszczenie przeznaczone do wspólnego użytku i stanowiące część wspólną nieruchomości -w takim wypadku jej powierzchnia powinna zostać doliczona do powierzchni pomieszczeń wspólnych co nie spowoduje to zmiany procentowego udziału w częściach wspólnych nieruchomości (będą zgodne z zapisami w aktach notarialnych) z wagi na fakt, że stosunek łącznej powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi lokalu do sumy powierzchni lokali wraz z lokalami przynależnymi będzie taki sam;
- czy stanowi ona pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...) - w takim wypadku zwiększy się powierzchnia łączna lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi a co za tym idzie zmieniają się udziały wszystkich właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości, bowiem altana powinna zostać doliczona do łącznej powierzchni użytkowej i pomieszczeń przynależnych.

Jak z powyższego wynika zaskarżona uchwała jako sprzeczna z prawem tj. niezgodna z art. 3 ust 3 i 4 ustawy o własności lokali w zw. z art. 42 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest nieważna, co powodowało konieczność stwierdzenia jej nieważności przez sąd.

Mając powyższe na względzie, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 KPC.