

Sygn. akt I A Ca 864/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. J.**

przeciwko (...) **w O.**

o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji **powódki**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 27 września 2013 r. sygn. akt I C 30/13

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Powódka J. J. wniosła o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały zarządu pozwanej (...) w O. z dnia 24 kwietnia 2007 roku Nr (...). w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), a także zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 27 września 2013 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 7 czerwca 1988 roku powódka została przyjęta w poczet członków pozwanej (...) w O.. Przez wiele lat ubiegała się o przydział własnościowego prawa do lokalu, ale z uwagi na brak środków pieniężnych na wniesienie całego wkładu budowlanego, prawa tego nie uzyskała, mimo oświadczeń pozwanej o wyrażeniu zgody na przydział prawa do lokalu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu po uregulowaniu wkładu budowlanego.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i Lokali Użytkowych z dnia 13 października 1998 roku rada nadzorcza pozwanej uchwałą Nr (...) z dnia 30 października 1998 roku wyraziła zgodę na zamianę przez powódkę mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w O. na mieszkanie numer (...) położone przy ulicy (...) w O., na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Wkład budowlany na ten lokal został ustalony na kwotę 34.258,26 złotych.

W związku z likwidacją księżeczki oszczędnościowej powódki na konto pozwanej wpłynęła kwota 14.140,95 złotych, którą pozwana zaliczyła na poczet wkładu budowlanego na mieszkanie przy ulicy (...), zaznaczając, że do wpłaty pozostało 20.144,31 złotych. Termin na uregulowanie wkładu był kilkakrotnie przedłużany, ostatecznie do dnia 31 grudnia 1999 roku. W dniu 31 stycznia 1999 roku na poczet wkładu budowlanego pozwana przeksięgowała kwotę 800 złotych, wpłaconą wcześniej przez powódkę i zaksięgowaną na koncie wkładów zaliczkowych.

Pismem z dnia 16 lutego 1999 roku powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o zawarcie z nią umowy najmu mimo braku pełnej wpłaty wkładu budowlanego, podnosząc, że jest jej to potrzebne do „meldunku i zawarcia umowy z zakładem energetycznym”. Wniosek ten został zaakceptowany decyzją zarządu pozwanej z dnia 16 lutego 1999 roku i została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) na czas określony do 31 grudnia 1999 roku. Pismem z dnia 10 kwietnia 2000 roku powódka zwróciła się do pozwanej o przedłużenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) oraz przedłużenie terminu do wpłaty wkładu budowlanego. W odpowiedzi pozwana wskazała, że wyrazi na to zgodę pod warunkiem spłaty przez powódkę zaległości czynszowych. W dniu 8 lutego 2001 roku wyrażono zgodę na zawarcie z powódką umowy najmu lokalu przy ulicy (...) na czas nieokreślony. Według sporządzonego wówczas przez pozwaną rozliczenia wkładu budowlanego na ten lokal powódka miała na ten cel zgromadzoną w Spółdzielni kwotę 17.275,32 złotych. Wysokość kaucji wnoszonej przez najemcę w związku z umową najmu lokalu objętego pozwem określono na 50% wkładu budowlanego tj. kwotę 17.142,63 złotych. Powódka podpisała umowę najmu z datą 13 marca 2001 roku.

W dniu 23 lutego 2001 roku powódka, powołując się na art. 53 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wniosła o przeniesienie na nią odrębnej własności lokalu przy ulicy (...), zwracając się z prośbą o ustalenie kwoty, którą winna wpłacić celem spełnienia warunków z art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych interpretowanego zgodnie z art. 46 ust. 1 tej ustawy. Pozwana nie uwzględniła wniosku powódki.

Lokal przy ulicy (...), w dacie obejmowania go przez powódkę, był mieszkaniem używanym i rotacyjnym. Wymagany do uzyskania lokatorskiego prawa do tego lokalu wkład mieszkaniowy rozliczony z poprzednim jego użytkownikiem w związku z opuszczeniem przez niego mieszkania, wynosił na tę datę 16.351,48 złotych.

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie IC 238/10, który uprawomocnił się w dniu 3 września 2010 roku, Sąd Okręgowy w Olsztynie zobowiązał pozwaną (...) w O. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w O..

Pozwana sporządziła projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, na której znajduje się mieszkanie będące w tym czasie przedmiotem umowy najmu z powódką. Następnie, po rozpoznaniu wniosków zainteresowanych osób zgłoszonych do projektu, zarząd pozwanej w dniu 8 lutego 2006 roku podjął uchwałę Nr (...) roku w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...). Wydzielona nieruchomość według przedmiotowej uchwały obejmowała pięć budynków: cztery czteropiętrowe i jeden jedenastopiętrowy - tzw. wieżowiec oraz łączniki między budynkami czteropiętrowymi. W budynkach tych klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia na wózki i pomieszczenia techniczne wraz ze znajdującymi się w nich urządzeniami zostały zaliczone do pomieszczeń wspólnych. Integralną część uchwały stanowił załącznik nr 1, który przedstawiał

rodzaj, położenie i powierzchnię lokali, wskazywał osoby, którym przysługiwało prawo żądania przeniesienia na nie własności poszczególnych lokali oraz wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, a nadto przypadający na każdy lokal stan zadłużenia.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 8 maja 2006 roku w sprawie I C 101/06 uchylił tę uchwałę z uwagi na to, że naruszyła ona interes prawny skarżącego tę uchwałę J. B.. Sąd zaznaczył, że uchwała ta określiła nieruchomości, która obejmowała łącznie pięć budynków w różnym wieku, stanie technicznym, w tym jeden tzw. wieżowiec, w którym znajdują się windy i oddzielne zsypy, a takie określenie przedmiotu odrębnej własności doprowadziłoby do uczestniczenia przez powoda w znacznie wyższych kosztach utrzymania budynków niż w sytuacji gdyby budynki objęte nieruchomością były jednorodne.

Zarząd pozwanej w dniu 24 kwietnia 2007 roku podjął uchwałę Nr (...)w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ulicy (...) w O. określając, że przedmiotem tej uchwały jest nieruchomości wielobudynkowa obejmująca działkę gruntu numer (...) o pow. 21.004 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w O. prowadzi księgę wieczystą KW (...), w której jako właściciel wpisana jest Gmina O., a jako wieczysty użytkownik (...)w O.; budynek mieszkalny przy ulicy (...), w którym znajduje się 40 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 2.171,20 m⁽²⁾, budynek mieszkalny przy ulicy (...), w którym znajduje się 75 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.229,40 m⁽²⁾, budynek mieszkalny przy ulicy (...), w którym znajduje się 50 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 2.181,28 m⁽²⁾, budynek mieszkalny przy ulicy (...), w którym znajduje się 41 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 2.113,20 m⁽²⁾. W budynkach tych do pomieszczeń ogólnego użytku zaliczono klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia na wózki, pralnie, suszarnie oraz pomieszczenia techniczne. W punkcie 2 uchwały wskazano, że przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych, jego położenie, oznaczenie wraz z przypadającymi poszczególnym mieszkańcom udziałami w tej nieruchomości i działkach gruntu określa załącznik do tej uchwały stanowiący jej integralną część. W załączniku określono imiennie osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu. Wskazano rodzaje lokali, ich położenie oraz powierzchnie, przypadający na każdy lokal udział w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością każdego lokalu oraz w działkach gruntu, na których jest posadowiony budynek. Co do budynku numer (...) przy ulicy (...) zarząd pozwanej podjął oddzielną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali znajdujących się w tym budynku.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2008 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo M. J. przeciwko (...)w O. o uchylenie uchwały zarządu pozwanej Nr (...), a wyrok ten jest prawomocny.

W nieruchomości, której sprawa dotyczy jest 208 lokali mieszkalnych, z czego 77 zostało przekształconych w odrębną własność lokalową.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji zaznaczył, że zarząd pozwanej podjął uchwałę, o której mowa w art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, a jedyną drogą do zmiany takiej uchwały jest jej zaskarżenie w trybie art. 43 tej ustawy. Według art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, których uchwała dotyczy i którym zgodnie z przepisami tej ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali 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. Osoba uprawniona, wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może żądać stwierdzenia nieważności uchwały, jeżeli jest sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego. Sprzeczność z prawem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zachodzi w przypadku naruszenia przez jej wydanie przepisów prawa materialnego lub wymagań proceduralnych, gdy miało to wpływ na treść uchwały. Z kolei naruszenie przez tę uchwałę interesu prawnego osoby uprawnionej oznacza naruszenie każdego interesu członka spółdzielni, który w świetle przepisów korzysta z ochrony prawnej, zaś naruszenie jej uprawnienia oznacza naruszenie interesów skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym.

Jednocześnie Sąd I instancji podkreślił, że unormowanie z art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał organów spółdzielni określonych w ustawie z 1982 roku - Prawo spółdzielcze. Uzasadnione jest to chociażby tym, iż wskazana norma prawna przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu dotyczącej konkretnego przedmiotu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem. Nie jest możliwe domaganie się ustalenia nieważności uchwały zarządu spółdzielni określonej w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie art. 189 k.p.c., ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie art. 58 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że w dacie podejmowania przez zarząd pozwanej uchwały Nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) powódka nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do jej zaskarżenia. W tym czasie powódka była bowiem najemcą lokalu rotacyjnego.

W ocenie Sądu I instancji powódka nie nabyła uprawnień do zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...). z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie IC 238/10, mocą którego na podstawie art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązano pozwaną (...)w O. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w O., bowiem wyrok ten wywołuje skutki na przyszłość. Także doręczenie powódce w dniu 19 grudnia 2012 roku odpisu uchwały zarządu pozwanej Nr (...). nie powoduje, że termin z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaczął biec dla powódki od nowa od daty tego doręczenia i bynajmniej nie uprawnia jej od tego czasu do skarżenia uchwały na podstawie tego przepisu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie ma legitymacji procesowej do zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...).

Niezależnie od tego Sąd I instancji podkreślił, że uchwała zarządu pozwanej Nr (...) była przedmiotem badania Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie IC 119/08 i w tamtej sprawie wyrażono pogląd, aprobowany przez Sąd I instancji, że uchwała ta jest zgodna ze stanem prawnym obowiązującym w dacie jej podejmowania, a dostosowywanie przez pozwaną uchwały do zmienionego prawa powodowałoby chaos w obrocie.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka zarzucając:

- obrazę przepisów postępowania, mającą wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, polegającą na przekroczeniu granic swobodnej oceny materiału dowodowego; przy analizie poszczególnych dowodów zabrakło „wyciągnięcia właściwych wniosków” z:

- odpowiedzi powódki z dnia 10 czerwca 2013 roku na odpowiedź pozwanej na pozew,

- złożonych materiałów dowodowych podczas rozprawy, a szczególnie wypisów z księgi wieczystej z załączonymi wykazami osób uwłaszczonych,

- Sąd rażąco naruszył przepisy postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia

- nie dopuszczając wniosku dowodowego z uzupełnienia do pozwu z dnia 21 stycznia 2013 roku dotyczącego pierwotnych kosztów budowy oraz

- z pisma procesowego z dnia 12 września 2013 roku dotyczącego wydanego przydziału na mieszkanie na adres powódki, dla Pani T. K. - byłej właścicielki „przybudówki” obecnie Pani E. J.,

- Sąd nie rozpoznał kwestii legalności dopuszczenia do współwłasności w nieruchomości wspólnej oraz częściach przynależnych do mieszkania, właścicieli prywatnych lokali użytkowych wybudowanych bez pozwolenia, położonych na gruncie, za który zapłacili mieszkańcy Spółdzielni,
- stronniczość Sądu na korzyść pozwanej Spółdzielni.

Domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i stwierdzenia nieważności uchwały zarządu pozwanej z dnia 24 kwietnia 2007 roku Nr (...).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe i znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Na aprobatę zasługuje także dokonana przez Sąd Okręgowy ocena jurydyczna stanu faktycznego sprawy.

Przede wszystkim Sąd I instancji trafnie uznał, że uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, o której mowa w art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 – dalej jako „u.s.m.”) może być zaskarżona do sądu jedynie w trybie art. 43 ust. 5 tej ustawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i sądów apelacyjnych, przywołanym także przez Sąd Okręgowy, przyjmuje się, że art. 43 u.s.m. stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał organów spółdzielni przewidzianych w ustawie z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443), a uzasadnia się to chociażby tym, iż art. 43 u.s.m. przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu spółdzielni dotyczącej konkretnego przedmiotu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem. Wskazuje się, że nie jest możliwe domaganie się ustalenia nieważności uchwały, określonej w art. 42 ust. 2 u.s.m., na podstawie art. 189 k.p.c., ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie art. 58 k.c. Podkreśla się, że uznanie, iż uprawniony może występować z żądaniem ukształtowania prawa w każdym czasie bez względu na treść art. 43 ust. 5 u.s.m. prowadziłoby do nieuzasadnionego obejścia tej regulacji prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 roku, V CSK 33/08, OSNC-ZD 2009/2/51, wyroki Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2010 roku, I A Ca 715/10, OSASz 2011/3/81-95 i z dnia 1 sierpnia 2012 roku, I A Ca 273/12, LEX nr 1213813). Sąd Apelacyjny także podziela to stanowisko.

Za uznaniem, że stwierdzenia nieważności albo uchylenia uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości można żądać wyłącznie w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m. przemawia także cel tego uregulowania. R. legis tego przepisu było bowiem to, aby po upływie czasu do zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali na danej nieruchomości, po wejściu w życie tej uchwały, roszczenia uprawnionych o przeniesienie własności poszczególnych lokali były zaspokojone na jednolitych zasadach. Ustawodawca, wprowadzając możliwość zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości z powodu jej niezgodności z prawem lub naruszenia interesu prawnego, bądź uprawnienia skarżącego w terminie 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały, a jednocześnie przewidując, że przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień o terminie i miejscu wyłożenia projektu uchwały i o wynikach rozpatrzenia wniosków dotyczących zmian tego projektu kierował się ważnymi względami społecznymi i gospodarczymi, chciał bowiem doprowadzić do tego, aby roszczenia uprawnionych o przeniesienie własności poszczególnych lokali były zaspokojone sprawnie, na jednolitych zasadach. Cel ten zostaje zaś zniweczony przy przyjęciu, że uchwała zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości może być zaskarżona także poza trybem z art. 43 ust. 5 u.s.m. Szczególnie w sytuacji, gdy część lokali zostanie już wyodrębnionych, jak miało to miejsce w niniejszym

przypadku, dopuszczenie do możliwości wzruszenia stanowiącej podstawę tego wyodrębnienia uchwały prowadziłoby do daleko idących skutków nie tylko w stosunku do lokali przed wyodrębnieniem, ale też już wyodrębnionych. Stąd względy bezpieczeństwa obrotu i pewności prawa przemawiają za przyjęciem opisanej wyżej interpretacji dopuszczalności zaskarżenia uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2 u.s.m.

Z art. 43 ust. 5 u.s.m. wynika, że tylko osoby, których dotyczy uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości i którym, zgodnie z przepisami tej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali, mogą zaskarżyć tę uchwałę do sądu. W dacie podjęcia przez zarząd pozwanej zaskarżonej uchwały Nr (...) tj. w dniu 24 kwietnia 2007 roku, z żądaniem przeniesienia własności lokalu mógł wystąpić członek spółdzielni, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 12 u.s.m.), członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, (art. 17⁽¹⁴⁾ u.s.m.), członek spółdzielni mieszkaniowej albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym przysługiwało prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu (art. 17⁽¹⁵⁾ u.s.m.), najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni (art. 39 u.s.m.), najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej (art. 48 ust. 1 pkt 3 u.s.m.), spadkobiercy członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 u.s.m., spadkobiercy członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17⁽¹⁴⁾ lub 17⁽¹⁵⁾ u.s.m., spadkobiercy najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 u.s.m. (art. 48⁽¹⁾ u.s.m.). Roszczenie o przeniesienie własności lokalu nie przysługiwało najemcy mieszkania rotacyjnego.

Uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości może być zaskarżona przez osobę, której dotyczy uchwała i której w dacie podjęcia tej uchwały przysługiwało prawo żądania przeniesienia na nią własności lokalu. Nabycie prawa do żądania przeniesienia własności lokalu po dacie podjęcia przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości nie uprawnia do zaskarżenia tej uchwały.

Powódka, jak prawidłowo ustalił Sąd I instancji, w dacie podjęcia przez zarząd pozwanej zaskarżonej uchwały Nr (...) była najemcą lokalu rotacyjnego. Dopiero wyrokiem z dnia 30 czerwca 2010 roku w sprawie I C 238/10, który uprawomocnił się w dniu 3 września 2010 roku, Sąd Okręgowy w Olsztynie zobowiązał pozwaną (...) w O. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w O., ale wyrok ten, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, ma charakter konstytutywny i wywołuje skutki na przyszłość. Wyrok ten nie uprawnia zatem powódki do zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...).

W konsekwencji trzeba podzielić stanowisko Sądu I instancji co do braku po stronie powódki legitymacji procesowej do zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...).

Należy tylko dodać, że choć w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego wysoce prawdopodobne jest, iż to na skutek bezprawnych działań pozwanej powódka dopiero w 2010 roku uzyskała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w O., tym niemniej bezprawność działania pozwanej nie uprawnia powódki do zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...). Przy bezprawnym i zawinionym działaniu pozwanej powódka mogłaby ewentualnie wystąpić przeciwko pozwanej z roszczeniem np. odszkodowawczym. Bezprawność działania pozwanej nie stanowi podstawy wzruszenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...). Wzruszenie tej uchwały byłoby zresztą niezgodne z założeniem ustawodawcy, aby roszczenia uprawnionych o przeniesienie własności poszczególnych lokali były zaspokojone sprawnie na jednolitych zasadach. Na podstawie uchwały zarządu pozwanej Nr (...) dokonano już bowiem przeniesienia własności kilkudziesięciu lokali.

Wobec braku po stronie powódki legitymacji procesowej do zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Nr (...). nie ma konieczności odnoszenia się do merytorycznych zarzutów dotyczących tej uchwały. Zarzuty te nie mogły bowiem doprowadzić do stwierdzenia nieważności, czy uchylenia zaskarżonej uchwały.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację