

Sygn. akt I ACa 1241/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Aleksandra Marszałek (spr.)

Sędziowie: SSA Małgorzata Bohun

SSO del. Krzysztof Rudnicki

Protokolant: Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S. (1) i M. S.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

o ustalenie nieważności uchwał, ewentualnie o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 listopada 2015 r. sygn. akt I C 771/13

1. **oddala apelacje;**

2. **zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej po 135 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo A. S. (1) i M. S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o ustalenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwał nr (...) i (...), którymi wykreślono powodów z grona członków Spółdzielni.

Wyrok zapadł przy następujących ustaleniach faktycznych:

Powodowi przydzielono na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dniu 1 kwietnia 1996 r. lokal mieszkalny nr (...), składający się z pięciu izb o powierzchni użytkowej 82,90 m<sup>2</sup> a dniu 5 kwietnia 1996 r. lokal mieszkalny nr (...) składający się z 4 izb o powierzchni użytkowej 72,90 m<sup>2</sup> w budynku przy ul. (...). Na podstawie decyzji pozwanej spółdzielni z 2 i 9 kwietnia 1996 r. przydzielono powodowi także pomieszczenia gospodarcze odpowiednio o powierzchni 9,80 m<sup>2</sup> i 3,50 m<sup>2</sup> w tym samym budynku mieszkalnym. W przydziale wskazano, że pomieszczenia te są ściśle związane z własnościowymi prawami do lokali mieszkalnych – pierwsze z prawem do lokalu nr (...), drugie nr (...) i wygasają z chwilą wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie z § 70 statutu w zw. z art. 227 prawa spółdzielczego. Przed przydzieleniem wskazanych pomieszczeń powodowie w dniu 29 marca 1996 r. uiszcili kwoty 1.750 zł, i 4900 zł wskazując, że stanowią one wkład budowlany dotyczący wykupu komórek lokatorskich nr (...) do mieszkań nr (...).

.W dniu 3 grudnia 2002 r. zarząd spółdzielni wydał A. i M. S. zaświadczenie, że posiadają oni własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc o łącznej powierzchni użytkowej 72,9 m<sup>2</sup>. Zaświadczenie wydano w celu dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Uchwałą nr (...) z dnia 30 maja 2005 r. zarząd spółdzielni określił przedmiot odrębnej własności lokali położonych w budynku przy ul. (...). W § 2 uchwały wskazano, że w budynku mieszkalnym znajduje się 156 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe, 2 lokale na potrzeby właściciela oraz 33 pomieszczenia przynależne.

Początkowo opłaty eksploatacyjne za pomieszczenia gospodarcze ustalane były odrębnie od opłat za lokale mieszkalne.

Powodowie zbyli oba lokale mieszkalne – pierwszy, nr (...), umową z 13 lipca 2006 r., drugi nr (...) umową z dnia 6 lutego 2012 r. zawartą z R. i A. S. (2). W obu umowach określono powierzchnię lokali i ilość izb, nie wyszczególniono komórek.

Pismami doręczonymi w dniu 19 marca 2012 r. strona pozwana wezwała powodów do złożenia wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni w związku ze zbyciem lokalu mieszkalnego nr (...). Pismami doręczonymi w dniu 21 września

2012 r. rada nadzorcza spółdzielni zaprosiła powodów na swoje plenarne posiedzenie w dniu 27 września 2012 r., wskazując, że w trakcie obrad będzie rozpatrywana sprawa wykreślenia ich z rejestru członków spółdzielni. Powodowie w posiedzeniu nie uczestniczyli.

Uchwałami nr (...) i (...) z dnia 27 września 2012 r. rada nadzorcza spółdzielni, działając na podstawie § 155 pkt 24 i § 27 pkt 5 statutu oraz w związku

z art. 24 § 1 i § 3 prawa spółdzielczego, po rozpatrzeniu wniosku zarządu spółdzielni, postanowiła wykreślić powodów z grona członków spółdzielni z uwagi na zbycie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. i niezłożenie rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.

Powodowie wnieśli do walnego zgromadzenia odwołanie od spornych uchwał, wnosząc o ich uchylenie, jako niezasadzonych i rażąco naruszających ich prawa. Powodowie wskazali, jako swój adres ul. (...) we W.. Zawiadomienia o terminie i porządku walnego zgromadzenia zostały

dniu w 22 marca 2013 r. dostarczone do skrzynek lokatorów w budynku przy

ul. (...) a także umieszczone w klatkach schodowych, na tablicach ogłoszeń budynku i na stronie internetowej Spółdzielni.

W dniu 2 kwietnia 2013 r. zarząd przygotował dla członków spółdzielni informację, że dokumenty w postaci oryginału zawiadomienia o walnym zgromadzeniu, uaktualnionego porządku obrad oraz projektów uchwał na walne zgromadzenie są dostępne do wglądu od dnia 3 kwietnia 2013 r. w siedzibie spółdzielni oraz w siedzibie Administracji Osiedli I-IV. Powodowie nie skorzystali

z możliwości zapoznania się z tymi dokumentami.

Na walnym zgromadzeniu w dniu 17 kwietnia 2012 r. zabrał m. in. głos A. S. (1), który odczytał pismo powodów i przedstawił swoje stanowisko, zgodnie z którym powodom przysługuje nadal prawo do dwóch innych lokali.

tj. dwóch pomieszczeń gospodarczych o powierzchni 3,5 m<sup>2</sup> oraz 9,8 m<sup>2</sup>, na które powód otrzymał dwa niezależne przydziały, i które zostały objęte odrębnym wkładem budowlanym, uiszczonym w całości, niezależnie od wkładów uiszczonych na poczet spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

Uchwałą nr (...) walne zgromadzenie spółdzielni postanowiło podtrzymać decyzję rady nadzorczej o wykreśleniu M. S. z grona członków spółdzielni z powodu utraty spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W., wskazując w uzasadnieniu na brak podstaw do uznania odwołania. Analogiczną uchwałą nr (...) walne zgromadzenie przyjęło w stosunku do A. S. (1).

W księdze wieczystej nr (...) wskazano, że lokal mieszkalny

nr (...) położony we W. przy ul. (...) o powierzchni 72,9m<sup>2</sup>, będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i WC, natomiast w księdze wieczystej prowadzonej nr (...) wskazano, że lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) o powierzchni 82,90m<sup>2</sup>, również będący przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, składa się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i WC.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że powodowie domagali się ustalenia nieważności, ewentualnie uchylecia uchwał, a materialno-prawną podstawą ich roszczeń stanowiły przepisy ustawy prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 42 § 2 uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, natomiast w myśl art. 42 § 3 uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie doszło do żadnych uchybień natury formalnej odnośnie do zwołania i przeprowadzenia walnego zgromadzenia. Wcześniej powodowie zostali we właściwy sposób zawiadomieni o posiedzeniu rady nadzorczej i jego przedmiocie, wiedzieli, zatem jaki jest powód złożenia wniosku i mogli się do niego ustosunkować. Gdy chodzi o zawiadomienie o terminie Walnego to zgodnie z § 29 ust. 2 statutu pozwanej spółdzielni, do którego odsyła art.

40 § 1 prawa spółdzielczego, zawiadomienie o terminie walnego zgromadzenia do odwołującego się członka powinno być wysłane na 21 dni przed walnym zgromadzeniem. Powodowie zostali zawiadomieni pismami wysłanymi w dniu 19 marca 2013 r., a doręczonymi 3 kwietnia 2013 r., a zatem w terminie zastrzeżonym w statucie. Nawet jednak przy przyjęciu naruszenia tego terminu, powodowie nie wykazali, aby uchybienie to miało wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Powodowie przygotowali bowiem pismo, w którym przedstawili swoje stanowisko i które zostało odczytane podczas walnego zgromadzenia, w którym powód uczestniczył.

Ustosunkowując się do zarzutu powodów, że nie uchybili § 27 pkt 5, gdyż w dalszym ciągu posiadają prawa do dwóch lokali, a co za tym idzie, nie było podstaw do wykreślenia ich z rejestru spółdzielców, Sąd wskazał, że z przydziałów tych lokali wynika, iż są one ściśle związane z własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego nr (...), a wygasają z chwilą wygaśnięcia tego prawa. Wolą spółdzielni nie było przydzielenie powodom lokali użytkowych w rozumieniu art. 238 § 1 prawa spółdzielczego. a pomieszczeń gospodarczych, które stanowiły pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych w nich wskazanych i nie były lokalami użytkowymi.

Sąd wskazał, że w myśl art. 24 § 3 prawa spółdzielczego członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn od niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut określa przyczyny wykreślenia. Zgodnie z § 27 pkt 5 statutu, obowiązującego w dniu 17 kwietnia 2013 r., członek spółdzielni mógł być wykreślony z rejestru z przyczyn przez niego niezawinionych,

a przyczyną taką było w szczególności niewykonywanie obowiązków statutowych, w tym zbycie spółdzielczego własnościowego prawa lokalu, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w pozwanej spółdzielni. Sąd przywołał wyrok z dnia 5 lutego 2015 r., w którym Trybunał Konstytucyjny w sprawie o sygn. akt K 60/13 uznał, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie,

w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub na dostarczaniu im lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową nie mogą być jej członkami. Sąd zauważył, że wyrok ten zapadł już po podjęciu zaskarżonych uchwał, uznał jednak, że zastosowanie przepisu niezgodnego z konstytucją byłoby w tej sytuacji bezzasadne.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosło każde z powodów. Powódka wyrokowi temu zarzuciła:

1. naruszenie art. 238 § 1w zw. z art. 213 § 1 – 3 prawa spółdzielczego (wg stanu na kwiecień 1996 roku) poprzez uznanie, że pomieszczenia objęte przydziałami z dnia 2 kwietnia 1996 r. oraz 9 kwietnia 1996 r. nie są lokalami użytkowymi, a stanowią pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych położonych we W. przy ul. (...);
2. naruszenie przy ocenie wzajemnych relacji stron art. 65 § 2 k.c. w zakresie ustalenia zamiaru stron przy zawieraniu umowy – przydziału z 1996 r. – poprzez pominięcie wszystkich okoliczności związanych z propozycją nabycia lokali w różnych datach oraz przez różne podmioty, uiszczeniem odrębnego wkładu budowlanego przez powódkę, odrębnym ewidencjonowaniem lokalu, możliwości wyboru różnych lokali, które to okoliczności jednoznacznie powodują uznanie, że wolą stron było zawarcie umowy dotyczącej lokali użytkowych, a nie pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych;
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wnioskowanie o charakterze przedmiotowych lokali pomimo braku ustalenia, w jaki sposób były one ewidencjonowane przed dokonaniem przydziałów czy to przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) czy też przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową;
4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym ustalenie, że uiszczenie przez stronę powodową należności za przedmiotowe lokale w dniu 29 marca 1996 r. było uzupełnieniem wkładu budowlanego za lokale mieszkalne w sytuacji, gdy jednoznacznie należy stwierdzić, że była to należność pokrywająca wkład budowlany za inne lokale, w szczególności należy uwzględnić pominięty przez Sąd wniosek strony powodowej z dnia 4 marca 1996 r. oraz pismo strony powodowej z 25 kwietnia 2006 r., z którego wynika, że lokale te stanowią odrębną pozycję, oddzielne konta, różne tytuły prawne i różne nieruchomości.

Powód natomiast zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie;
2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia, m.in. kwestii dotyczących prawidłowości zwołania walnego zgromadzenia;
3. poczynienie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym i z pominięciem jego części;
4. sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania ocenę materiału dowodowego;
5. brak wyjaśnienia kwestii związanych z treścią opinii prawnej;
6. brak analizy oraz niewłaściwą interpretację zapisów statutowych z poszczególnych okresów działalności spółdzielni mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia;
7. pominięcie pisma powoda z 6 września 2013 r.;
8. oparcie ustaleń na uchwale nr 82/II/2005 r., która jest sprzeczna z ustawą prawo spółdzielczą, a załącznik do niej został stworzony na potrzeby niniejszego postępowania i nieodniesienie się do pisma z 25 kwietnia 2006 r., w którym poruszona została kwestia odrębności lokali.

Oboje powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku zgodnie z żądaniem pozwu. Z ostrożności procesowej powód wniósł także o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja żadnego z powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny, jako prawidłowe ocenił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i oparł na nich również własne rozstrzygnięcie. Wbrew zarzutom apelacji nie sposób także przyjąć, że ocena zebranego materiału została przeprowadzona w sposób wybiórczy czy też sprzeczny z zasadami logicznego

myślenia. Sąd Okręgowy poddał analizie całość zgromadzonego materiału dowodowego i na tej podstawie w sposób precyzyjny ustalił wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia, a dotyczące po pierwsze przydziałów spornych pomieszczeń na rzecz powodów i po drugie sposobu organizacji, zwołania i przebiegu walnego zgromadzenia spółdzielców, na którym zostały przyjęte kwestionowane w niniejszym postępowaniu uchwały. Należy przy tym podkreślić, że ustalenia Sądu w przeważającej mierze oparte były na dokumentach przedłożonych przez obie strony, a tylko w niewielkim zakresie na zeznaniach świadków, co wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Przy czym Sąd jednoznacznie wskazał, w jakim zakresie dał wiarę zeznaniom świadków oraz powody, dla których częściowo zeznania te uznał za niewiarygodne. Należy w tym miejscu także podkreślić, odnosząc się do zarzutów powoda, iż sam fakt, że świadkowie pewnych okoliczności nie byli pewni lub nie pamiętali, nie świadczy jeszcze o ich niewiarygodności. Trzeba mieć, bowiem na uwadze, że świadkowie składali zeznania dotyczące wydarzeń sprzed kilku lat.

Odnosząc się do zarzutów sformułowanych przez powoda, nader ogólnych, należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy niezwykle szczegółowo zrekonstruował okoliczności związane z organizacją, zwołaniem i przebiegiem walnego zgromadzenia członków spółdzielni. Precyzyjnie wskazano, w jaki sposób i kiedy poinformowano członków o planowanym walnym zgromadzeniu oraz jakie dokumenty zostały im udostępnione. Z ustaleń tych jednoznacznie wynika, że zawiadomienia zostały wysłane zgodnie z postanowieniami statutu i w odpowiednim terminie, a wszyscy zainteresowani mieli możliwość wcześniejszego zapoznania się z projektami uchwał, które dostępne były w siedzibie spółdzielni oraz w siedzibach administracji osiedli na 14 dni przed datą walnego zgromadzenia. Sąd ustalił daty, w jakich wysłane zostały zawiadomienia i skonfrontował swoje ustalenia z § 135 statutu pozwanej spółdzielni. Nie ma zatem powodów, by ustalenia te w tym miejscu powielać. Należy jednak zaznaczyć, iż w świetle zebranych materiałów dowodowych nie ma wątpliwości, że walne zgromadzenie zostało zwołane prawidłowo. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność podnoszona w apelacji przez powoda, że wzięło w nim udział jedynie około 180 członków spółdzielni. W myśl art. 41 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. 2016/21 – t.jed.) uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności, co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej. Zgodnie natomiast § 138 ust. 1 statutu spółdzielni walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków na poszczególnych jego częściach.

Skoro, zatem ustalono, że członkowie spółdzielni w sposób prawidłowy zostali poinformowani o czasie i miejscu walnego zgromadzenia, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała kwestia, czy wzięli w nim udział.

Nie ulega również wątpliwości, że powodowie mieli możliwość, żeby zapoznać się z projektami uchwał oraz pozostałych dokumentów, które miały być przedmiotem obrad walnego zgromadzenia w dniu 17 kwietnia 2013 r., ale z możliwości tej nie skorzystali. Przy czym dla ustaleń w tym zakresie – wbrew twierdzeniom powoda - zeznania świadka R. G. miały znaczenie drugorzędne. Okoliczność, że powodowie nie zapoznali się z przygotowaną dokumentacją w siedzibie spółdzielni ani w siedzibach administracji poszczególnych osiedli została bowiem ustalona na podstawie przedłożonych przez stronę pozwaną list osób, którym dokumenty udostępniono do wglądu (na k. 122-128). Niezależnie jednak od tego powodom treść uchwał rady nadzorczej doręczono w dniu 25 października 2012 r., co ustalono na podstawie pism strony pozwanej wraz z potwierdzeniami odbioru. Powodowie następnie wnieśli odwołanie od tych uchwał, w którym przedstawili swoje stanowisko i odnieśli się do argumentacji zawartej w ich uzasadnieniu. Wbrew, zatem twierdzeniom apelacji powoda została im zapewniona możliwość zapoznania się z treścią podjętych uchwał i merytorycznego ustosunkowania się do okoliczności stanowiących przyczyny wykreślenia ich z rejestru członków spółdzielni, co zresztą powodowie zrobili zarówno pisemnie, jak i ustnie podczas obrad walnego zgromadzenia.

Nie można także zgodzić się z powodem, że o wadliwości kwestionowanych uchwał przesądza fakt, iż uczestników walnego zgromadzenia zapoznano z opinią prawną dotyczącą możliwości wykreślenia członka spółdzielni z powodu utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego opinia ta miała służyć poparciu stanowiska zarządu spółdzielni i stanowić wzmocnienie argumentacji przemawiającej za podtrzymaniem decyzji rady nadzorczej z dnia 27 września 2012 r. o wykreśleniu powodów z listy członków spółdzielni. Jak podkreślono to jednak już wyżej, powodowie także mieli możliwość przedstawienia swojego

stanowiska, co zresztą uczynili. Nie było także powodów, by tekst opinii sporządzonej na zlecenie rady nadzorczej miał stanowić załącznik do powziętych uchwał. Z nagrania przebiegu walnego zgromadzenia wynika, że obu stronom zapewniono możliwość przedstawienia swojego stanowiska, które następnie poddano dyskusji zebranych. Nie ma zatem żadnych powodów, dla których posłuszenie się przez spółdzielnię opinią prawną miałyby zostać uznane za nadużycie.

Zarzuty podniesione natomiast w apelacji przez powódkę, mimo iż formalnie dotyczyły naruszenia przepisów prawa materialnego oraz prawa procesowego, sprowadzały się w istocie do zakwestionowania konkluzji, do jakiej doszedł Sąd Okręgowy, że sporne lokale są pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych, które powodowie zbyli, a nie lokalami użytkowymi, jak to wywodzi apelująca.

Na wstępie należy przypomnieć, że ustawa prawo spółdzielcze w brzmieniu, w jakim obowiązywała w kwietniu 1996 r., a zatem wówczas, gdy powodowie otrzymali od pozwanej spółdzielni przydziały lokali mieszkalnych oraz spornych pomieszczeń gospodarczych, zawierała przepisy dotyczące zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych. Zgodnie z art. 231 § 1 prawa spółdzielczego, którego naruszenie zarzuca powódka, w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie (spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego). Art. 238 § 1 stanowił natomiast, że spółdzielnia mieszkaniowa może lokale użytkowe przydzielać członkom (osobom fizycznym lub prawnym) lub wynajmować zgodnie z postanowieniami statutu. Z chwilą przydziału powstaje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, jako ograniczone prawo rzeczowe, do którego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Z zebranego materiału dowodowego wynika natomiast, że powodom przydzielono dwa lokale mieszkalne, co było okolicznością bezsporną pomiędzy stronami oraz - na podstawie decyzji zarządu spółdzielni - dwa pomieszczenia gospodarcze, których charakter wymagał określenia w rozpoznawanej sprawie. Wywody apelacji zmierzały do wykazania, że skoro sporne pomieszczenia zostały przydzielone powodom w innej dacie niż lokale mieszkalne i przez pewien czas opłaty związane z ich użytkowaniem były naliczane oddzielnie, stanowi to o tym również, że były przedmiotem oddzielnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Z argumentacją tą jednak nie sposób się zgodzić.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że obowiązująca wówczas ustawa prawo spółdzielcze nie regulowała oddzielnie kwestii tak zwanych pomieszczeń przynależnych. Jak wskazano to już wyżej, jej postanowienia dotyczyły wyłącznie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Ustawodawca wprost określił jedynie w art. 239 status garaży, wskazując, że stanowią one samodzielne lokale użytkowe. Na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 1984 r.

(I CR 143/84, LEX nr 3033), wskazując, że obok lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, należy wyróżnić jeszcze pomieszczenia o innym charakterze przydzielane członkowi, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na jego uboczne potrzeby, pozostające tylko w pewnym związku z lokalem mieszkalnym. Sąd Najwyższy zauważył przy tym, że zwyczaj przydzielania tego rodzaju pomieszczeń jest dość rozpowszechniony w działalności spółdzielni mieszkaniowych, choć obowiązująca wówczas ustawa problematyki tej nie regulowała. Dalej w uzasadnieniu przywołanego orzeczenia czytamy, że do pomieszczeń tych najczęściej należą pracownie, wydzielone części strychów oraz komórki. Wobec braku uregulowania ustawowego wymienione pomieszczenia przydzielano członkom dysponującym lokalami mieszkalnymi na różnych warunkach. Prawo do takiego pomieszczenia zazwyczaj ściśle wiązało się ze spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego. Wówczas należy przyjąć, że prawo to dzieliło los prawny prawa do lokalu mieszkalnego. Zasady, na jakich pomieszczenie takie mogło być przyznane – wobec braku regulacji ustawowej – uzależnione były od wewnętrznej regulacji spółdzielni, a w jej braku – od indywidualnego porozumienia zawartego pomiędzy członkiem a spółdzielnią.

Odnosząc powyższe uwagi do stanu faktycznego ustalonego w rozpoznawanej sprawie, należy odrzucić tezę stawianą przez powodów, że sporne pomieszczenia były lokalami użytkowymi w rozumieniu powołanych przepisów, a co za tym idzie przysługiwało im do nich samodzielne własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Zgodnie z § 39

obowiązującego wówczas statutu pozwanej spółdzielni spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia do używania trzech rodzajów przydzielonych lokali. Może to być lokal mieszkalny wraz z przynależnymi doń pomieszczeniami i urządzeniami przeznaczonymi do wspólnego użytku mieszkańców budynku (ust. 1), dom jednorodzinny (ust. 2) lub lokal użytkowy (ust. 3). Zgodnie natomiast z

§ 104 statutu przez lokale użytkowe, w tym garaże rozumie się wszystkie lokale niebędące lokalami mieszkalnymi i niestanowiące ich pomieszczeń przynależnych, jak np. piwnice. Zebrany materiał dowodowy nie pozostawia natomiast wątpliwości, że decyzje o przydziale pomieszczeń gospodarczych dotyczyły w istocie pomieszczeń przynależnych w rozumieniu obowiązujących wówczas postanowień statutowych, a nie lokali użytkowych. W obu dokumentach przydział ten stwierdzających (k. 111 i 122) wskazano jednoznacznie, że przydzielone pomieszczenia są ściśle związane z własnościowym prawem do lokali mieszkalnych i wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie z § 70 statutu w zw. z art. 227 prawa spółdzielczego. Nie może być zatem mowy, że na tej podstawie w istocie przydzielono powodom samodzielne lokale użytkowe. Przy czym podkreślić należy, że – wbrew twierdzeniom apelacji – powodowie od początku zdawali sobie sprawę z charakteru tych pomieszczeń, na co wskazuje treść pokwitowań dotyczących wkładu budowlanego, w których w rubryce rodzaj zobowiązania wpisano, że chodzi o wkład budowlany dotyczący wykupu komórek lokatorskich do mieszkań nr (...). Wpłacającymi w przypadku jednego z potwierdzeń był A. S. (1), natomiast w przypadku drugiego – oboje powodowie. W tym kontekście zupełnie nieprzekonujące pozostają wywody powódki jakoby używanie przez nich w korespondencji dotyczącej wykupu pomieszczeń gospodarczych numerów mieszkań miało służyć wyłącznie identyfikacji wnioskodawcy, gdyż w tym celu wystarczające byłoby posłużenie się imieniem i nazwiskiem. Ponadto powodowie wyraźnie wskazują, że chodzi o komórki do mieszkań nr (...). Nie sposób zatem uznać, by domagali się przydziału na samodzielne lokale użytkowe.

Powódka, podważając powyższe wnioski, wskazuje między innymi, że pomieszczenia gospodarcze zostały przydzielone oddzielnie, w innej dacie niż lokale mieszkalne, a ponadto przez dłuższy czas oddzielnie naliczane były opłaty związane z korzystaniem z nich. Jednocześnie apelująca sama przyznaje, że przydział lokalu mieszkalnego nie musiał wiązać się z przydziałem dodatkowych pomieszczeń.

Na podstawie zeznań świadków Sąd ustalił natomiast, że spółdzielnia ogłosiła możliwość nabycia pomieszczeń gospodarczych, a zatem przydział lokalu mieszkalnego nie wiązał się automatycznie z uzyskaniem również pomieszczeń przynależnych, a co za tym idzie możliwe było przydzielenie ich w innym terminie, po wyrażeniu woli ich nabycia przez zainteresowane osoby. Takie rozwiązanie wynikało z faktu rozpoczęcia użytkowania mieszkań i wiązało się z dodatkowym obciążeniem finansowym.. Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika ponadto, że odmienne naliczanie opłat za pomieszczenia gospodarcze związane było z faktem, że nie obejmowały one opłat za media, a nie ze względu na traktowanie ich, jako lokali niezależnych. Tego rodzaju kwestie techniczne nie mogą natomiast przesądzać o charakterze spornych pomieszczeń.

Nie może mieć również znaczenia dla określenia charakteru tych pomieszczeń, że w przydziałach ich dotyczących spółdzielnię określono, jako Spółdzielnię Mieszkaniową (...) natomiast w dokumentach stwierdzających przydział lokali mieszkalnych, jako (...) Spółdzielnię Mieszkaniową. Należy, bowiem mieć na uwadze, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) powstała z podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, a ze względu na położenie budynku, w którym mieściły się lokale strony powodowej, znalazły się one w zasobach tej pierwszej. Niewątpliwie dokumenty powstałe w tym okresie powinny zostać oznaczone jednolicie w żaden sposób nie wpływa to jednak na charakter spornych pomieszczeń i nie świadczy o ich odrębności.

Podsumowując tę część rozważań należy zauważyć, że powodowie w toku procesu nie wskazywali, w jaki sposób użytkują sporne pomieszczenia, które uważają za samodzielne lokale. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że są to pomieszczenia stosunkowo niewielkie, znajdujące się poza lokalami mieszkalnymi powodów, a ponadto jak szkice znajdujące się na kartach 150 i 151, wskazują, że również pozbawione okien. Na tej podstawie można wnioskować, że zakres ich wykorzystania jest bardzo ograniczony i sprowadza się właściwie do możliwości przechowania w nich przedmiotów o ograniczonych rozmiarach, a zatem pełnią podobną funkcję do pomieszczeń piwnicznych, które w statucie spółdzielni zostały wskazane, jako przykład pomieszczenia przynależnego (§ 104).

Dla określenia statusu spornych pomieszczeń nie bez znaczenia jest również uchwała zarządu spółdzielni nr (...) z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W.. Konieczność podjęcia tego rodzaju uchwał pojawiła się wraz z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2004 r. (Dz. U. 2013/1222 t. jed.). Zgodnie z art. 42 ust. 1 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, co zgodnie z ust. 2 powinno nastąpić na podstawie uchwały zarządu sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała ta w myśl ust. 3 pkt 2 powinna określać między innymi 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. Przy czym zgodnie z ust. 7 decyzję o przynależności do lokali, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni. Przywołany przepis stanowi natomiast, że do lokalu przynależą mogą, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż. Na tej podstawie zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę, z której wynika, że do każdego z lokali mieszkalnych przydzielonych powodom przynależy po jednym pomieszczeniu o powierzchni 9,80 m<sup>2</sup> oraz 3,50 m<sup>2</sup> (na k. 152-155). Uchwała ta nie została zaskarżona i obecnie jest prawomocna.

O ile, zatem powodowie mieli jakiegokolwiek wątpliwości co do charakteru pomieszczeń gospodarczych, wskazana uchwała ostatecznie je wyjaśniała. Za spóźnione uznać trzeba, zatem zarzuty powoda podnoszone pod jej adresem w niniejszym postępowaniu, gdyż upłynęły już terminy do jej zaskarżenia.

Podsumowując powyższe rozważania, stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo określił charakter spornych pomieszczeń. Konkluzja, że były to pomieszczenia przynależne prowadzi z kolei do wniosku, że zostały zbyte wraz ze sprzedażą mieszkań, do których przynależały. Pomieszczenia przynależne są bowiem częścią składową lokalu i jako takie nie mogą być odrębnym przedmiotem obrotu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 277/00). Powodowie sprzedając drugi z lokali mieszkalnych utracili zatem jedyne prawo do lokalu pozwanej spółdzielni. W ten sposób ziszczyła się statutowa przesłanka wykreślenia powodów z rejestru członków spółdzielni. Nie ma wątpliwości, że zbywając oba lokale, powodowie zaprzestali również wykonywania jakichkolwiek obowiązków wobec spółdzielni i utracili z nią więź gospodarczą. Rozważania Sądu pierwszej instancji w tym zakresie nie były przez powodów kwestionowane we wniesionych apelacjach, a Sąd Apelacyjny uznał je w całości za trafne. Przywołać tu raz jeszcze można wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015 r., w którym w sprawie o sygn. akt K 60/13 stwierdzono, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub na dostarczaniu im lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową nie mogą być jej członkami. Wprawdzie wyrok ten zapadł już po podjęciu zaskarżonych uchwał, jednak potwierdza, że oparte na statucie uchwały pozwanej były zgodne z prawem i naruszały praw powodów.

Z tych względów apelacje każdego z powodów podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach zapadło na podstawie art. 98 k.p.c. Na rzecz pozwanej spółdzielni zasądzono od każdego z powodów kwotę 270 zł stanowiącą wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mw