

Sygn. akt I A Ca 279/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bożena Oworuszko
Sędziowie:	SA Zbigniew Grzywaczewski SA Jolanta Terlecka (spr.)
Protokolant	St. sekr. sąd. Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i M. B.

przeciwko Spółdzielni(...)w L.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 30 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 443/12

I. prostuje oznaczenie budynku w punktach I i II zaskarżonego wyroku, w ten sposób, że w miejsce (...) wpisuje :(...)

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanej Spółdzielni (...) w L. na rzecz powódek M. S. i M. B. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. I ACa 279/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Lublinie wyrokiem z dnia 30 stycznia 2013r. :

I. stwierdził nieważność uchwały Zarządu Spółdzielni(...)w L. nr (...) z dnia (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali budynku przy ul. (...);

II. oddalił powództwo w przedmiocie uchylenia uchwały nr (...) z dnia (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali budynku przy ul. (...);,

III. zasądził od Spółdzielni (...) w L. na rzecz M. S. i M. B. solidarnie kwotę 380zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (k-77).

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd wskazał na następujące ustalenia i wnioski.

M. S. i M. B. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego o powierzchni 104,20 m⁽²⁾ w budynku położonym w L. przy ul. (...). Powódki 14 września 2001r. wystąpiły z wnioskiem o ustanowienie i przeniesienie na nie odrębnej własności tegoż lokalu. Wyrokiem z dnia 24 października 2011r. uchylona została uchwała nr (...) z dnia (...). pozwanej spółdzielni która określała przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul (...). Powodem uchylenia tej uchwały było jej podjęcie w sytuacji, gdy jeden z „wyodrębnionych” lokali nie spełniał warunków do uznania go za lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 1 ust.1-3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Lokal ten znajduje się w posiadaniu członków spółdzielni (...), którzy w dniu 25 lutego 2011r. uzyskali od Urzędu Miasta L. postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu z 25 lutego 2011r. w sprawie (...). Mimo rozstrzygnięcia, które zapadło w sprawie I C (...) w dniu (...) zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę nr (...). Uchwała została podjęta mimo, że lokal nr (...) nie spełniał warunków do uznania go za lokal samodzielny. W związku z tym w sprawie I C (...) A. G. wytoczył powództwo o jej uchylenie powołując się na te same okoliczności, które podnosił w przypadku uchwały z 2011r. Wyrokiem z dnia (...) uchwała nr (...) została uchylona w części dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu oznaczonego nr (...).

Ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie bliżej powołanych i niekwestionowanych dokumentów, a w ich świetle doszedł do przekonania, że

powództwo w zakresie żądania uznania zaskarżonej uchwały za nieważną zasługuje na uwzględnienie. Wywodził, iż zgodnie z treścią art. 43 ustęp 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2001r. (tekst jednolity Dz.U. z 2011, Nr 201, poz. 1180) osoby, których uchwała dotyczy 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.

Sąd podkreślił, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia były między stronami bezsporne a spór dotyczy oceny ich skutków. W trakcie procesu nastąpiło również zdarzenie, które w ocenie Sądu w sposób bezpośredni wpływa na ocenę stanu prawnego sprawy. Jest to prawomocne rozstrzygnięcie, jakie zapadło w sprawie I C (...) gdzie wyrokiem z dnia (...) uchylona została zaskarżona przez powódki w całości uchwała w części określającej przedmiot odrębnej własności lokalu nr (...). W związku z powyższym na dzień zamknięcia rozprawy uchwała nr (...) nie obejmuje swoim zakresem wszystkich lokali, o których mowa w przytoczonym przez Sąd przepisie art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dane dotyczące powierzchni powinny umożliwiać prawidłowe ustalenie udziału we własności nieruchomości wspólnej, jaki związany będzie z danym lokalem, a więc powinny zawierać powierzchnię użytkową lokalu i powierzchnię pomieszczeń przynależnych do tego lokalu. Ważne jest przede wszystkim to, aby sposób obliczania powierzchni użytkowej był taki sam dla wszystkich lokali w danej nieruchomości. Wówczas suma udziałów w nieruchomości wspólnej (obliczona - zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. - jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych) będzie równa 1, a każdy właściciel lokalu ponosił będzie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi powierzchni jego lokalu do powierzchni całego budynku. Wprowadzenie do art. 42 u.s.m. regulacji przyznającej zarządowi prawo wyboru metody obliczania powierzchni użytkowej nastąpiło równoległe z przyznaniem zarządowi przez przepis art. 42 ust. 7 u.s.m. prawa decydowania o tym, które pomieszczenia przynależące będą do poszczególnych lokali, jako ich części składowe. Wcześniej zarząd miał podać to w uchwale, ale te czynności zarządu miały jedynie charakter informacyjny (miały odzwierciedlać stan istniejący), a po nowelizacji u.s.m. z grudnia 2002r.

zarząd nabył uprawnienia decyzyjne. Po nowelizacji u.s.m. z 14 czerwca 2007r. zarząd będzie miał obowiązek przy podejmowaniu tych decyzji uwzględniać przepisy art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Zatem to zarząd pozwanej spółdzielni będzie musiał zająć „ostateczne” stanowisko co do określenia statusu lokalu nr (...). Według Sądu Okręgowego nie może budzić wątpliwości fakt, że na dzień wyrokowania w niniejszej sprawie „status” prawny lokalu nr (...) położonego w przedmiotowym budynku nie został uregulowany. W świetle rozstrzygnięcia w sprawie IC (...) nie może być on uznany za spełniający wymogi do uznania go za lokal samodzielny a tym samym wyłącza to możliwość (na chwilę obecną) ustanowienia na rzecz osób, którym przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do tegoż lokalu „odrębnej własności” tego lokalu. Wskutek rozstrzygnięcia w wyżej powołanej sprawie lokal ten w ogóle nie „jest uwzględniony” przy określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w tymże budynku. Sąd zwrócił uwagę, że sam pozwany przyznaje okoliczność, że dopiero podjęte są prace mające na celu „dostosowanie” lokalu nr (...) do warunków umożliwiających uznanie go za lokal samodzielny. Zakończenie tychże prac spowoduje, że dopiero wtedy zaistnieje potencjalna możliwość ustanowienia takiej odrębnej własności. W razie gdyby do tego nie doszło zarząd będzie musiał podjąć decyzję co do tego, że lokal ten stanowi pomieszczenie przynależne czy też jest częścią wspólną nieruchomości. To z kolei może spowodować, na co powołują się powódki, możliwość chociażby zmiany udziałów właścicieli w częściach wspólnych tego budynku (jeżeli zostanie uznany za pomieszczenie przynależne do któregoś z lokali lub część wspólną nieruchomości). W tym stanie rzeczy – zdaniem Sądu pierwszej instancji - nie może budzić wątpliwości fakt, że zaskarżona uchwała, po jej częściowym uchyleniu, nie spełnia warunków przewidzianych w art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jako niezgodna z prawem powinna być wyeliminowana z obrotu prawnego .

Sąd wskazał nadto, że pozew w zakresie żądania uchylenia przedmiotowej uchwały został cofnięty bez zrzeczenia się roszczenia. Pozwana na cofnięcie pozwu nie wyraziła zgody w związku z czym nie było podstaw do umorzenia postępowania stosownie do art. 203 w związku z art.355 k.p.c. i w tej części powództwo podlegało oddaleniu (pkt. II wyroku).

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 98 k.p.c. (k-81-84).

Pozwana w apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w części tj. w jego pktach I oraz III, zarzuciła:

1) naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

a) art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, iż zaskarżona uchwała Zarządu Spółdzielni jest sprzeczna z prawem,

b) art. 2 ust. 2 oraz art. 3 ust. 2 i 3 zd. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r.,

c) art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powód udowodnił roszczenia objęte pozwem,

2) naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na pominięciu twierdzeń podnoszonych przez stronę pozwaną, a uwzględnienie twierdzeń strony powodowej;

3) dokonaniu ustaleń faktycznych niezgodnie z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że...

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zakresie żądania stwierdzenia nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni (...) z siedzibą w L. i zasądzenie od strony powodowej solidarnie na jej rzecz pozwanej kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych;

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (k-102-108).

Powódki w odpowiedzi na apelację wnosili o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu za instancję odwoławczą według norm przepisanych. Domagały się ponadto sprostowania oczywistej

pomyłki pisarskiej w treści punktu I sentencji zaskarżonego wyroku poprzez właściwe oznaczenie budynku, którego dotyczyła uchwała Zarządu Spółdzielni (...) w L. nr (...) z dnia (...) tj. „budyńku przy ul. (...)” (k-126-127).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd odwoławczy nie podziela żadnego z zawartych w niej zarzutów. Przy czym zarzuty ujęte w punktach 3 i 4 uchylają się spod kontroli instancyjnej już tylko z tej przyczyny, że twierdzenia strony są tylko jej twierdzeniami podlegającymi dowodzeniu, gdy druga strona im zaprzecza, zaś wedle art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia dowody. Z kolei w zarzucie z punktu 4 nawet nie wskazano o jakiego rodzaju sprzeczności chodzi. Natomiast na zarzucie naruszenia samego tylko art. 6 k.c. nie można skutecznie oprzeć apelacji. Należy bowiem zawsze ten przepis powiązać z określonym przepisem prawa materialnego i dopiero na jego podstawie wykazywać jaką okoliczność ma wykazać strona postępowania. W rozpoznawanym sporze nie ulega wątpliwości, że to obowiązkiem ustawowym zarządu pozwanej spółdzielni było podjęcie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...). (art. 42 ust 1 u.s.m.). Istnieje zarazem ustawowy tryb stwierdzenia przesłanki samodzielności lokali. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 3 u.w.l. to, czy lokal jest samodzielny, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Do wydawania tego rodzaju zaświadczeń zastosuje się odpowiednio przepisy art. 217-220 k.p.a. Nie ma więc racji pozwana zarzucając, że to powódki winny dowodzić okoliczności negatywnej czyli braku samodzielności lokalu nr (...). Przeciwnie to na zarządzie kwalifikującym konkretne lokale jako samodzielne w swojej uchwale spoczywa ciężar wykazania w prawem przewidzianej formie spełnienie wymogu ich samodzielności. Jest natomiast poza sporem, że pozwana ani na moment podjęcia zwalczanej uchwały, ani nawet na moment wyrokowania przez Sąd odwoławczy nie dysponowała zaświadczeniem starosty stwierdzającym samodzielność lokalu nr (...). Błędnie też negowała w apelacji znaczenie odmowy wydania takiego zaświadczenia i snuła szersze wywody na temat jej rozumienia samodzielności lokalu. Ponadto, wobec tego, że w postanowieniu z dnia 25 lutego 2011r. odmawiającym A. G. wydania zaświadczenia potwierdzającego samodzielność lokalu użytkowego nr (...) wskazano, że projekt budowlany w ogóle nie przewidywał lokalu użytkowego w poziomie kondygnacji piwnic, a jedynie pomieszczenie magazynowe stanowiące część składową innego lokalu usługowego i nigdy nie udzielono pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania tego pomieszczenia magazynowego na lokal użytkowy (k-23) - pozwana wdała się w argumentację wspieraną orzeczeniami administracyjnymi, że kwestia czy jakiś budynek lub lokal został oddany do użytkowania nie wchodzi w zakres badania w postępowaniu wyjaśniającym poprzedzającym wydanie zaświadczenia.

Dla porządku wskazać należy, że kwestia ta nadal nie jest rozstrzygana jednolicie w orzecznictwie administracyjnym, na co - poza orzeczeniami powoływanymi przez obie strony w apelacji i odpowiedzi na apelację (powódki przywołały wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2011 r., I OSK 646/11, LEX nr 1149409) - wskazuje przykładowo wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 lutego 2012r., I OSK 1653/11 LEX nr 1120613, w którym Sąd ten stwierdził, że przy wydawaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu brak jest podstaw do stosowania kryteriów wynikających z prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do tej ustawy. To sporne zagadnienia nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia ważności przedmiotowej uchwały nr (...). Właściwe bowiem wszystkie wywody apelacji odrywają się od zasadniczej przyczyny stwierdzenia nieważności tej uchwały, która wynika ze stanu prawnego jaki się wytworzył na skutek wcześniej zapadłego prawomocnego wyroku z dnia (...) uchylającego uchwałę nr (...) tylko w zakresie w jakim określa przedmiot odrębnej własności lokalu nr (...) w sprawie I C (...) (dołączone akta). Wyrok ten stosownie do art. 365 § 1 k.p.c. wiąże nie tylko strony procesu, w którym zapadł ale także sądy orzekające w niniejszym sporze. Uchylenie uchwały nr 9 tylko w tej części mogłoby oznaczać, tak zresztą jak odbierają to powódki, że jej pozostała część pozostaje w mocy. Oczywiście nietrafny jest argument pozwanej, że powódki nie mają interesu w zwalczaniu przedmiotowej uchwały, skoro ich lokal został prawidłowo zakwalifikowany jako samodzielny, w związku z czym nie ma przeszkód by uzyskały prawo odrębnej władności tego lokalu. Każda bowiem z osób, której ta uchwała dotyczy jest niewątpliwie zainteresowana we właściwej kwalifikacji wszystkich lokali, która rzutuje na określenie udziałów w nieruchomości wspólnej. Prawidłowe zaś określenie udziałów w nieruchomości wspólnej jest niezbędnym elementem takiej uchwały (art. 42 ust 3 pkt 3 u.s.m.), a suma wszystkich udziałów ma dać jedność, której teraz nie można osiągnąć skoro wyrokiem w sprawie I C (...) wylimitowano tylko część uchwały nr (...).

Specyfika uchwały zarządu spółdzielni podejmowanej w trybie art. 42-43 u.s.m. polega na tym, że ma ona jednolity przedmiot w tym sensie, że ma kompleksowo określać prawa do wszystkich lokali położonych na danej nieruchomości (art. 42 ust 1 u.s.m. stanowi: „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). Oznacza to, że w sytuacji takiej jaka była od początku w budynku przy ul. (...), kiedy tylko lokal nr (...) nie spełniał przesłanki samodzielności, co przesądził już Sąd Okręgowy w Lublinie w prawomocnie zakończonej sprawie IC (...) (dołączone akta) należało eliminować najpierw całą uchwałę nr(...) a potem całą uchwałę nr(...)

W sytuacji gdy zarzucana w pozwie wadliwość stanowi zarówno naruszenie powyższych przepisów prawa, jak też naruszenie interesu prawnego powódek należało przyjąć, że pierwsza z wymienionych przesłanek konsumuje drugą, a tym samym uwzględnić ich powództwo o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały, co Sąd Okręgowy prawidłowo uczynił.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowy był wniosek pełnomocnika pozwanej o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii technicznej biegłego sądowego L. W. (k-135-139) sporządzonej na potrzeby sprawy II C(...)toczącej się przed Sądem Rejonowym w L. na okoliczność, że lokal nr (...) spełnia przesłankę samodzielności. Ubocznie odnotować można, że pełnomocnik powódek złożył z kolei opinię innego biegłego sądowego - G. S. zawierającą przeciwny wniosek (k-149-152). Dlatego Sąd odwoławczy wniosek ten oddalił (k-153v).

Reasumując, z wyżej omówionych przyczyn, zaskarżony wyrok w ocenie Sądu odwoławczego odpowiada prawu i nie narusza żadnych przepisów powołanych w apelacji i dlatego podlegała ona oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. według stawki minimalnej przewidzianej § 12 ust 1 pkt 2 w związku § 10 pkt ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Orzeczenie o sprostowaniu zaskarżonego wyroku uzasadniają przepisy art. 350 § 1 i 3 k.p.c.