

***Sygn. akt I ACa 1483/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Roman Dziędek (spr.)

Sędzia SA Marzanna Góral

***Sędzia SO (del.) Beata Byszewska***

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie lub unieważnienie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 czerwca 2014 r.

sygn. akt XXIV C 1397/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od M. S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1483/14

## UZASADNIENIE

Powódka M. S. wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały nr(...)zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 24 października 2013 r., ewentualnie o jej uchylenie w całości oraz o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 15 kwietnia 2003 r. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W dalszej części podała, że w dniu 30 sierpnia 2007 zarząd w/w Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) określającą przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym w W. przy Al. (...), która następnie została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 maja 2011 r. (sygn. akt XXIV C 288/08) w zakresie załącznika nr(...) do uchwały. W dniu 24 października 2013 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjął uchwałę nr (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...) zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 30 sierpnia 2007 r., którą zmienił załącznik nr (...) (uchylony wyrokiem Sądu Okręgowego), a także załącznik nr (...) do uchwały nr (...) oraz przyjął dwa nowe

załączniki: nr(...) dotyczący powierzchni zajmowanej przez poszczególne rodzaje lokali oraz współczynnika ich udziału w nieruchomości wspólnej oraz nr (...) dotyczący powierzchni garaży). W ocenie powódki zaskarżona uchwała nr 109 zarządu pozwanej jest niezgodna z prawem, a także narusza interes prawny powódki oraz jej uprawnienia, gdyż:

- 1) zaskarżona uchwała w sposób niezgodny z prawem i stanem faktycznym określa powierzchnie użytkową garaży wielostanowiskowych co ma wpływ na ogólną powierzchnię użytkową budynku, a więc na udział powódki zarówno we współwłasności lokali, jak i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i gruntu; ma to też wpływ na ponoszenie przez powódkę w przyszłości zawyżonych opłat eksploatacyjnych,
- 2) zaskarżona uchwała nieprawidłowo określa ogólną powierzchnię użytkową budynku, co będzie miało wpływ na określenie zobowiązań podatkowych powódki (podatku od nieruchomości),
- 3) zaskarżona uchwała narusza zasadę ochrony praw nabytych, gdyż przenoszenie na powódkę własności miejsca postojowego powinno odbywać się w trybie określonym w art. 18-27<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie zgodnie z jej art. 17.

W odpowiedzi na pozew pozwana – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej – Spółdzielnia) wniosła o odrzucenie pozwu w oparciu o art. 199 § 1 ust. 2 k.p.c., ewentualnie o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego. W jego uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że sprawa między stronami niniejszego postępowania dotycząca tego samego roszczenia została już prawomocnie rozstrzygnięta w postępowaniu o sygn. akt XXIV C 288/08 toczącym się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Dalej wskazała, że 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. Ponadto nie była ona zobligowana do stosowania definicji zawartych w przywoływanym w pozwie rozporządzeniu Rady Ministrów wskazując, że definicja powierzchni użytkowej lokalu zawarta jest w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którą powierzchnia użytkowa lokalu obejmuje również część komunikacyjną. Dlatego zdaniem pozwanej, zarzut niezgodności zaskarżonej uchwały jest nieuzasadniony. Spółdzielnia wskazała, że na poziomie „0” garażu wielostanowiskowego znajdują się 63 miejsca postojowe, natomiast na poziomie „-1” 69 miejsc postojowych. Różnica w stosunku do projektu i protokołu odbioru budynku, na który powołuje się powódka wynika z nie uwzględnienia w uchwale miejsca postojowego nr (...) w części (...)” o powierzchni 17,30 m<sup>(2)</sup>, użytkowanie którego uniemożliwiłoby korzystanie z miejsca nr (...) oraz z nie uwzględnienia w uchwale miejsca postojowego nr (...) w części (...) o powierzchni 17,30 m<sup>(2)</sup>, użytkowanie którego uniemożliwiłoby korzystanie z miejsca nr(...) Pozwana wyjaśnił również, że miejsca postojowe oznaczone w garażu na poziomie „-1” nr (...), oznaczone zostało w uchwale nr (...). Na koniec strona pozwana wskazała, że zgodnie z art. 17<sup>(15)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązana była przenieść ułamkowy udział we współwłasności garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Co więcej, zdaniem pozwanej kwestia równych udziałów w garażu wielostanowiskowym była już przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXIV C 288/08.

Wyrokiem z 17 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej Spółdzielni kwotę 180,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 grudnia 2000 r. strony niniejszego postępowania zawarły umowę nr (...) o nabycie przez powódkę M. S. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Ma mocy przedmiotowej umowy pozwana zobowiązała się przyjąć powódkę w poczet swoich członków oraz przydzielić jej lokal mieszkalny nr (...) o projektowanej powierzchni 76,80 m<sup>(2)</sup>, położony na IV piętrze budynku (...) w W., osiedle (...). Zakres rzeczowy powyższej umowy został aneksem nr (...) z dnia 15 kwietnia 2003 r. rozszerzony o komórkę lokatorską nr (...) o powierzchni użytkowej 3,02 m<sup>(2)</sup> usytuowaną w piwnicy klatki (...).

Dnia 14 kwietnia 2003 r. strony zawarły umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zgodnie z § (...) tej umowy, z chwilą jej zawarcia M. S. uzyskała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni użytkowej 73,58 m<sup>(2)</sup> składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju oraz komórki lokatorskiej nr (...). Zgodnie z § 5 w/w umowy na pisemne żądanie członka, tj. powódki, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie Spółdzielni.

W dniu 15 kwietnia 2003 r. strony zawarły umowę, w wyniku której powódka uzyskała na czas nieokreślony prawo do używania miejsca postojowego nr(...)o powierzchni 14,15 m<sup>(2)</sup> w garażu wielostanowiskowym na poziomie „0”, sekcja (...) w budynku przy ul. (...) w W.. § 4 tej umowy stanowił, że członkowi, tj. powódce, przysługuje uprawnienie do żądania przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w statucie Spółdzielni.

W dniu 19 grudnia 2013 r. Prezydent (...). W. wydał zaświadczenie nr (...), w którym potwierdził, że garaż wielostanowiskowy (63 miejsca postojowe) położony na poziomie „0” budynku mieszkalnego przy Al. (...) w W. spełnia wymogi samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W tym samym dniu Prezydent (...) W. wydał zaświadczenie nr (...), w którym potwierdził, że garaż wielostanowiskowy (69 miejsc postojowych) położony na poziomie „-1” w/w budynku, spełnia wymogi samodzielnego lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 w/w ustawy.

Pismem datowanym dnia 14 stycznia 2004 r. powódka wniosła o ustanowienie na jej rzecz prawa odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje jej na podstawie umowy z dnia 14 kwietnia 2003 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 2, 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali podjął uchwałę nr (...), w której określił przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali.

Uchwała ta na skutek zaskarżenia jej przez M. S. została wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 maja 2011 r. (sygn. akt XXIV C 288/08) uchylona w zakresie załącznika nr (...) do w/w uchwały.

W związku z powyższym wyrokiem zarząd Spółdzielni podjął w dniu 24 października 2014 r. uchwałę nr (...) w której w § 1 zmieniono załącznik nr (...) do uchwały, w którym określono liczbę miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na poziomie „0” na 63 oraz określono udział we współwłasności przypadający do miejsca postojowego jako 1/63, zaś liczbę miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym na poziomie „-1” na 69 oraz określono udział we współwłasności przypadający do miejsca postojowego jako 1/69. W § 2 zmieniono załącznik nr (...) do uchwały, w którym określono powierzchnię użytkową garażu wielostanowiskowego na poziomie „0” na 1.778,93 m<sup>(2)</sup>, natomiast powierzchnię użytkową na poziomie „-1” na 1.782,22 m<sup>(2)</sup>. Zgodnie z załącznikiem nr (...) powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w W. wynosi 7.565, 29 m<sup>(2)</sup>, a piwnic 205 m<sup>(2)</sup> (łącznie 7.770,99 m<sup>(2)</sup>), powierzchnia użytkowa lokali użytkowych wynosi 274,13 m<sup>(2)</sup>, powierzchnia użytkowa garażu wielostanowiskowego na poziomie „0” wynosi 1.778,93 m<sup>(2)</sup>, zaś na poziomie „-1” 1.782,22 m<sup>(2)</sup>. Ogółem powierzchnia użytkowa lokali w w/w nieruchomości wynosi 11.606,27 m<sup>(2)</sup>.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności Sąd rozważył wniosek strony pozwanej o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Uznał, że podstawy faktyczne obu dochodzonych roszczeń nie są tożsame, a więc hipoteza art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. nie została spełniona.

Następnie przywołał treść art. 17<sup>(14)</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 116 z późn. zm. - dalej u.s.m.) oraz art. 42 u.s.m. Art. 42 ust. 3 u.s.m. szczegółowo wylicza co powinna

zawierać uchwała, w szczególności w pkt 2 wymienia on 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, natomiast w pkt 3 wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Zgodnie z treścią art. 42 ust. 4 u.s.m. 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 nie będących 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.

Uchwałę zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości osoby których te projekty dotyczą mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia (art. 43 ust. 5 u.s.m.).

Powódka wniosła o unieważnienie przedmiotowej uchwały lub jej uchylenie.

Przywołał wyrok z dnia 26 listopada 2010 r. Sądu Najwyższego (IV CSK 269/10, niepubl.), w myśl którego, w art. 42 ust. 5 u.s.m. przewidziane są trzy różne podstawy zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali: niezgodność z prawem, naruszenie interesu prawnego osoby uprawnionej oraz naruszenie jej uprawnień. Zgodnie z art. 42 § 2 Pr.spółdz., uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna ex lege, co może być przedmiotem powództwa o ustalenie jej nieważności, natomiast żądanie uchylenia takiej uchwały jest bezprzedmiotowe. Naruszenie przez uchwałę zarządu interesu prawnego lub uprawnienia osób, na rzecz których spółdzielnia obowiązana jest przenieść - po ustanowieniu - odrębną własność lokali, uzasadnia wystąpienie z żądaniem uchylenia uchwały zarządu na podstawie art. 42 § 2 Pr.spółdz. w związku z art. 43 ust. 5 u.s.m. 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. Są to przesłanki powództwa przewidzianego w art. 43 ust. 5 u.s.m. o stwierdzenie nieważności uchwały.

Odnosząc się do zarzutu, że zaskarżona przez powódkę uchwała w sposób niezgodny z prawem i stanem faktycznym określa powierzchnię użytkową garaży wielostanowiskowych, poprzez zwiększenie ich powierzchni użytkowej o powierzchnię komunikacji, co ma wpływ na udział powódki zarówno we współwłasności lokalu, jak i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Sąd przywołał art. 42 ust. 4 u.s.m. oraz art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali, a także art. 42 ust. 6 u.s.m., który stanowi, że 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.

Z tego ostatniego przepisu wynika, że zarząd strony pozwanej, mógł swobodnie wybrać sposób obliczania łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Mógł to uczynić biorąc za podstawę rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (jak chciała powódka), jak i inną metodę, przykładowo posiłkując się treścią art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 1991 r., Nr 9, poz. 31 z późn. zm.), który stanowi, że powierzchnia użytkowa budynku lub jego części jest to powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Mógł też przyjąć jako podstawę do obliczania powierzchni łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zupełnie inną metodę. Istotne było tylko, aby sposób obliczania powierzchni użytkowej był jednakowy dla wszystkich lokali w danej nieruchomości. Wtedy to suma udziałów w nieruchomości wspólnej, obliczona zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l., będzie wynosiła 1, a każdy właściciel lokalu ponosił będzie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi powierzchni jego lokalu (ewentualnie wraz z powierzchnią

pomieszczeń przynależnych do tego lokalu) w powierzchni całego budynku (por. E. Bończak Kucharczyk, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Lex 2013).

Przyjęta przez stronę pozwaną metoda mająca na celu określenie powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości była więc zgodna z prawem, w szczególności z dyspozycją art. 42 ust. 6 u.s.m.

Nadto Sąd zauważył, że powoływana przez powódkę w pozwie definicja zawarta w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB), odnosi się do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, nie zaś jak wymaga tego art. 3 ust. 3 u.w.l., powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zaznaczył, że oba garaże wielostanowiskowe (poziom „0” oraz „-1”) znajdujące się w budynku położonym przy Al. (...) w W. spełniają wymogi samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l.

Nie uznał za zasadne twierdzenia powódki, że „zawyżenie” przez stronę pozwaną wielkości powierzchni użytkowej skutkuje zawyżeniem wysokości podatku od nieruchomości, który mieszkańcy budynku będą musieli w przyszłości uiszczać, wskazując na przywoływany wcześniej art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, który zawiera definicję legalną pojęcia powierzchni użytkowej budynku lub jego części. (Zgodnie z tym przepisem za powierzchnię użytkową, potrzebną aby prawidłowo określić obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność, uważa się również powierzchnię komunikacyjną.)

Ostatecznie Sąd Okręgowy stwierdził, że powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi nie została przez pozwaną w przedmiotowej uchwale zawyżona, a powierzchnia komunikacyjna garażów wielostanowiskowych może wchodzić w skład ich powierzchni użytkowej.

Co do podnoszonego przez M. S. zarzutu niezgodności zaskarżonej uchwały ze stanem faktycznym, dotyczącego zaniżenia o 2, miejsc postojowych znajdujących się na obu poziomach garażu wielostanowiskowego oraz zaniżenia przez pozwaną o  $37,25\text{ m}^{(2)}$  powierzchni użytkowej garaży (pojmowanej przez pozwaną jako łączna powierzchnia miejsc postojowych) w stosunku do protokołu odbioru przekazania do użytku budynku położonego przy Al. (...) w W. oraz do opinii biegłego sporządzonej na użytek postępowania w sprawie o sygn. akt XXIV C 288/08 wskazał, że zgodnie z w/w protokołem odbioru ilość miejsc garażowych we wzmiankowanym budynku wynosi 134, a ich łączna powierzchnia to (...)  $890,2\text{ m}^{(2)}$ . W uchwale nr (...) zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 24 października 2013 r., jako liczbę miejsc postojowych na obu poziomach garażu wielostanowiskowego wskazano 132. W załączniku nr (...) uchwały z nr (...) z dnia 30 sierpnia 2007 r. w wersji po zmianie uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2013 r. łączną powierzchnię użytkową miejsc postojowych określono na  $1.853,65\text{ m}^{(2)}$  ( $894,24\text{ m}^{(2)}$  – poziom „0” oraz  $959,41\text{ m}^{(2)}$  – poziom „-1”). Różnica więc między tymi wielkościami wynosi  $36,55\text{ m}^{(2)}$ , a nie jak twierdzi powódka  $37,25\text{ m}^{(2)}$ . Powyższe różnice (tj. liczba miejsc postojowych i ich łączna powierzchnia) zostały przez stronę pozwaną wyjaśnione w odpowiedzi na pozew i wynikają one z faktu, że na każdym z dwóch poziomów garażu wielostanowiskowego znajduje się po jednym miejscu postojowym, o powierzchni  $17,30\text{ m}^{(2)}$  każde (łącznie  $34,6\text{ m}^{(2)}$ ), z których korzystanie uniemożliwiałoby użytkowanie innych miejsc postojowych. Ponadto liczba 132 miejsc postojowych wynika również ze wzmiankowanych zaświadczeń wydanych przez Prezydenta (...). W.. Tak więc powierzchni tej, tj.  $34,6\text{ m}^{(2)}$ , nie należy zaliczać do łącznej powierzchni miejsc postojowych. Z powyższego wynika, że łączna powierzchnia użytkowa miejsc postojowych, a więc i łączna powierzchnia użytkowa obu samodzielnych lokali stanowiących dwa poziomy garaże wielostanowiskowego, różni się jedynie o  $1,95\text{ m}^{(2)}$ . Ponadto pozwana w sposób przekonujący wskazała, że miejsce postojowe oznaczone w garażu na poziomie „-1” nr(...), oznaczone zostało w zaskarżonej uchwale nr (...)

Już w postępowaniu u sygn. akt XXIV C 288/08, pozwana w sposób przekonujący wyjaśniła różnicę w liczbie miejsc postojowych w przedmiotowym garażu wielostanowiskowym.

Sąd wyliczył wielkość udziału powódki w nieruchomości wspólnej budynku dla dwóch przypadków (tj. gdy łączna powierzchnia użytkowa dwóch poziomów użytkowych garażu wielostanowiskowego wynosi zgodnie z zaskarżoną uchwałą  $3.561,15 \text{ m}^{(2)}$ , jak i jest mniejsza o  $1,95 \text{ m}^{(2)}$ ). Przy czym powierzchnia użytkowa lokalu powódki wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi  $76,6 \text{ m}^{(2)}$  i jest w niniejszej sprawie bezsporna. Tak więc, przyjmując za łączną powierzchnię użytkową dwóch poziomów garażu wielostanowiskowego  $3.561,15 \text{ m}^{(2)}$ , a więc łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi  $11.606,27 \text{ m}^{(2)}$  (tak jak w zaskarżonej uchwale), to udział powódki w nieruchomości wspólnej wynosi  $0,0065998809$ . Natomiast przyjmując za łączną powierzchnię użytkową dwóch poziomów garażu wielostanowiskowego  $3.559,2 \text{ m}^{(2)}$  ( $3.561,15 \text{ m}^{(2)} - 1,95 \text{ m}^{(2)}$ ), a więc łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi  $11.604,32 \text{ m}^{(2)}$ , to udział powódki w nieruchomości wspólnej wynosi  $0,0066009899$ . Wynika z tego, że różnica między tymi dwiema wielkościami ujawnia się dopiero na czwartym miejscu po przecinku i wynosi  $0,000001109$ , a więc jest to różnica znikoma, a wyniki w obu przypadkach obliczeń są do siebie zbliżone.

Co do kolejnego zarzutu podniesionego przez powódkę - naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesu prawnego strony powodowej oraz zasady ochrony praw nabytych poprzez przyjęcie, iż udział powódki we współwłasności przedmiotowego garażu wielostanowiskowego nie zależy od wielkości powierzchni miejsca postojowego przyznanego powódce, wskazał, że na mocy umowy z dnia 15 kwietnia 2003 r., powódka uzyskała na czas nieokreślony prawo do używania miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Przydział zaś pojedynczego miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym daje uprawnienie do korzystania z garażu w wyznaczonym miejscu, bez dalszych skutków prawno rzeczowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 r., sygn. akt III CKN 464/00, LEX nr 53164). W chwili obecnej powódka nie jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku położonym przy Al. (...) w W., ale jedynie przysługuje jej ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tak więc przepisy art. 18-27<sup>(1)</sup> u.s.m. nie mogą znaleźć zastosowania wobec strony powodowej, bowiem zawarte są one w rozdziale 3 w/w ustawy zatytułowanym „Prawo odrębnej własności lokali”. Wobec powódki natomiast zastosowanie znajduje art. 17<sup>(15)</sup> ust. 1 u.s.m., który stanowi, że na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17<sup>(14)</sup> ust. 1 u.s.m.

Na gruncie niniejszej sprawy dwa garaże wielostanowiskowe stanowią samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. I dlatego, zgodnie z art. 17<sup>(15)</sup> ust. 1 u.s.m, powódce przysługuje udział we współwłasności tego garażu, który określa się przy zachowaniu zasady, że jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Jako, że powódce przysługuje prawo do używania miejsca postojowego nr (...)w garażu wielostanowiskowym poziom „0”, gdzie łączna liczba miejsc postojowych, jak to zostało wcześniej ustalone, wynosi 63, to jej udział we współwłasności tego garażu wynosi, zgodnie z art. 17<sup>(15)</sup> ust. 1 u.s.m. -  $1/63$ . Twierdzenia powódki, jakoby jej udział we współwłasności garażu zależny był od powierzchni przypadającego jej miejsca postojowego, na tle braku postanowień statutu pozwanej Spółdzielni dotyczących obliczania tego udziału, należało uznać za nietrafne.

Konkludując, Sąd pierwszej instancji uznał, że uchwała nr(...) zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 24 października 2013 r. została podjęta zgodnie z prawem oraz nie narusza interesu prawnego ani uprawnień powódki M. S., a więc nie zachodzą przesłanki wymienione w art. 43 ust. 5 u.s.m., które skutkowałyby możliwością uchylecia przedmiotowej uchwały.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. i § 3 w zw. z art. 99 k.p.c.

Od wyroku tego w całości apelację wniosła powódka.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

1 – naruszenie prawa materialnego: art. 27<sup>(1)</sup>, art. 17<sup>(15)</sup> u.s.m.,

2 – naruszenie przepisów postępowania: art. 217 § 1, art. 233 § 1, art. 224 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c.

Wniosła o zmianę wyroku i uchylenie w całości uchwały zarządu pozwanej nr(...) z dnia 24 października 2013 r. ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna:

Sąd drugiej instancji nie stwierdza naruszenia przepisów postępowania i podtrzymuje poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, przyjmując je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy logicznie i rzeczowo wskazał dowody, na których się oparł; powódka nie wykazała, aby ustalenia były dowolne i naruszały zasady logicznego rozumowania lub zasady doświadczenia życiowego określające ciąg przyczynowo – skutkowy zdarzeń opisywanych w sprawie (art. 233 § 1 k.p.c.). Notabene, pewne kwestie nie były sporne lub przesądzone wcześniejszym orzeczeniem (por. art. 227 k.p.c., art. 365 k.p.c.).

Zaskarżona uchwała zarządu obejmowała tylko część rozstrzygnięcia w którym mowa w art. 42 ust. 1 i 2 u.s.m., w postaci opisanych załączników, albowiem uzupełniała jedynie wcześniejszą uchwałę (która miała walor ostateczności). Nie odnosiła się także do kwestii roszczeń finansowych pomiędzy spółdzielnią i członkami. Notabene, zakres przedmiotowy pełnej uchwały określa art. 42 ust. 3 u.s.m., natomiast inne roszczenia spółdzielni i członków, nie wymienione w tym przepisie (zob. pkt 5 tego ustępu) są pozostawione normalnej drodze sądowej, jako przesłanka roszczenia z art. 17<sup>(14)</sup> i art. 17<sup>(15)</sup> u.s.m., bądź innych roszczeń.

Sąd irrelevantne w sprawie było ustalanie tych ostatnich, dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności odnoszących się do rozliczenia niesprzedanych miejsc garażowych. (art. 217 § 1 i art. 224 § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się także naruszenia art. 328 k.p.c. Nastąpiło wskazanie dowodów na których oparł się Sąd Okręgowy i orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej.

Nie doszło także do naruszenia prawa materialnego – przepisów wskazanych w apelacji.

Poprawnie Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka dysponuje quasi rzeczowym spółdzielczym prawem do miejsca postojowego w lokalu garażowym i dla celów przewłaszczenia ma zastosowanie art. 17<sup>(15)</sup> u.s.m., który wprowadza względnie obligatoryjną regułę równych udziałów, jeżeli statut spółdzielni nie wprowadził innej zasady. Art. 27<sup>(1)</sup> u.s.m. nie miał tu w ogóle zastosowania. Dotyczy on bowiem stricte umów rodzących ekspektatywę odrębnej własności lokalu (lub udziału w tym prawie), o których mowa w art. 18 – 19 u.s.m..

Tymczasem w sprawie doszło do uzyskania przez powódkę prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu (jako prawa, do którego stosuje odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – por. art. 17<sup>(19)</sup> u.s.m.) i ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych ustanawia w art. 17<sup>(15)</sup> szczególne zasady przewłaszczenia, w tym co do ustalania udziału we współwłasności lokalu garażowego na wypadek nieskorzystania ze swobody statutowej w tym przedmiocie. (Musiała to uwzględnić także uchwała zarządu, o której mowa w art. 42 u.s.m.).

Sąd Okręgowy poprawnie zastosował ten przepis, przy niepodważonym ustaleniu, że Spółdzielnia nie wprowadziła odmiennych statutowych reguł ustalania udziałów, np. poprzez odesłanie do reguły ustawowej z art. 3 ust. 3 u.w.l.

Tym samym Sąd pierwszej instancji trafnie zastosował art. 17<sup>15</sup> u.s.m, i słusznie nie zastosował art. 27<sup>1</sup> u.s.m. w zakresie istotnym w sprawie.

Mimo braków zarzutu apelacji, Sąd Apelacyjny podziela także wykładnię swobody przyznanej Spółdzielni w przyjęciu metody ustalania powierzchni użytkowej lokalu; i w konsekwencji nie dostrzega naruszenia art. 42 ust. 6 u.s.m. w ramach dokonanej subsumpcji.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.