

Sygn. akt: I C 30/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2013 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

o stwierdzenie nieważności uchwały nr 31/2007/ (...) ewentualnie o uchylenie uchwały nr 31/2007/ (...)

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powódka J. J. wniosła na podstawie art. 43ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o stwierdzenie nieważności uchwały nr 31/2007/(...). ew, jej uchylenie oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała m.in., że przedmiotową uchwałę otrzymała w dniu 19 grudnia 2012 r. Nadmieniła, że uchwała ta obejmuje cztery budynki oraz plomby, a ponadto znaczne tereny – drogi, chodniki, parkingi, tereny zielone służące całemu osiedlu. Wg. powódki własnością spółdzielni powinny pozostawać nieruchomości niezabudowane oraz nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, także parking osiedlowe i drogi dojazdowe. Niezgodne jest także nie zaliczenie piwnic do poszczególnych lokali. Także utworzenie wielobudynkowej nieruchomości narusza przepisy tej ustawy. Dodała, że od czasu wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r., spółdzielnie powinny uwzględniać ten postulat. Tym samym, wg powódki spółdzielnie powinny dostosować swoje wewnętrzne regulacje do zmienionego stanu prawnego. Uchwała naraża powódkę i innych mieszkańców do ponoszenia kosztów za tereny, z których korzystają mieszkańcy sąsiednich nieruchomości. Łączniki faktycznie są dwukondygnacyjnymi budynkami – przybudówkami, które nie służą ogółowi mieszkańców. Wg. powódki powinny być wyodrębnione nie tylko budynki, ale także przybudówki, które są samodzielnymi pod względem konstrukcyjnym budynkami. Wg powódki w sposób sztuczny przypisano parter przybudówki pomiędzy budynkami (...) do budynku (...), zaś piętra do budynku nr (...). Wg powódki także są nieprawidłowości w zakresie powierzchni użytkowej przybudówek.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała m.in., że powódka nie posiada legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa, gdyż w dacie podejmowania uchwały nie należała do kręgu osób z art. 43 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na podstawie wyroku z 30 czerwca 2010 r. została zawarta z powódką umowa o ustanowieniu na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa. Wyrok ten wg. pozwanej wywiera skutki na przyszłość. Wg pozwanej nie można przyjąć stanowiska powódki, że każda zmiana podmiotu, miałaby otwierać drogę do skarżenia wcześniejszych uchwał, gdyż godziłoby to w bezpieczeństwo obrotu. Dodała, że art. 43 ustawy o sp. m. jest leż specjalis do innych przepisów. Powódka wg. pozwanej nie dochowała także 30 dniowego terminu do skarżenia uchwały. Dodatkowo, podniosła, że w dacie podejmowania uchwały, pozwana miała swobodę w tworzeniu nieruchomości wielu budynkowych i kwalifikowania piwnic, jako elementów części wspólnej. Nadmieniała, że przedmiotową uchwałą, zajmował się Sąd Okręgowy, który prawomocnym wyrokiem z dnia 20 maja 2008 r. powództwo o uchylenie uchwały oddalił. Oceniał on uchwałę merytorycznie, nie dopytując się jej wadliwości. (k. 102-105)

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka J. J. dnia 7 czerwca 1988 r. została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w O.. Przez wiele lat ubiegała się o przydział własnościowego prawa do lokalu, jednak z uwagi na brak środków pieniężnych wystarczających na wniesienie całego wymaganego wkładu, prawa nie uzyskała, mimo oświadczeń Spółdzielni o wyrażeniu zgody na przydział prawa do lokalu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu po uregulowaniu wkładu budowlanego.

Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Mieszkaniowej i Lokali Użytkowych wyrażonej w dniu 13 października 1998 r., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uchwałą nr 300/98 z dnia 30 października 1998 r. wyraziła zgodę na zamianę mieszkania nr (...) przy ul. (...) na mieszkanie położone przy ul. (...) w O., na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Wkład budowlany na ten lokal został ustalony na kwotę 34.258,26 zł.

W związku z likwidacją ksiąteczki oszczędnościowej powódki na konto Spółdzielni wpłynęła kwota 14.140,95 zł, którą pozwana zaliczyła na poczet wkładu budowlanego na mieszkanie przy ul. (...), zaznaczając, że do wpłaty pozostało 20.144,31 zł. Termin na uregulowanie wkładu był kilkakrotnie przedłużany, ostatecznie do dnia 31 grudnia 1999 r. W dniu 31 stycznia 1999 r. na poczet wkładu pozwana przekięgowała kwotę 800 zł, wpłaconą wcześniej przez powódkę i zaksięgowaną na koncie wkładów zaliczkowych.

Pismem z dnia 16 lutego 1999 r. powódka zwróciła się do pozwanej z prośbą o zawarcie z nią umowy najmu mimo braku pełnej wpłaty wkładu budowlanego, podnosząc, że jest jej to potrzebne do „meldunku i zawarcia umowy z zakładem energetycznym”. Wniosek ten został zaakceptowany decyzją Zarządu z dnia 16 lutego 1999 r. i została zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o łącznej powierzchni 48,20 m², na czas określony do 31 grudnia 1999 r.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2000 r., wobec upływu okresu, na który zawarto umowę najmu lokalu, powódka zwróciła się o jej przedłużenie oraz o przedłużenie terminu do wpłaty wkładu budowlanego. Na powyższe pozwana nie wyraziła zgody, oświadczyła, że jedynie pod warunkiem spłaty przez powódkę zaległości czynszowych wyrazi zgodę.

Dnia 8 lutego 2001 r., wyrażono zgodę na zawarcie z powódką umowy najmu lokalu przy ul. (...) na czas nieokreślony. Według sporządzonego wówczas przez pozwaną rozliczenia wkładu budowlanego na ten lokal powódka miała na ten cel zgromadzoną w Spółdzielni kwotę 17.275,32 zł.

Wysokość kaucji wnoszonej przez najemcę w związku z umową najmu lokalu objętego pozwem określono na 50 % wkładu budowlanego tj. kwotę 17.142,63 zł.

Powódka podpisała umowy najmu z datą 13 marca 2001 r.

Jeszcze w dniu 23 lutego 2001 r. powódka, powołując się na art. 53 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wniosła o przeniesienie na nią odrębnej własności mieszkania przy ul. (...), zwracając się z prośbą o ustalenie, jaką

kwotę winna wpłacić i na jakie konto, celem spełnienia warunków z art. 12 „interpretowanej zgodnie z art. 46 ust.1”. Pozwana wniosku powódki nie uwzględniła.

Mieszkanie przy ul. (...), w dacie obejmowania go przez powódkę, było mieszkaniem używanym i rotacyjnym. Wymagany do uzyskania lokatorskiego prawa do tego lokalu wkład mieszkaniowy rozliczony z poprzednim jego użytkownikiem w związku z opuszczeniem przez niego mieszkania, wynosił na tę datę kwotę 16.351,48 zł.

W sprawie I C 238/10 wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2010 r., który uprawomocnił się w dniu 3 września 2010 r. Sąd uznał, że powództwo J. J. jest w całości uzasadnione i w oparciu o art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w zasobach pozwanej, położonego w O. przy ul. (...).

(dowód: pismo z 23 lutego 2001 r. k. 12, pismo z 23 kwietnia 2011 r. k. 13, pismo z 21 stycznia 2002 r. k. 14, pismo z 1 września 2010 r. k.15, zdjęcia k. 16, pisma k. 216 – 218, odpisy z kw. 219-229, akta I C 238/10 Sądu Okręgowego w Olsztynie)

Pozwana Spółdzielnia sporządziła projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, w której znajduje się mieszkanie będące w tym czasie przedmiotem umowy najmu z powódką.

Następnie po rozpoznaniu wniosków zainteresowanych osób zgłoszonych do projektu Zarząd pozwanej w dniu 8 lutego 2006 podjął uchwałę nr 16/2006 roku w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Wydzielona nieruchomość według przedmiotowej uchwały obejmowała 5 budynków: cztery czteropiętrowe i jeden jedenastopiętrowy - tzw. wieżowiec oraz łączniki między budynkami czteropiętrowymi. We wskazanych budynkach klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia na wózki i pomieszczenia techniczne wraz ze znajdującymi się w nich urządzeniami zostały zaliczone do pomieszczeń wspólnych. Integralną część uchwały stanowił załącznik nr 1, który przedstawiał rodzaj, położenie i powierzchnię lokali, wskazywał osoby, którym przysługiwało prawo żądania przeniesienia na nie własności poszczególnych lokali oraz wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, a nadto przypadający na każdy lokal stan zadłużenia.

Powyższa uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. została zaskarżona w sposób przewidziany prawem przez B..

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 8 maja 2006 roku w sprawie I C 101/06

uchylił wskazaną uchwałę. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała naruszyła interesy prawny powoda, gdyż określiła nieruchomość, która obejmowała łącznie 5 budynków w różnym wieku, stanie technicznym, w tym jeden tzw. wieżowiec, w którym znajdują się windy i oddzielne zsypy. W uznaniu Sądu takie określenie przedmiotu odrębnej własności doprowadziłoby do uczestniczenia przez powoda w znacznie wyższych kosztach utrzymania budynków niż w sytuacji gdyby budynki objęte nieruchomością byłyby jednorodne.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. w dniu 24 kwietnia 2007 roku podjął ponownie uchwałę numer (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O. określając, że przedmiotem niniejszej uchwały jest nieruchomość wielu budynkowa obejmująca: działkę gruntu nr (...), obręb pow. 21004 m², dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w O. prowadzi księgę wieczystą KW (...), w której jako właściciel wpisana jest Gmina O., a jako wieczysty użytkownik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O.; budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym znajduje się 40 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 2171,20 m², budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym znajduje się 75 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3229,40 m², budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym znajduje się 50 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 2181,28 m², budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym znajduje się 41 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 2113,20 m².

W budynkach w/w wskazanych do pomieszczeń ogólnego użytku zaliczono: klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia na wózki, pralnie, suszarnie oraz pomieszczenia techniczne. W punkcie 2 uchwały wskazano, że przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali mieszkalnych, jego położenie, oznaczenie wraz z przypadającymi poszczególnym mieszkańcom udziałami w tej nieruchomości i działkach gruntu określa załącznik do niniejszej uchwały stanowiący jej integralną część. W załączniku określono imiennie osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu. Wskazano rodzaj lokalu, jego położenie oraz powierzchnie lokali. Wskazano przypadający na każdy lokal udział w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością każdego lokalu oraz w działkach gruntu, na których jest posadowiony budynek.

Natomiast co do budynku nr (...) przy ul. (...) w O. Zarząd pozwanej

podjął oddzielną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali

znajdujących się w tym budynku.

W dniu 20 maja 2008 r. Sąd Okręgowy w sprawie z powództwa M. J. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. o uchylenie uchwały 31/2007, oddalił powództwo. Wyrok jest prawomocny.

(**dowód** : uchwała k. 18, akt not. K. 75-82, 197—201, odpisy z kw k. 202-204, , wykaz k. 160, 195-196, rozliczenia k. 161, 162, wyrok z uzasadnieniem 8 maja 2006 r. k. 163 – 167, wniosek k. 178-79, decyzja k. 180 – 181, pismo k. 182, akta tut. Sądu I C 119/08)

W nieruchomości, której sprawa dotyczy jest 208 lokali mieszkalnych, z czego 77 przekształconych w odrębną własność lokalową.

(**dowód** : wykaz k. 19- 31, mapa k. 32, wykaz k. 125-127, zdjęcia k. 60-66)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, a złożonych przez obie strony, a także z dokumentów znajdujących się w aktach spraw załączonych. Wiarygodności dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron, a jedynie powódka wskazywała na nieprawidłowości zawartych danych w niektórych z dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne.

Stosownie do brzmienia art. 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych :

1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, (a tej sprawa niniejsza dotyczy) zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których

mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1, 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.

6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

Jak stwierdził Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 21 grudnia 2012 r. I ACa 1222/12 w sytuacji, gdy spółdzielnia podjęła uchwałę, o której mowa w art. 42 u.s.m., to jedyną drogą do jej zmiany jest zaskarżenie tej uchwały w trybie art. 43 u.s.m.

Treść prawomocnej uchwały, o której mowa w art. 42 u.s.m., jest wiążąca dla osób ubiegających się o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu (por. wyrok S.A. w Poznaniu z 14 stycznia 2009 r., I ACa 916/08, Lex nr 518056). Zatem, po wejściu w życie uchwały zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 u.s.m., postanowienia tej uchwały obowiązują przy sprzedaży (ustanawianiu odrębnej własności lokali i przenoszeniu własności tych lokali) dla wszystkich lokali w tej nieruchomości. Natomiast osoby uprawnione, których uchwała dotyczy, a których wniosków nie uwzględniono, mogą na podstawie art. 43 u.s.m. zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli narusza ona ich interes prawny lub uprawnienia (vide: A. D., Prawo mieszkaniowe. Komentarz. L.). Uchwała zaś podjęta przez spółdzielnię w trybie art. 42 u.s.m. kształtuje na trwałe stosunki własnościowe w obrębie poszczególnych nieruchomości, a także decyduje o sposobie zaspokojenia roszczeń, jakie z mocy przepisów u.s.m. przysługują członkom spółdzielni i innym osobom. Po wejściu w życie tej uchwały (od dnia, kiedy stała się ona obowiązująca) niczego już w niej nie można zmienić. (tak E. B.-K. w Komentarzu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Lex). Natomiast błąd w uchwale wymagający jej sprostowania lub zmiany (choćby w niewielkiej części) może zostać skorygowany w trybie i z zachowaniem procedury z art. 43 (por. R. Dziczek, Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, LexisNexis, W-wa 2009, str. 328).

Wszystkie osoby, których uchwała dotyczy (także te, które nie składały żadnych wniosków), mają prawo - zgodnie z art. 43 ust. 5 u.s.m. - zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli narusza ona ich interes prawny lub uprawnienia.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. II CSK 118/11 uznał, że osoba uprawniona, wytaczając powództwo na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest sprzeczna z prawem, albo jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego. (OSNC 2012/5/64, M.Prawn. 2012/18/991-993). Uprawnionemu zaskarżającemu na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. uchwałę zarządu przysługuje roszczenie o stwierdzenie nieważności tej uchwały, gdy zarzuca, że jest ona niezgodna z prawem, co - w razie uwzględnienia powództwa - prowadzi do wydania wyroku deklaratoryjnego, lub roszczenie o uchylenie uchwały, gdy zarzuca, że narusza ona interes prawny albo uprawnienia osoby zainteresowanej, co w razie uwzględnienia powództwa prowadzi do wydania wyroku konstytutywnego (prawo kształtującego).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 269/10 (niepubl.), 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. Zakładając racjonalność ustawodawcy trzeba przyjąć, że treść tych przesłanek nie pokrywa się. 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. Sprzecznosc z prawem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zachodzi w przypadku naruszenia przez jej wydanie przepisów prawa materialnego (...) (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 5) 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.

Przesłankami powództwa wytoczonego na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. o uchylenie uchwały zarządu są natomiast zarzuty, że uchwała narusza interes prawny osoby uprawnionej, co oznacza każdy interes członka spółdzielni, który w świetle przepisów korzysta z ochrony prawnej, lub że narusza jej uprawnienia, co oznacza naruszenie interesów skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym.

Jednocześnie podkreślić należy, że unormowanie zawarte w art. 43 u.s.m. stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał organów spółdzielni określonych w ustawie z 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Powyższe uzasadnione jest chociażby tym, iż wskazana norma prawna przewiduje zaskarżenie uchwały zarządu dotyczącej konkretnego przedmiotu oraz ustanawia trzydziestodniowy termin prawa materialnego (zawity) do jej zaskarżenia także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzecznosc z prawem.

Nie jest możliwe domaganie się ustalenia nieważności uchwały zarządu określonej w art. 42 ust. 2 u.s.m., na podstawie art. 189 k.p.c. ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie art. 58 k.c. Uznanie, iż uprawniony może występować z żądaniem ukształtowania prawa w każdym czasie bez względu na treść art. 43 ust. 5 prowadziłoby do nieuzasadnionego obejścia wskazanej regulacji prawnej. (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 1 sierpnia 2012 r. I ACa 273/12)

Zgodnie z art. 43 ust. 5 u.s.m. osoby, o których mowa w ust. 1 (tekst jedn.: osoby, których projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami tej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali) mogą, w terminie 30 dni od dnia doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Z powyższego wynika wyraźnie, iż osobie zainteresowanej przysługuje tryb powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu przewidziany ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, przy czym pozew musi być wniesiony w ściśle określonym terminie, albowiem jest to termin prawa materialnego i nie podlega przywróceniu, a po jego upływie roszczenie nierozłącznie wygasa. Względem na treść art. 43 ust. 5 zd. 2 u.s.m. przemawia więc za przyjęciem prezentowanego w judykaturze stanowiska, że nie jest możliwe domaganie się ustalenia nieważności uchwały zarządu, określonej w art. 42 ust. 2 u.s.m., na podstawie art. 189 k.p.c. ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie art. 58 k.c. Uznanie, iż uprawniony może występować z żądaniem ukształtowania prawa w każdym czasie bez względu na treść art. 43 ust. 5 prowadziłoby do nieuzasadnionego obejścia wskazanej regulacji prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010 r., sygn. akt II PK 342/09, LEX nr 585783; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2009 r., sygn. akt III CZP 79/09, LEX nr 533836; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., sygn. akt III CSK 204/07, LEX nr 395051). Tak więc upływ ustawowego terminu z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 czy § 2 k.c. czy z uwzględnieniem art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2010 r., I ACa 715/10, OSASz 2011/3/81-95).

Osoby, którym przysługuje uprawnienie do zaskarżenia uchwały w sposób powyższy są to osoby których projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami tej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

Powódka w dacie podejmowania przedmiotowej uchwały, nie była osobą uprawnioną w rozumieniu przepisu, nie spełniała bowiem przesłanek wymaganych cytowanym powyżej artykułem określającym osobę uprawnioną. Z ustaleń Sądu wynika, że powódka w tym czasie była w tym czasie najemcą lokalu rotacyjnego. Okolicznosc ta sprawiała, że Spółdzielnia nie miała obowiązku doręczenia powódce uchwały, której dotyczy niniejsza sprawa.

Podkreślić należy przy tym, że z chwilą uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 238/10 wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 czerwca 2010 r., który uprawomocnił się w dniu 3 września 2010 r., a w którym Sąd uznał, że powództwo J. J. jest w całości uzasadnione i w oparciu o art. 53 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w zasobach pozwanej, położonego w O. przy ul. (...), powódka nie nabyła uprawnień do zaskarżenia uchwały podjętej zanim uprawomocnił się ten wyrok, gdyż wyrok ten wywołuje skutki na przyszłość. Także doręczenie odpisu uchwały 31/2007 na wniosek powódki w dniu 19 grudnia 2012 r., nie sprawia, że termin określony w powyżej cytowanym artykule, zaczął biec dla powódki od nowa od daty tego doręczenia i bynajmniej nie uprawnia jej od tego czasu do skarżenia uchwały w trybie art. j.w. z powodów szeroko opisanych w powyższych wywodach.

Reasumując należy stwierdzić, że powódka nie ma uprawnień do skarżenia uchwały 31/2007, dlatego też powództwo jej zostało oddalone, z uwagi na brak legitymacji procesowej do zaskarżenia tej uchwały.

Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że przedmiotowa uchwała była przedmiotem badania Sądu Okręgowego w Olsztynie w związku z wniesieniem powództwa przez osobę uprawnioną. (syg. akt C 119/08). Sąd, który niezależnie od stwierdzonego przekroczenia terminu do zaskarżenia tej uchwały, badał także skarżoną uchwałę w zakresie merytorycznych zarzutów podniesionych przez powoda. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela stanowisko zawarte w uzasadnieniu do wyroku z 20 maja 2008 r. Uchwała została podjęta w stanie prawnym obowiązującym w dacie jej podejmowania i jest z tym stanem zgodna. Fakt, że potem nastąpiła zmiana prawa, nie oznacza w żadnym razie, że Spółdzielnia winna każdorazowo zmieniać uchwały i dostosowywać je do zmienionego prawa. Powodowałoby to chaos w obrocie, zamiast bezpieczeństwa obrotu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.