

Sygn. akt I ACa 126/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Elżbieta Karpeta (spr.)
Sędziowie :	SA Barbara Owczarek SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa G. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwały i ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 19 października 2012r., sygn. akt I C 308/12,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 126/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo G. G. o uchylenie uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. przy ul. (...) nr (...), w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Ustalił Sąd Okręgowy, że dnia 23 kwietnia 2004 roku pozwana przyznała powodowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (...) w budynku przy ul. (...) w S. z pomieszczeniami przynależnymi i wspólnymi. Dnia 16 lutego 2010 roku zapadła uchwała nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości gdzie lokal ma powód.

Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2010 roku uchwała została jednak uznana za nieważną. Powodem było nie uwzględnienie piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali w sytuacji gdy jest przyporządkowana do lokalu i pozostaje w użytkowaniu osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Niezaliczenie piwnic spowodowało niewłaściwe określenie udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po tym wyroku przeprowadzono inwentaryzację piwnic budynku. Powód odmówił potwierdzenia przedstawionej mu powierzchni piwnicy przynależnej do jego lokalu. Powód nie zna rzeczywistej powierzchni swego lokalu ani piwnicy, lecz uważa, że powinny być przeprowadzone pomiary.

W protokole zdawczo odbiorczym z 26 września 1979 roku wpisano, że przekazywany jest powodowi lokal o powierzchni użytkowej 50,22 m². W 2003 roku powód podpisał protokół akceptacji powierzchni lokalu mieszkalnego, w którym wskazano powierzchnię 49,9398 m². Pomiary lokalu były wykonywane w obecności powoda, jednak uważa on, że jego mieszkanie ma 2,3 metry mniej, jak się poodejmuje po 5 cm od każdej ściany.

W związku z nieważnością uchwały nr (...) czyniona była aktualizacja piwnic w oparciu o dane z roku 2003, a dnia 11 stycznia 2012 roku Prezydent Miasta S. wystawił zaświadczenie (k. 24) odnośnie powierzchni poszczególnych lokali i powierzchni piwnic.

Dnia 29 marca 2012 roku podjęta została uchwała zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. przy ul. (...) nr (...), w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Z załącznika do uchwały wynika, iż powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Powierzchnia użytkowa to 49,94 m², powierzchnia użytkowa pomieszczenia przynależnego to 7,76 m². Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej to (...).

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda nie okazało się zasadne.

Za słuszne uznał Sąd stanowisko pozwanej, że jedynie piwnice można uznać za pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego i tak to ujęte zostało w uchwale.

Przepis art. 42 ust. 3 punkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, iż uchwała powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnie lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic oraz pomieszczeń gospodarczych o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze w tym budynku przyporządkowane jest danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Przypisana do lokalu powoda piwnica, przez niego użytkowana została ujęta w uchwale i to jest bezsporne. Żądanie pozwu było jednak dalej idące, bo powód zarzuca, że nie przypisano mu prawa do wózkowni i suszarni, którą, jak przyznał użytkuje z mieszkańcami klatki. Pomieszczenia te nie pozostają zatem w jego wyłącznym użytkowaniu. Ma prawo do korzystania z nich razem z innymi osobami. Trudno zatem uznać, że pomieszczenia te są przypisane wyłącznie do lokalu powoda, skoro korzystają z nich też inne osoby. Powierzchni użytkowych pomieszczeń wspólnych, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, nie uwzględnia się w obliczeniach właściwego udziału przynależnego do lokalu.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Odnośnie powierzchni lokali, to art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje, że decyzje o przyjęciu metody określenia w danej nieruchomości powierzchni użytkowej lokali podejmuje zarząd oraz, że raz przyjęta metoda ma zastosowanie do wszystkich lokali. Prawo nie przewiduje możliwości kwestionowania przyjętej metody. Powód w 2003 roku zaakceptował powierzchnię swego lokalu. Wówczas to inwentaryzacja była powierzona wyspecjalizowanej firmie. Nie bez znaczenia jest to, że taka inwentaryzacja wiąże się z kosztami i to nie małymi. Inwentaryzację piwnic wykonano w oparciu o ustalenia z roku 2003.

Powód sam nie wie jaką powierzchnie zajmuje. Nawet swoimi obliczeniami nie wykazał, że jest to inna, niż w uchwale została mu przypisana. Ewentualnie przewidywana różnica może być niewielka. Należy zwrócić bowiem uwagę, jak niewielka jest różnica pomiędzy powierzchnią wskazaną w protokole zdawczo-odbiorczym z 26 września 1979 roku i wskazaną w uchwale, odnośnie lokalu użytkowego, bo nie jest to nawet 0,3 m², tylko 0.28 m². Trudno uznać, że z tego tytułu naruszone zostaną interesy powoda, a koszt przemierzenia całego budynku byłby niebagatelny i obciążałby wszystkich.

Nie można czynić ze swojego prawa użytku, jeżeli byłby sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego (art. 5 kc).

Z tych zatem wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu powództwa.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i przepisów § 10 punkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, a także na podstawie przepisów art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W apelacji od tego orzeczenia powód zarzucał brak ustalenia stanu faktycznego sprawy i oparcie wyroku na szczątkowej, zafałszowanej dokumentacji przekształcenia w pełną własność lokali w budynku (...) przy ul. (...) w S.. Zarzucał także pominięcie podstawowych dowodów dokumentujących jego prawa spółdzielcy do pomieszczeń budynku przy ul. (...) w S.. Domagał się apelujący zmiany zaskarżonego wyroku przez stwierdzenie nieważności uchwały zarządu pozwanej spółdzielni nr (...).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie była uzasadniona.

Powód zaskarżył uchwałę zarządu pozwanej spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, podjętą w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Tryb zaskarżenia tego typu uchwały został odrębnie uregulowany w art. 43 ust. 5 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym można zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza interes prawny lub uprawnienia osób, których projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Sąd Okręgowy prawidłowo – wbrew zarzutom apelacji – zbadał wszystkie wskazywane przez powoda mankamenty uchwały. Powód bowiem mógł powoływać się, zaskarżając uchwałę jedynie na okoliczności świadczące o tym, że uchwała jest niezgodna z prawem lub o tym, że uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia powoda. Nie miało zatem żadnego znaczenia prawnego przy badaniu zasadności powództwa czy powodowi udostępniono w siedzibie spółdzielni dokumenty, czy uniemożliwiono mu do nich dostęp. Wykonanie w nieprawidłowy sposób pomiaru lokali (mieszkalnych, użytkowych lub przynależnych) lub zaniechanie dokonania pomiaru stanowi istotną okoliczność, która może hipotetycznie naruszać uprawnienia powoda. Jednak jak słusznie wskazuje Sąd Okręgowy w motywach swego wyroku – zgodnie z art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „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”. Powtórzyć zatem wypada, że najistotniejsze jest przy dokonywaniu pomiaru lokali, aby wszystkie lokale były mierzone tą samą metodą. Powołany przepis natomiast nie nakazuje zarządowi spółdzielni mieszkaniowej, podejmującemu decyzję o wyborze metody określania powierzchni użytkowej, zgodnej z Polską Normą, przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów lub innej metody. Być może przyjęta przez pozwaną metoda określenia powierzchni użytkowej narusza interes prawny lub uprawnienia powoda, lecz okoliczność taką powód powinien wykazać. Tymczasem powód ograniczył się jedynie do kontestowania stosowanej przez pozwaną metody, kwestionując a priori ustawowe uprawnienie pozwanej wynikające z art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy zatem słusznie uznał, że powód nie wykazał, aby naruszone zostały jego uprawnienia lub interes prawny poprzez błędne wyliczenie powierzchni użytkowej jego

lokalu lub przynależnej piwnicy. Powód nie wykazał nawet, że jego wątpliwości w tym zakresie znajdują jakiegokolwiek uzasadnienie.

Nie był również uzasadniony zarzut nieuwzględnienia w zaskarżonej uchwale praw powoda jako spółdzielcy do pomieszczeń wózkowni i suszarni, skoro pomieszczenia te bezspornie użytkowane są przez wysokich lokatorów budynku, a więc lokale te nie mogą stanowić lokalu przynależnego do lokalu powoda, a brak jest również podstaw prawnych do określenia zakresu użytkowania tych pomieszczeń przez wskazanie, że powodowi przysługuje uprawnienie do korzystania np. w 1/6 z tych pomieszczeń.

Wobec bezzasadności wszystkich zarzutów apelacji podlegała ona oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. nałożono na powoda obowiązek zwrotu pozwanej, wygrywającej etap postępowania apelacyjnego, kosztów procesu w wysokości wynagrodzenia jej pełnomocnika, będącego radcą prawnym. Nie było podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c., gdyż nie zachodziły żadne szczególne okoliczności, pozwalające na odstępianie od zasady wyrażonej w powołanym art. 98 § 1 k.p.c.