

Sygnatura akt I C 1137/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	Sędzia SO Paweł Lasoń
Protokolant	Katarzyna Pielużek

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2020 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. K.**

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

o uchylenie uchwały

1. uchyła w całości uchwałę z dnia 6 sierpnia 2019 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali;
2. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na rzecz powódki Z. K. kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1137/19

UZASADNIENIE

Powódka Z. K. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o stwierdzenie nieważności, ewentualnie uchylenie uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 6 sierpnia 2019 roku, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. (k. 21-22)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 sierpnia 2019 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W § 1 wskazano, że uchwała dotyczy nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy (...) w P., obejmującej działki numer (...) o powierzchni 371 metrów kwadratowych i numer 468/18 o powierzchni 65 metrów kwadratowych, dla których urządzona jest księga wieczysta KW (...).

W § 2 wskazano, że na nieruchomości tej znajduje się budynek garażowy wolnostojący numer (...), w którym znajduje się 20 garaży.

W § 3 określono dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne znajdujące się na działkach jedenastu działkach dla których urządzona jest księga wieczysta KW (...).

Przedmiot odrębnej własności lokali i udziały w częściach wspólnych budynku stosownie do § 5 uchwały określono w załącznikach, które stanowią integralną część uchwały.

/okoliczności niesporne: uchwała – k. 16/

Załącznik numer 10 wskazuje imię i nazwisko Z. K., numer garażu (...), powierzchnię użytkową 16,64 i udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

/okoliczności niesporne: załącznik uchwał – k. 17/

Prezydent Miasta P. w dniu 25 kwietnia 2016 roku wydał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. zaświadczenie wskazujące, że 58 garaży znajdujących się na działkach numer (...) przy ulicy (...) w P. spełnia wymóg samodzielności.

/okoliczności niesporne: zaświadczenie – k. 28/

Załącznikiem zaświadczenia był szkic i rzut zespołu garaży położonych przy ulicy (...) w P. na działkach (...), a także plan sytuacyjny obrazujący cztery budynki zespołów garażowych i blok mieszkalny usytuowane na tych działkach.

/okoliczności niesporne: szkic – k. 41, rzut – k. 51-52, plan – k. 44/

W dniu 12 lutego 2018 roku Prezydent Miasta P. zatwierdził projekt podziału działek (...), na których znajdowały się cztery zespoły garażowe, w następstwie czego powstały **33 działki**.

/okoliczności niesporne: wykaz zmian gruntowych – k. 27/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Mimo, że zdecydowana większość argumentów strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie, powództwo skutkowało uchynieniem zaskarżonej uchwały z uwagi na brak możliwości jednoznacznego i niebudzącego wątpliwości określenia położenia wyodrębnianych garaży.

Rzut zespołu garaży sporządzony został w taki sposób, że brak możliwości odniesienia usytuowania poszczególnych garaży w odniesieniu do nieruchomości, na której są posadowione. W efekcie nie sposób stwierdzić, który zespół garażowy oznaczony jest numerem 1. Co więcej z uwagi na symetryczny układ całego zespołu garażowego, nie sposób, analizując dokumentację załączoną do zaskarżonej uchwały, ani dołączoną do akt sprawy jednoznacznie przesądzić, do którego ze wskazanych na szkicu zespołów budynków należy garaż numer (...). Jest to skutkiem tego, iż cały kompleks garaży to dwa zewnętrzne budynki z jednym rzędem garaży i dwa budynki w środku z dwoma rzędami garaży. Do tego kompleks ten w dwóch płaszczyznach stanowi lustrzane odbicie drugiej jego części. Powoduje to, że bez odniesienia rzutu garaży do numeracji działek, na których się znajdują, nie sposób przesądzić gdzie znajduje się konkretny garaż.

Kluczowy dla tego określenia jest rzut garaży stanowiący jedną z podstaw wydania zaskarżonej uchwały. Nie zawiera on odniesienia budynków garażowych do ich usytuowania na poszczególnych działkach gruntu. Rzut ten nie zawiera nawet odniesienia do kierunków świata. Ten ostatni element stanowiłby minimum pozwalające nawet bez określenia numerów działek identyfikować budynki uwidocznione na rzucie. Niestety uchwała nie zawiera żadnego obiektywnego odniesienia pozwalającego niewątpliwie ustalić usytuowanie garażu.

Co do zasady z załączonych dokumentów powinno przede wszystkim wynikać, który zespół budynków oznaczony jest numerem jeden i kolejnymi. Jest bowiem powszechne, że przy wyodrębnianiu lokali znajdujących się w jednym z licznych budynków znajdujących się na danej nieruchomości wystarczające jest odniesienie do numeru budynku. Trzeba jednak wiedzieć, o który budynek chodzi, albo który budynek posiada określony numer. W praktyce w różny

sposób może to być podawane. Ważne jednak by nie było wątpliwości, o który budynek chodzi. Często ze względu na sam kształt budynku określenie usytuowania lokali w budynku będzie niewątpliwe. Jako przykład można podać rzut budynku mieszkalnego znajdującego się przy ulicy (...) w P.. Budynek ten ma inny kształt od frontu a inny od tyłu. Przy określeniu położenia lokalu w nim, nie byłoby potrzeby szczegółowego podawania numeru działki, ani kierunków świata. Sam kształt budynku, jeżeli na jego rzucie zaznaczy się lokal i piętro pozwoli określić usytuowanie lokalu. Takich możliwości nie daje jednak rzut budynków zespołów garaży. Odrębna własność lokalu to szczególny rodzaj własności regulowany przez prawo rzeczowe. Określenie przedmiotu własności musi być dokonane w sposób, który będzie niewątpliwy, oparty na obiektywnych elementach. Odrębna własność lokalu to prawo skuteczne erga omnes. Dlatego też kwestia właściwego jego wyodrębnienia z istniejącej już nieruchomości jest tak istotna.

W kontekście zakresu zarzutów sformułowanych przez powódkę należy wyraźnie stwierdzić, że spółdzielnia prawidłowo przeprowadziła proces zmierzający do ustanowienia odrębnej własności lokali obejmujących kompleks garażowy przy ulicy (...) w P.. Jedynym błędem, czy też niedopatrzaniem jest brak dokumentu prawidłowo określającego położenie lokali garaży. Taki dokument nie został dołączony do uchwały zarządu i okoliczność ta powodowała konieczność uchylenia zaskarżonej uchwały jako niespełniającej wymogów art. 42 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 8 ustawy o własności lokali.

Stosownie do art. 42 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała, o której mowa w ust. 2, 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.

Zaskarżona uchwała nie spełnia wymogu właściwego oznaczenia położenia lokalu.

W umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu musi się znaleźć wskazanie jego położenia. Przepisy nie precyzują, w jaki sposób to położenie powinno zostać określone. Można się tutaj posilkować treścią § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym z dnia 15 lutego 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 312), który wymienia dane potrzebne do ujawnienia lokalu w księdze wieczystej, takie jak położenie nieruchomości gruntowej, w obrębie której lokal się znajduje (województwo, powiat, gmina, miejscowość, a jeśli w danej miejscowości występuje podział na dzielnice – także nazwa dzielnicy; ulica w miejscowości, w której wyodrębnione są ulice), położenie budynku (numer porządkowy budynku) i położenie lokalu w obrębie budynku (numer lokalu, kondygnacja, na której znajduje się główne wejście do lokalu). W umowie niezbędne jest więc określenie położenia lokalu przez podanie co najmniej miejscowości, w której lokal

się znajduje, ulicy, numeru porządkowego budynku i numeru lokalu. Niewątpliwie jednak położenie nie może budzić wątpliwości w świetle dokumentów.

Nie ma przy tym znaczenia, że sama zaskarżona uchwała (czego nie rozumie powódka) nie tworzy odrębnej własności lokali. Na etapie jednak jej wydawania muszą być spełnione wszystkie przesłanki potrzebne do właściwego ustanowienia odrębnej własności lokali. Osoby uprawnione do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, a także właściciele innych lokali należących do wspólnoty mieszkaniowej mają prawo do oceny prawidłowości planowanych czynności prawnorzeczowych mających często wpływ na ich prawa i obowiązki w ramach wspólnoty mieszkaniowej, ale także na samą wspólnotę, której są częścią. Fakt zażębiania się regulacji prawnorzeczowych z uprawnieniami spółdzielczymi nie ma tu znaczenia.

Jedynie zatem dla porządku warto w niniejszej sprawie wskazać, że uchwała zarządu podjęta w oparciu o art. 42 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wywołuje żadnych bezpośrednich skutków w majątku osób uprawnionych do żądania uwłaszczenia, ani też sama nie oddziałuje na stan prawny majątku spółdzielni. Nie wywołuje ona żadnych skutków w zakresie przysługującego członkowi prawa do lokalu. Nie wywołuje też skutków rzeczowych w przypadku prawa własnościowego, ani skutków zobowiązujących w przypadku prawa lokatorskiego. Nie stanowi także jednostronnej czynności prawnej, za pomocą której spółdzielnia ustanawia dla samej siebie odrębną własność wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości objętej uchwałą (art. 7 ust. 1 i art. 10 ustawy o własności lokali). Brak jest skutku w postaci wyodrębnienia przez spółdzielnię dla siebie samodzielnych lokali. Uchwała zarządu nie posiada także innych skutków w zakresie prawa rzeczowego. Nie tworzy nowych nieruchomości, ani nie ma skutku podziału nieruchomości. Artykuły 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przyznają spółdzielni mieszkaniowej samodzielnego uprawnienia do kształtowania struktury działek i nieruchomości zamiast organów administracji i nie stanowią podstawy decyzji w sprawie podziału gruntów i budynków na wydzielane nieruchomości. Nie stanowią też podstawy do włączania jakichkolwiek gruntów w zasób nieruchomości spółdzielczych. Istnieje natomiast potencjalny wpływ uchwały zarządu na istniejące i przyszłe stosunki prawne, co przemawia za tym, że jest ona czynnością prawną. Uchwała taka dopiero będzie mieć wpływ na treść stosunku, z którego wynika zobowiązanie spółdzielni do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu. Podjęcie przez zarząd spółdzielni uchwały może, w zależności od okoliczności, wskazywać na moment sądowej wymagalności zobowiązania spółdzielni mieszkaniowej, nie ma jednak znaczenia dla momentu materialnej wymagalności roszczeń osób uprawnionych do uwłaszczenia.

Znaczenie uchwały polega na oznaczeniu nieruchomości na potrzeby określenia przyszłych umów przewłaszczających (por. post. SN z 7.12.2011 r., II CSK 71/11, L.; post. SN z 7.12.2011 r., II CSK 105/11, L.). W tym dość wąskim zakresie odniesienia uchwała zarządu zmienia i konkretyzuje istniejący stosunek prawny w ten sposób, że kształtuje pewien wycinek funkcjonowania spółdzielni oraz praw i obowiązków osób uprawnionych do żądania uwłaszczenia. Ma ona w tym zakresie charakter organizacyjny.

Dominująca funkcja organizacyjna takiej uchwały zarządu zapewnia to, że wszystkie lokale będą wyodrębniane sukcesywnie na podstawie tych samych zasad prawa rzeczowego w warunkach różnego momentu wywiązywania się członków z ich zobowiązań finansowych wobec spółdzielni (por. Ł. Węgrzynowski, Uchwała zarządu spółdzielni, cz. 1, s. 55–79).

Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej określająca przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości tej spółdzielni (art. 42–43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie tworzy „sama z siebie” prawa odrębnej własności lokalu, ani nie jest też skuteczna erga omnes (por. uchw. SN z 27.11.2015 r., I CSK 974/14, L.). Określenie lokalu w podjętej na podstawie art. 42 SpMieszkU uchwale zarządu spółdzielni mieszkaniowej w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości nie stanowi czynności prawotwórczej, skutkującej powstaniem (wyodrębnieniem) danego lokalu. Uchwała ta określa jedynie przedmiot odrębnej własności, która to własność mogłoby dopiero powstać w wyniku podjęcia stosownej czynności prawnej (por. wyr. SA w Warszawie z 13.9.2018 r., VII AGa 418/18, L.).

Dlatego tak ważne jest aby już ta uchwała właściwie określała ten przedmiot odrębnej własności lokali.

W ocenie sądu nie jest możliwe na obecnym etapie uzupełnienie brakujących dokumentów o właściwy rzut lokali, bowiem stanowiłoby to wyraz akceptacji praktyki dwuetapowego określania przedmiotu odrębnej własności lokali (możliwe, że innego na etapie uchwały zarządu i innego na etapie aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu). Przedmiot odrębnej własności lokali winien być prawidłowo określony już na etapie uchwały zarządu spółdzielni, jest to bowiem etap podlegający kontroli osób zainteresowanych i sądu. Oczywiście fakt niezaskarżenia błędnej uchwały nie sanuje wadliwości, bowiem uchwała podlega jeszcze kontroli przez sporządzającego umowę notariusza, a potem sąd dokonujący wpisów w księdze wieczystej. Jeżeli jednak już na tym pierwszym etapie (uchwały zarządu) ujawnią się błędy wymagające uzupełnienia bądź poprawy, obowiązkiem sądu jest uchylić zaskarżoną uchwałę, stosownie do art. 42 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z uwagi na uchylenie uchwały nie ma potrzeby odnoszenia się do pozostałych niezasadnych argumentów powódki, które to argumenty zdają się wynikać z kompletnego niezrozumienia samej instytucji odrębnej własności lokali.

Z tych względów stosownie do art. 42 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd uchylił uchwałę jako bezpodstawną.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).