

Sygn. akt V ACa 621/19, V ACz 863/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Strugała (spr.)
Sędziowie:	SA Artur Lesiak SA Wiesław Łukaszewski
Protokolant:	sekretarz sądowy Barbara Haska

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa W. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N.

o ustalenie nieważności uchwały lub jej uchylenie

na skutek apelacji powoda i zażalenia pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 10 maja 2019 r., sygn. akt I C 456/17

I. oddala apelację;

II. oddala zażalenie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Wiesław Łukaszewski SSA Anna Strugała SSA Artur Lesiak

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 621/19

UZASADNIENIE

Powód W. M., wniósł o ustalenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 31 lipca 2003r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. - podjętej w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości zlokalizowanej w N.

przy ul. (...) zabudowanej budynkami nr (...), ewentualnie o uchylenie przedmiotowej uchwały. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. kosztów procesu.

Powód zarzucił, że strona pozwana dopuściła się naruszeń proceduralnych przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, a treść uchwały odbiega od rzeczywistości w zakresie ustalonych nią powierzchni lokali. Przede wszystkim powód wskazał, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. (...) jest inna niż przyjęte 50 m², a nadto niewłaściwe wymiary przyjęte zostały także dla lokali użytkowych. Powód wskazał, że termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały rozpoczął dla niego bieg w dniu 12 listopada 2014r.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z prawem, czy naruszała interesy powoda. Pozwana podkreśliła, że, mimo iż powód otrzymał przydział lokalu już w 1963 r., nie kwestionował dotychczas ustalonej w nim wielkości lokalu. Pozwana wyjaśniła, że powierzchnia użytkowa lokali w budynkach przy ul. (...) wskazana w przydziałach obliczona została zgodnie z normą powierzchniową określoną w obowiązującym wówczas „normatywie projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach - uchwała nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959r.”.

Wyrokiem z dnia 25 września 2015r. Sąd w sprawie o sygn. I C 942/14 powództwo oddalił i orzekł o kosztach.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że należało przyjąć dla powoda datę 8 sierpnia 2003r. jako datę doręczenia uchwały i uznać, że 30-dniowy

termin do jej zaskarżenia upłynął najpóźniej w dniu 9 września 2003r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w 2014r., zatem po 11 latach od upływu terminu do jej zaskarżenia. Zdaniem Sądu, uchybienie terminowi do zaskarżenia uchwały zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności spowodowało, że powód utracił roszczenie o zaskarżenie tej uchwały i z tego względu powództwo o ustalenie nieważności uchwały, względnie jej uchylenie podlegało oddaleniu.

Od powyższego orzeczenia apelację złożył powód.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2017r. (sygn. akt: V ACa 169/16) Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 25 września 2015r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, pozostawiając Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że powodowi skutecznie doręczono skarżoną uchwałę w sierpniu 2003r. Sąd II instancji wskazał, że według art. 43 ust. 5 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 lipca 2003r. uchwała zarządu spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali musiała być doręczona członkowi spółdzielni, gdyż od daty jej doręczenia rozpoczynał bieg termin do jej zaskarżenia - wynoszący 30 dni (w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 stycznia 2003r.). Sąd Apelacyjny wskazał, że zasadnicze znaczenie ma ustalenie czy faktycznie powodowi doręczono, oprócz pisma informacyjnego o zatwierdzeniu uchwały bez zmian, także uchwałę. Sąd wskazał, że pozwana nie przedstawiła dowodu doręczenia uchwały powodowi, ani też nie wskazała w inny sposób, że doręczenie uchwały faktycznie miało miejsce. Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien zbadać zarzuty merytoryczne zgłoszone przez powoda w stosunku do uchwały z dnia 31 lipca 2003r.

W piśmie z dnia 17 lipca 2017r. powód podtrzymał wszystkie zarzuty w zakresie nieważności przedmiotowej uchwały, w szczególności zaś wskazał na:

-niezgodność wielkości powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych (piwnic) oraz związanych z tym udziałów w częściach wspólnych i nieruchomości wspólnej;

- błędne stanowiska pozwanej w zakresie podstawy ustalenia wielkości powierzchni lokali mieszkalnych, poprzez powoływanie się na wielkości z okresu zasiedlenia, bądź normę (...);

-bezzasadność twierdzeń pozwanej co do niemożliwości dokonania aktualnych pomiarów.

Dodatkowo powód wskazał, że wyznaczenie prawidłowych wielkości powierzchni lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej jest istotne dla właścicieli lokali nie tylko ze względu na wysokość ponoszonych opłat, w tym opłat za koszty eksploatacji i utrzymania lokali, lecz także opłat za koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych - na co wskazuje Statut Spółdzielni. Pozwana wyjaśniła także, że lokale mieszkalne na potrzeby projektowania zaskarżonej uchwały nie były objęte obmiarem, a jedynie pomieszczenia przynależne, pomieszczenia wspólnego użytku, lokale użytkowe oraz inne, które nie były lokalami mieszkalnymi.

Postanowieniem z dnia 18 października 2017r. Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron. Postępowanie zostało podjęte postanowieniem z dnia 2 lutego 2018r.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2019r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy:

1. powództwo oddalił;
2. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 332 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
3. nie obciążył powoda kosztami procesu - ponad uiszczoną już przez powoda kwotę - obciążając nimi Skarb Państwa.

Zasadnicze powody tego rozstrzygnięcia były następujące:

Powodowi w dniu 25 czerwca 1963r. został przydzielony lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w zasobach pozwanej spółdzielni, położony przy ulicy (...). W dokumencie przydziałowym stwierdzono, że lokal składa się z dwóch izb, a łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50 m². Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach przy ulicy (...) w N. określona w przydziale została obliczona zgodnie z normą powierzchniową określoną w ówczesnie obowiązującym: „normatywie projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach” Powód nie kwestionował wielkości swojego lokalu ani w momencie przekształcenia go we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego ani w 2000r. gdy podpisywał umowę o dział spadku i zniesienie współwłasności.

W ramach przygotowań do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w pełne prawa własności strona pozwana zlecała podmiotom zewnętrznym przygotowanie dokumentacji niezbędnej do określenia przedmiotu odrębnej własności. W jednej z umów wskazano, że wykonawca przygotowuje dokumentację i karty lokali mieszkalnych oraz garaży w oparciu o dokumenty posiadane przez zamawiającego - w przypadku budynków mieszkalnych nastąpi sprawdzenie funkcji pomieszczeń w poszczególnych lokalach, faktyczne ustalenie powierzchni wspólnego użytku i protokolarne przyporządkowanie jednego pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego. W przypadku braku dokumentacji lokalu mieszkalnego lub garażu, dokumentacja miała zostać wykonana na podstawie inwentaryzacji. Dokumentacje i karty lokali użytkowych miały zostać przygotowane w oparciu o pomiary inwentaryzacyjne. Pomiary inwentaryzacyjne i ustalenia mierzonych powierzchni odbywać się miały zgodnie z normą (...). Dodatkowo strona pozwana zleciła sporządzenie rzutów piwnic dla budynków nie posiadających dokumentacji technicznej oraz naniesienie na rzutach piwnic ich

wymiarów oraz lokalizacji.

Powód w dniu 5 maja 2003 odebrał zawiadomienie o wyłożeniu przez pozwaną spółdzielnię materiałów dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali. Projekt uchwały został wyłożony na okres 21 dni.

Zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 12 maja 2003r. podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości zlokalizowanej w N. przy ul. (...) zabudowanej budynkami nr (...).

W § 2 uchwały wskazano, że przedmiot odrębnej własności lokali określa się:

- w budynku nr (...) - dla 28 lokali mieszkalnych i 2 użytkowych - przy czym dane dotyczące wszystkich lokali przedstawiono w załącznikach nr: (...) oraz (...). Wskazano, że w załączniku nr (...) przedstawiono między innymi położenie i rodzaj lokalu, a w załączniku nr (...) przedstawiono: powierzchnię użytkową każdego lokalu w m⁽²⁾, powierzchnię pomieszczeń przynależnych do każdego lokalu w m⁽²⁾, powierzchnię pomieszczeń przynależnych do każdego lokalu w m⁽²⁾, łączną powierzchnię każdego lokalu w m², udział każdego lokalu w częściach wspólnych budynku, udział każdego lokalu we współwłasności całej nieruchomości wspólnej.
- w budynku nr (...) - dla 28 lokali mieszkalnych i 1 użytkowego - przy czym dane dotyczące wszystkich lokali przedstawiono w załącznikach nr (...) oraz (...) - o treści analogicznej jak wskazane powyżej załączniki nr (...) i (...).

W załączniku nr (...) wskazano że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych o nr od (...) do (...), położonych w budynku przy ul. (...) wynosi dla każdego lokalu po 50 m⁽²⁾.

W załączniku nr (...) podano, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych o nr od (...) do (...) w budynku przy ul. (...) wynosi po 50 m⁽²⁾. Wskazano także, że lokal nr (...) posiada pomieszczenia przynależne o powierzchni 8,3 m⁽²⁾ i tym samym udział tego lokalu w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych wynosi (...) części, a udział w nieruchomości wspólnej wynosi - (...) części. W dniu 5 sierpnia 2003r. Spółdzielnia wysłała zainteresowanym, w tym powodowi, pisma odnośnie przekształceń - zatwierdzenie Uchwały.

W wyniku prowadzonego procesu uwłaszczeniowego w budynku przy ulicy (...) przekształconych zostało 9 lokali w odrębną własność lokalu, w budynku (...) przekształcono 8 lokali.

Pismem z dnia 6 listopada 2014r. strona pozwana poinformowała powoda, że kopia Uchwały Zarządu nr (...) jest przygotowana do odbioru w siedzibie Spółdzielni. W dniu 12 listopada 2014r. powód potwierdził odbiór przedmiotowej uchwały i protokołów z walnego zgromadzenia.

Pomiary lokali wskazanych przez powoda, według normy projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach - z dnia 20 sierpnia 1959r. kształtowały się następująco:

- Lokal nr (...) - powierzchnia: 51,60 m² ; powierzchnia przynależna: 8,46 m²;
- Lokal nr (...) - pow.: 53,42 m², pow. przynależna: 6,38 m²; Lokal nr (...) - pow.: 54,18 m²; pow. przynależna: 9,63 m²; Lokal nr (...) - pow.: 52,56 m², pow. przynależna- 8,52 m²; Lokal nr (...) - pow.: 52,43 m², pow. przynależna - 6,26 m²;
- Lokal nr (...) - pow.: 50,93 m², pow. przynależna - 3,25m².

Pomiary powyższych lokali zgodnie z normą (...) przedstawiają się następująco:

- Lokal nr (...) - powierzchnia: 51,60 m² ; powierzchnia przynależna :8,46 m²;
- Lokal nr (...) - pow.: 49,94 m², pow. przynależna: 6,38 m²;
- Lokal nr (...) - pow.: 50,69 m²; pow. przynależna: 9,63 m²; Lokal nr (...) - pow.: 49,07 m², pow. przynależna- 8,52 m²; Lokal nr (...) - pow.: 48,94 m², pow. przynależna - 6,26 m²;
- Lokal nr (...) - pow.: 47,44 m², pow. przynależna - 3,25m².

Według pomiarów lokali zgodnie z normą projektowania mieszkań z 1959r. różnica wymiarów lokali wynosi od 1,6 m² do 4,18 m² - powyżej powierzchni lokali przyjętych w decyzjach przydziałowych. Różnica dla lokalu powoda wynosi 2,56 m² powyżej powierzchni przyjętej.

Według pomiarów lokali zgodnie z normą (...) różnica wymiarów lokali wynosi w dwóch przypadkach powyżej wymiarów przyjętych w decyzjach przydziału lokalu. W czterech lokalach różnica wymiarów jest poniżej powierzchni przyjętych w decyzjach przydziałowych.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o zgromadzone dowody, w tym dokumenty których autentyczność nie była przez strony podważana i nie budziła wątpliwości Sądu.

Strona pozwana w piśmie z dnia 9 marca 2018r. zgłosiła wniosek dowodowy wraz z listą ponad 50 świadków, którzy mieliby zostać przesłuchani na okoliczność ustalenia czy uchwała z dnia 31 lipca 2003r. została doręczona mieszkańcom lokali położonych w N. przy ul. (...), a tym samym powodowi. Sąd oddalił powyższy wniosek dowodowy jako spóźniony. Odnosząc się do opinii biegłego złożonej w sprawie Sąd Okręgowy uznał ją za w pełni rzetelną i fachową. Biegły przedstawił wyniki wykonanych pomiarów w dwóch ujęciach tj. właściwym dla okresu w którym powstawały budynki, w których znajdują się lokale objęte treścią spornej uchwały oraz z uwzględnieniem jednej z wielu norm technicznych stosowanych obecnie. W ocenie Sądu z treści opinii w żadnym zakresie nie można wywieść, że sporna uchwała narusza przepisy prawa. Opinia ta natomiast w sposób wyraźny obrazuje specyfikę inwentaryzacji lokali, margines szacunkowy powodowany wykorzystaniem różnych metod, zwłaszcza gdy przedmiotem inwentaryzacji są lokale które powstawały wiele lat temu, w zupełnie innych warunkach technologicznych i które przez lata były eksploatowane, remontowane i aranżowane.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy zważył, że powód konsekwentnie wskazywał, iż przedmiotem pozwu jest unieważnienie lub ewentualne uchylenie uchwały Zarządu strony pozwanej z dnia 31 lipca 2003r. nr (...) - w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. (...) w N. - w związku z nieprawidłowym określeniem wielkości lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń przynależnych i ich przypisania do lokali mieszkalnych, co w ocenie powoda skutkowało błędnym wyliczeniem udziałów w częściach wspólnych i w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę ponownie, uznał, że powód wystąpił ze swoim powództwem w ustawowym terminie.

Przechodząc do kwestii merytorycznych Sąd meriti wskazał, że przepisy prawa nie przewidują innego niż określony w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sposobu kwestionowania uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.

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 (prawokształtującego). W art. 42 ust. 5 u.s.m. przewidziane są trzy różne podstawy zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali:

- 1) niezgodność z prawem;
- 2) naruszenie interesu prawnego osoby uprawnionej;
- 3) naruszenie jej uprawnień.

Sprzecznosc z prawem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zachodzi w przypadku naruszenia przez jej wydanie przepisów prawa materialnego (np. w razie naruszenia art. 2 ust. 4 u.w.l. i art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. przez niezaliczenie piwnicy do pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy piwnica przyporządkowana jest do tego lokalu i pozostaje w użytkowaniu osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu) 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.

Podstawa faktyczna obu tych roszczeń może być taka sama lub różna, a uchwała sprzeczna z prawem może też naruszać interes prawny lub uprawnienia osoby zainteresowanej, która może dochodzić obu tych roszczeń kumulatywnie. W świetle art. 191 k.p.c. kumulacja roszczeń jest dopuszczalna, jeżeli nadają się one do tego samego trybu postępowania oraz jeżeli sąd jest właściwy ze względu na ogólną wartość roszczeń, a gdy są to roszczenia różnego rodzaju, jeżeli dla któregośkolwiek z nich nie jest przewidziane postępowanie odrębne ani nie zachodzi niewłaściwość sądu według przepisów o właściwości bez względu na wartość przedmiotu sporu. Możliwość kumulacji roszczeń nie zależy zatem od jakiegokolwiek związku faktycznego lub prawnego między nimi. Powód może także dochodzić tych roszczeń jako ewentualnych, pomiędzy powództwem głównym i ewentualnym nie musi zachodzić związek; mogą to być także roszczenia wyłączające się nawzajem, gdyż istotą roszczenia ewentualnego jest to, że obowiązek jego rozpoznania powstaje dopiero w razie oddalenia powództwa głównego (wyrok SN z 25.11.2011 r., II CSK 118/11, OSNC 2012/5, poz. 64).

Mając na uwadze, że powód ukształtował swoje powództwo jako powództwo ewentualne, Sąd a quo rozpoznał w pierwszej kolejności roszczenie o ustalenie nieważności wskazanej uchwały. Powód w toku postępowania nie wskazał konkretnych przepisów prawa, które w jego opinii naruszyła skarżona uchwała. Powód wykazywał, że metoda przyjęta przez stronę pozwaną do określenia powierzchni lokali, a tym samym ich udziałów w częściach wspólnych, jest metodą niewłaściwą. Stanowisko powoda w tym zakresie stoi w opozycji do unormowania art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym "decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni". Prawo nie przewiduje możliwości kwestionowania przyjętej metody. Powołany przepis nie nakazuje zarządowi spółdzielni mieszkaniowej, podejmującemu decyzję o wyborze metody określania powierzchni użytkowej, działania zgodnie z Polską Normą, czy przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów lub wyboru innej konkretnie wskazanej metody. Na marginesie tylko wskazać można, że zgodnie z ustawą o normalizacji, stosowanie tak szeroko przywoływanych przez strony Polskich Norm ma charakter dobrowolny - o ile konkretny przepis prawa nie powołuje się bezpośrednio na taką normę.

Zarząd ma w tym zakresie dowolność, o ile oczywiście wybrana metoda odzwierciedla stan faktyczny. Powód kontestował stosowaną przez pozwaną metodę, kwestionując a priori ustawowe uprawnienie pozwanej wynikające z art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie wykazywał jednak w jaki sposób przyjęcie metody ustalania powierzchni poprzez powtórzenie danych z dokumentów źródłowych, bo za takie uznać należy decyzje przydziałowe, miałyby naruszać przepisy prawa. Sąd uznał, że metoda obrana przez stronę pozwaną mieści się w katalogu metod właściwych, a jej zastosowanie podyktowane było aspektami gospodarności. W szerszym zakresie Sąd odniesie się do specyfiki ustalenia powierzchni lokali w dalszej części uzasadnienia - gdyż są to rozważania wspólne dla obu żądań zgłoszonych przez powoda.

Reasumując, Sąd Okręgowy analizując zebrany materiał dowodowy nie dopatrył się naruszenia prawa ze strony kwestionowanej uchwały i uznał za bezpodstawne roszczenie powoda w zakresie żądania ustalenia nieważności uchwały.

Przechodząc do roszczenia zgłoszonego przez powoda ewentualnie należało zważyć, czy przyjęta przez pozwaną metoda określenia powierzchni użytkowej narusza interes prawny lub uprawnienia powoda. W ocenie Sądu wykonanie w nieprawidłowy sposób pomiaru lokali (mieszkalnych, użytkowych lub przynależnych) lub zaniechanie dokonania pomiaru stanowi istotną okoliczność, która może hipotetycznie naruszać uprawnienia powoda. Nie oznacza to jednak, że każda nieścisłość w pomiarach traktowana ma być automatycznie jako przyczynek do uchylenia uchwały zarządu spółdzielni.

Powód od momentu otrzymania decyzji przydziałowej znał oficjalnie przyjęte obmiary swojego lokalu. Od 1963r. powód w odniesieniu do przynależnego mu lokalu utrzymywał, że łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 50 m². Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika także aby pozostali członkowie spółdzielni w jakimkolwiek zakresie kwestionowali dane techniczne zawarte w decyzjach przydziałowych czy związane z nimi obciążenia poszczególnych lokali tj. te składowe uiszczanych opłat eksploatacyjnych, które zależne są od powierzchni posiadanego lokalu. W tym miejscu należy zauważyć, że przy sporządzaniu decyzji przydziałowych posłużono się obowiązującym wówczas normatywem, jednak z całą pewnością to nie treść normatywu determinowała przyjęte dane techniczne, lecz sporządzone wówczas obmiary oraz założenia techniczne towarzyszące wznoszeniu budynków i wytyczaniu poszczególnych lokali.

Sąd Okręgowy wskazał, że z opinii biegłego wynika, iż wartości powierzchni zarówno lokali mieszkalnych, jak i przynależnych, przyjęte przez pozwanego, faktycznie obarczone są pewnymi błędami. Nie są to jednak błędy rażące, a ich rozmiar zależy od przyjętej metody wyliczania powierzchni użytkowej. Jak wynika z treści opinii biegłego, wraz ze zmianą metody zmienia się rozmiar błędu, a także to, czy do czynienia mamy z nadmiarem czy niedomiarem powierzchni. Uznać można, że wartości przyjęte w kwestionowanej uchwale stanowią pewną średnią wartości wskazanych przez biegłego. I tak: dla lokalu powoda, który to lokal zgodnie z uchwałą ma powierzchnię 50 m² - wyniki aktualnych pomiarów wahały się od wartości 52,56 m² do 49,07 m². Podobnie sytuacja wygląda w odniesieniu do pozostałych lokali. Różnice wartości nie są zatem duże i w bardzo nieznacznym stopniu wpływać mogą na udział poszczególnych lokali w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i w nieruchomości wspólnej. W tym miejscu należy zaznaczyć, że powód wskazywał na hipotetyczny wpływ błędów pomiarowych na powyższe udziały - nie przedstawił w tym zakresie żadnych wyliczeń, ani nie złożył stosownych wniosków dowodowych.

Nadto, w świetle wyników przedstawionych przez biegłego, nie sposób uznać, że powód obciążony jest ponad miarę jakimikolwiek opłatami eksploatacyjnymi.

Mając na uwadze, że poza samym istnieniem nieścisłości pomiarowych powód nie wykazał ich negatywnego wpływu na swój interes prawny lub uprawnienia, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanego. Dodatkowo należy uwzględnić, iż powierzchnia użytkowa lokali w budynkach wzniesionych w latach 60-tych ubiegłego wieku - obmierzana była w inny sposób i przy użyciu innej jakości sprzętu. Co więcej, należało mieć na uwadze, że przez okres ponad 50 lat w poszczególnych lokalach dochodzić mogło do zmian w ustawieniu ścianek działowych oraz okładzin ścian - co zawsze wiąże się z minimalnymi zmianami powierzchni mierzonych lokali.

Nie bez znaczenia jest także to, że inwentaryzacja, której domaga się powód, wiąże się z kosztami i to znacznymi. Powód domagając się zmiany metody ustalenia powierzchni lokali zdaje się nie zauważać, że w celu zniwelowania nieznaczących błędów pomiarowych żąda od pozwanej poniesienia znacznych kosztów oraz wzruszenia pewnego usankcjonowanego przez lata stanu faktycznego, który stał się już podstawą do wyodrębnienia części lokali. Trudno uznać, że z tytułu nieścisłości w obmiarze naruszone zostały interesy powoda, natomiast koszty przemierzenia całych budynków byłyby niebagatelne i obciążyłyby wszystkich.

Powód podnosił, iż zaskarżona uchwała godzi także w interesy właścicieli lokali nr: (...) - w nieruchomości przy ul. (...) oraz w interesy właściciela lokalu nr: (...) - przy ul. (...). Powód może wprawdzie dążyć do ochrony interesów szerszej grupy osób zainteresowanych tj. takich których praw i uprawnień dotyczy skarżona uchwała, winien jednak wykazać, że są to interesy wspólne. Na gruncie rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy powziął wątpliwości czy rzeczywiście uznać można, że dążenie do doprecyzowania ustalonych przed laty powierzchni lokali, w sytuacji gdy wiązałoby się to z koniecznością poniesienia znacznych kosztów inwentaryzacji, stanowi wspólny interes wskazywanych przez powoda właścicieli innych lokali. Zupełnie bezpodstawne zdają się także twierdzenia powoda, że z uwagi na treść kwestionowanej uchwały nie może wyodrębnić swojego lokalu w drodze aktu notarialnego. Znaczna część lokali położonych w budynkach wskazywanych przez powoda została wyodrębniona w oparciu o kwestionowaną uchwałę. Nie sposób zatem uznać, że treść tej uchwały w jakimkolwiek stopniu uniemożliwia powodowi wyodrębnienie swojego lokalu.

Powód podnosił także, że wystąpił z przedmiotowym powództwem, gdyż nie chciał ponosić ujemnych konsekwencji sprzedaży swojego mieszkania - gdyby następnie okazało się, że w akcie notarialnym jest inna powierzchnia niż w rzeczywistości. Jak wynika z powyższych ustaleń - „rzeczywista” powierzchnia lokalu w znacznej części zależy od metody pomiaru. Wraz ze zmianą metody zmienia się w sposób nieznaczny otrzymywana wartość. W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób przyjąć, że powód mógłby ponosić negatywne skutki sprzedaży lokalu - w sytuacji gdy nabywca świadomy będzie wymiarów lokalu przyjętych przez Spółdzielnię dla ustalania stosownych opłat eksploatacyjnych oraz dokona oględzin lokalu. Fakt istniejących różnic w obmiarach nie wpływa także na faktyczną możliwość sprzedaży lokalu. Powszechnie wiadomym jest, że o atrakcyjności nieruchomości decyduje ich położenie oraz standard - nieznaczna rozbieżność w wymiarach powierzchni nieruchomości nie wpływa w sposób znaczący na jej cenę.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości, zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 kpc poprzez nie wszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego na skutek czego doszło do błędnego ustalenia stanu faktycznego w tym:

- przekroczenie granicy swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego wskazanego przez powoda - przekroczenie granicy swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego w postaci opinii biegłego sądowego na okoliczności w brzmieniu postanowienia Sądu z dnia 20 czerwca 2018 r o treści: „ przemierzenia lokali i pomieszczeń dodatkowych - nr (...) przy ul. (...) w N. - na okoliczności czy dane zawarte w uchwale i załącznikach dotyczące tezo lokalu (k. 61, 65, (57 akt) w istotny sposób odbiegają od danych wynikających z obmiarów ze zmianą tego zakresu opinii postanowieniem Sądu z dnia 19 września 2018 roku na treść: „ pomiarem objąć nadto lokale położone w N. przy ul. (...) oraz (...) z tym, że jako metodę pomiaru lokali biegły zastosuje metodę przyjętą przez zarząd spółdzielni przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, tj. w przypadku lokali mieszkalnych - normę powierzchniową określona w obowiązującym w czasie przydziałów lokali " normatywie projektowania mieszkań i budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miastach i osiedlach” monitor Polski nr 8, uchwała nr 364 Rady Ministrów z dnia 20 sierpnia 1959 r, natomiast w przypadku pomieszczeń dodatkowych - normy (...). Jednocześnie - z ostrożności procesowej - biegły dokona pomiarów lokali mieszkalnych także według normy (...)." z priorytetem decyzyjnym tej opinii ukierunkowanym na przepisy obowiązujące poza stanem prawnym w okresie wydania opinii.

2. Naruszenie prawa procesowego tj. art. 227 kpc w związku z art. 217 § 2 kpc poprzez:

- pominięcie zgłoszonego przez powoda wniosku o zobowiązanie pozwanej do przedstawienia dowodów w postaci projektu technicznego budynków (...) i (...) w ograniczonym zakresie do przekroju poziomego I i III piętra tych budynków oraz rzutów i kart inwentaryzacyjnych części lokali różniących się pomiędzy sobą ukształtowaniem co do stron świata, występowaniem jednego lub dwóch pomieszczeń WC i łazienki, występowaniem wspólnego lub oddzielnego układu wyciągowo - wentylacyjnego, występowaniem wbudowanego w lokal komina po byłej kotłowni.
- pominięcie wniosku powoda w zakresie sprawdzenia przez biegłego prawidłowości przypisania pomieszczeń przynależnych oraz pomiaru lokalu użytkowego (garażu).

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku I instancji w całości poprzez stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu z dnia 31.07.2003 r. Nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych nieruchomości przy ul. (...) i obciążenie pozwanej kosztami sądowymi za obie instancje oraz zwrotem kosztów dojazdu powoda na wezwania Sądu w pierwszej instancji w postępowaniach o sygnaturach: I C 942/14 i IC 456/17.

W odpowiedzi na apelację pozwana Spółdzielnia domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelacji w przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy przy ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została przez ten Sąd dokonana zgodnie z zasadami logiki w formułowaniu wniosków, przy uwzględnieniu całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. To, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, LexPolonica nr 1934200, niepubl., por. również orz. SN: z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, LexPolonica nr 345713 (OSNC 2000, nr 10, poz. 189, oraz z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, LexPolonica nr 346462, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732).

Skarżący w zarzutach apelacji jak również w ich uzasadnieniu nie wskazuje w jakim zakresie Sąd Okręgowy powyższym zasadom uchybił, a jedynie formułuje tezy dotychczas przez siebie stawiane, które w jego odczuciu prowadzić winny do uznania zasadności jego powództwa.

Nie jest trafny zarzut skarżącego o przekroczeniu przez Sąd Okręgowy granic oceny dowodów wyznaczonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie opinii biegłego jako wiarygodnego źródła ustaleń faktycznych. Należy podkreślić, iż opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN (...)). Skarżący w zarzutach apelacji nie wskazuje, że opinia biegłego została oceniona przez Sąd Okręgowy z pominięciem powyższych kryteriów, lecz zarzuca sformułowanie przez Sąd Okręgowy błędnej tezy dla biegłego, która zdaniem skarżącego została ukierunkowana na przepisy obowiązujące w okresie przed wydaniem opinii. Łatwo zatem dostrzec wadliwość tak sformułowanego zarzutu apelacji. Kwestia ta odnosi się bowiem do prawidłowości zastosowanej normy prawa materialnego do ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego i zostanie omówiona w dalszej części rozważań Sądu Apelacyjnego.

Chybiony jest również zarzut naruszenia przepisów art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. przedmiotem dowodu są jedynie fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Przepis ten wprowadza zatem ograniczenie co do zawartości treściwej określonych dowodów powoływanych przez strony, bowiem do zamknięcia rozprawy strona może przytaczać jedynie takie dowody, które służą uzasadnieniu jej twierdzeń, mających jednakże

istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. O tym natomiast jakie fakty są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy decyduje określona norma prawa materialnego, której dyspozycja pozostaje w zgodzie z okolicznościami podawanymi przez stronę. Ponadto należy zaznaczyć, co podkreśla się w orzecznictwie, iż przepis art. 227 k.p.c. jest źródłem uprawnień strony, a nie źródłem obowiązków sądu, i określa negatywne skutki prawne powstające dla strony w razie zaniechania skorzystania przez nią z przysługujących jej uprawnień. Wyznacza on bowiem granice, w jakich podawane fakty mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym, a na jego podstawie sąd dokonuje selekcji zgłaszanych dowodów z punktu widzenia oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Co do zasady zatem sąd nie może dopuścić się naruszenia tego przepisu, chyba, że zostanie wykazane, iż dokonana przez Sąd selekcja dowodów naruszała powyższą normę.

Wprawdzie w Sąd Okręgowy nie wydał postanowienia w przedmiocie dowodu z dokumentów żądanych przez powoda w postaci projektów technicznych obu budynków oraz rzutów i kart inwentaryzacyjnych części lokali. Niewątpliwie natomiast postanowienie dowodowe powinno zostać wydane, gdy sąd dopuszcza dowód wnioskowany przez stronę lub z urzędu (zob. wyr. SN z 23.1.2008 r., II PK 125/07, OSNAPiUS 2009, Nr 5–6, poz. 66). Ta forma właściwa jest również dla rozstrzygnięcia negatywnego. Odmawiając zaś przeprowadzenia zgłoszonego dowodu sąd powinien wydać postanowienie, w którym oddali wniosek dowodowy strony. Praktyka niewydawania w takim wypadku osobnego postanowienia skutkuje pozbawieniem strony możliwości zaskarżenia w postępowaniu odwoławczym tej decyzji sądu z uwagi na brak przedmiotu zaskarżenia (zob. art. 380 KPC; zob. jednak wyr. SN z 19.1.2007 r., III CSK 368/06, Legalis) (por.: red. prof. dr hab. E. Marszałkowska-Krześ, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Legalis). Niemniej jednak pominięcie tego dowodu nie skutkowało uchybieniami Sądu Okręgowego w prawidłowym gromadzeniu materiału dowodowego do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu. Przedmiotem sporu nie była bowiem kwestia ustalenia powierzchni lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz ustalenia ich rzutów. Kwestia powierzchni była okolicznością badaną przez Sąd Okręgowy przestankowo i to nie w oparciu o kryteria wskazywane przez skarżącego w apelacji tj. aktualnie obowiązujące normy pomiarów lokali. Okoliczności te służyły bowiem wyjaśnieniu czy sporna uchwała spółdzielni jest sprzeczna z prawem lub narusza interes lub uprawnienia powoda jako członka Spółdzielni.

Podsumowując tę część rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji poczynił niewadliwe ustalenia faktyczne, które Sąd ad quem w pełni podziela i czyni je podstawą również własnego rozstrzygnięcia, uznając za zbędne ponowne ich powtarzanie.

Przesądziwszy powyższe kwestie natury procesowej należało ocenić prawidłowość zastosowanych przez Sąd Okręgowy norm prawa materialnego. Wprawdzie skarżący w tym zakresie nie sformułował żadnych zarzutów, niemniej jednak w granicach zaskarżenia Sąd ad quem z urzędu bierze pod uwagę naruszenie normy prawa materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) nakłada na zarząd spółdzielni obowiązek wykonania czynności, które mają przygotować spółdzielnię i członków spółdzielni, a także inne osoby używające lokali lub domów w budynkach spółdzielni, do ustanawiania odrębnej własności lokali i przenoszenia jej przez spółdzielnię na inne osoby. O tym, co naprawdę należy rozumieć przez określenie w tej uchwale przedmiotu odrębnej własności lokali, mówi art. 42 ust. 3 u.s.m. Przede wszystkim są to informacje wymagane do ustanowienia odrębnej własności lokali zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, takie jak:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnia lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. wprowadzono pewne zmiany w art. 42 ust. 3 pkt u.s.m. dotyczące oznaczenia nieruchomości. Obecnie jest tam mowa o tym, że uchwała powinna zawierać: „oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki

są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”. W związku z wprowadzeniem wymogu wydzielenia działek budowlanych pod pojedynczymi budynkami pojawia się też pytanie, czy i w jakim stopniu wymóg ten miałby dotyczyć uchwał podejmowanych przed wejściem w życie nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. albo takich, które zaczęto przygotowywać przed dniem 1 lipca 2007 r., lub takich, które zostały podjęte przed tą datą, ale jeszcze nie obowiązują. W nowelizacji tej nie ma żadnych przepisów, które by regulowały tę kwestię. Zatem należy przyjąć, że nowe wymogi nie mają zastosowania do uchwał, które zaczęły obowiązywać przed dniem 31 lipca 2007 r. (i nie powodują konieczności ich zmiany). Mają natomiast zastosowanie do uchwał, które nie zostały jeszcze podjęte. Uchwały zarządów spółdzielni mieszkaniowych określające przedmiot odrębnej własności lokali w każdej z nieruchomości stanowią bowiem trwałą podstawę przenoszenia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości przez ustalenie dla każdego lokalu odpowiedniego udziału w tej samej nieruchomości wspólnej. Zarządy spółdzielni mieszkaniowych nie mogą więc zmieniać swoich, wcześniej podjętych, uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, jeśli te wcześniej podjęte uchwały stały się obowiązujące i spowodowały określone skutki faktyczne.

Do tej kwestii odniósł się m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 56, w której stwierdził, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 42 ust. 2 u.s.m. nie jest uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, a jeżeli istnieje ważna uchwała zarządu spółdzielni określająca wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, to nie ma przeszkód do ustanowienia odrębnej własności lokalu, nawet wtedy, gdy na podstawie zmieniającej ją uchwały zarządu, która jest nieważna, wpisano już do księgi wieczystej udziały w nieruchomości wspólnej w nieprawidłowej wysokości. Te stwierdzenia Sądu Najwyższego zaprzeczają tezie o możliwości zmiany omawianej uchwały, nawet w sytuacji, gdyby zmiana ta miała nastąpić, zanim zbyto jakikolwiek lokal objęty daną uchwałą. Trzeba ponadto zaznaczyć, że, jak wynika z twierdzeń pełnomocnika pozwanego wyrażonych na rozprawie apelacyjnej, pozwana Spółdzielnia dokonała już wyodrębnienia własności nieruchomości lokalowych i zbycia w oparciu o sporną uchwałę 9 lokali mieszkalnych. Tym bardziej zatem wszelkie zmiany uchwały nie były dopuszczalne.

Ponadto skoro w przedmiotowej sprawie sporna uchwała została podjęta przez pozwaną Spółdzielnię przed zmianą przepisów nowelą z 2007r., to oznaczenie nieruchomości, pomimo, że działka gruntu zabudowana jest dwoma budynkami o numerach (...) i (...) należy uznać za zgodne z przepisami obowiązującymi do dnia wejścia w życie ustawy w dnia 14 czerwca 2007r.

Odnosząc się do stanowiącej oś sporu na tle zgodności uchwały z przepisami prawa kwestii określenia powierzchni lokali wskazać należy, że 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. Wbrew przy tym stanowisku skarżącego, brak obowiązującej regulacji, która ustalałaby, w jaki sposób należy obliczać powierzchnię użytkową lokalu dla potrzeb ustanawiania odrębnej własności lokali, co najwyżej zaleca się na ogół przestrzeganie w tym zakresie Polskiej Normy. Przy czym wobec braku przepisu, który nakazywałby określenie powierzchni w oparciu o Polską Normę lub inne kryteria, brak ich zastosowania do określenia tych danych nie może prowadzić do wniosku o niezgodności takiej uchwały z przepisami prawa. Przepis art. 42 ust. 6 u.s.m. (dodany nowelizacją z dnia 19 grudnia 2002 r.) przesądził, że decyzję o przyjęciu metody określenia w danej nieruchomości powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych podejmuje zarząd spółdzielni oraz że raz przyjęta metoda ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w tej nieruchomości. Zarząd może więc wybrać albo sposób obliczania powierzchni użytkowej zgodny z przepisami o ochronie praw lokatorów, albo Polską Normę, albo jeszcze inną metodę. 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 (ewentualnie wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu) w powierzchni całego budynku. (Inne kwestie dotyczące powierzchni użytkowej zostały już omówione wcześniej).

Podkreślić należy, że przepisy art. 42 ust. 6 i 7 u.s.m. stosuje się tylko dla potrzeb sporządzenia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, nie mniej jednak ich wprowadzenie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma doniosłe skutki. Zabierają one bowiem osobom uprawnionym do nabycia własności lokali na podstawie takiej uchwały możliwość jej zaskarżenia z tego powodu, że kwestionują przyjętą metodę obliczania powierzchni użytkowej albo nie zgadzają się z decyzją zarządu, że do ich lokalu przynależeć będą lub nie będą przynależeć określone pomieszczenia.

Sporna uchwała pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej zawierała wszystkie wymagane przepisem art. 42 u.s.m. elementy. Była ona niesatysfakcjonująca dla powoda z przyczyn, które należały do kompetencji Zarządu Spółdzielni tj. wybranego przez niego sposobu ustalenia powierzchni. Zdaniem skarżącego powierzchnia lokali jak i powierzchnia pomieszczeń przynależnych winny być określone tą samą metodą. Wbrew stanowisku skarżącego tego rodzaju wykładnia nie wynika z brzmienia przepisu art. 42 ust 6 u.s.m. Skarżący swoje stanowisko argumentuje przyjęciem przez ustawodawcę koniunkcji łącznej pomiędzy słowem „lokali” a słowem „pomieszczeń”. Z literalnego brzmienia tego przepisu wynika, że użycie koniunkcji oznacza, iż obowiązkiem zarządu jest określenie powierzchni zarówno lokali mieszkalnych jak i pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali, a nie, że jednakowa metoda obliczenia powierzchni w stosunku do wszystkich lokali musi być taka sama w stosunku do wszystkich pomieszczeń przynależnych. Zatem nie jest wyłączone ustalenie powierzchni wszystkich lokali w oparciu o jedną metodę, a powierzchni wszystkich pomieszczeń przynależnych w oparciu o inną metodę, warunkiem koniecznym jest jedynie, aby przyjęte metody miały zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i wszystkich pomieszczeń przynależnych. W konsekwencji, argumentem dla uznania uchwały za sprzeczną z przepisami prawa nie mogła być okoliczność, że w oparciu o zastosowaną inną metodę uzyskaloby się inne wyniki w zakresie powierzchni lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych. Przede wszystkim, fakt, że aktualnie obowiązuje inna norma w zakresie ustalania powierzchni lokali nie ma znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia, bowiem przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym zakresie dały Zarządowi Spółdzielni swobodę w wyborze metody, wprowadzając jedynie bezwzględny obowiązek odniesienia ustalonej metody obliczenia powierzchni w stosunku do wszystkich lokali oraz w stosunku do wszystkich pomieszczeń przynależnych. Zaskarżona uchwała te wymogi spełniała.

W kontekście tych rozważań, zgodzić należy się z Sądem Okręgowym o barku podstaw do uznania uchwały pozwanej Spółdzielni za niezgodną z prawem.

Należało zatem ocenić, czy uchwała narusza interes lub uprawnienia powoda. Dokonując tej oceny nie sposób pominąć, że art. 42 u.s.m. pokazuje ostateczny cel sporządzania omawianej uchwały zarządu. Uchwała, o której mowa w tym przepisie ma stanowić podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie własności lokali (co może nastąpić na rzecz członków spółdzielni lub samej spółdzielni albo na rzecz innych osób). Dlatego uchwała ta podejmowana jest w szczególnym trybie, a także po jej wejściu w życie (od dnia, kiedy stała się ona obowiązująca) niczego już w niej nie można zmienić. Po przeniesieniu własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości przez spółdzielnię na inną osobę zmiana udziałów pociągałaby za sobą konieczność zmiany udziału wszystkich właścicieli lokali i zachowania formy aktu notarialnego (zob. art. 3 ust. 7 u.w.l.). Wcześniejsza zmiana obowiązującej już uchwały albo zmiana udziałów w obrębie lokali, które po sprzedaży innych lokali wciąż pozostają własnością spółdzielni, byłaby równoznaczna z podjęciem nowej uchwały, a zatem wymagałaby przeprowadzenia od nowa wszystkich procedur, tak jakby uchwała w tej kwestii w ogóle nie była nigdy podjęta. Można więc było mieć wątpliwości, czy taka zmiana uchwały w części dotyczącej lokali stanowiących nadal własność spółdzielni w ogóle jest dozwolona po przeniesieniu własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości na kogoś innego niż spółdzielnia. Była już mowa o tym w rozważaniach Sądu Apelacyjnego w zakresie oceny zasadności żądania ustalenia nieważności uchwały, że wątpliwości te rozwiewa uchwała SN z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 56, z której wynika, że zarząd spółdzielni

mieszkaniowej na podstawie art. 42 ust. 2 u.s.m. nie jest uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej obowiązującą uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali, a taka uchwała zmieniająca jest nieważna. Powyższe okoliczności w ocenie Sądu Apelacyjnego nie powinny być pomijane również przy ocenie naruszenia interesu lub uprawnienia członka spółdzielni.

Dokonując tej oceny należy ponadto rozważyć kluczowe okoliczności jak kwestia tego co należy rozumieć przez naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 4 lipca 2014 r., w sprawie I ACa (...), wskazał, że pojęcie "uprawnienia" użyte w art. 43 ust. 5 u.s.m. nie może być traktowane, jako prosty odpowiednik naruszenia prawa albo naruszenia interesu prawnego. Należy je zatem wyklądać stosownie do jego ogólnego znaczenia utrwalonego w prawie cywilnym, zgodnie z którym określa ono podstawową treść prawa podmiotowego przysługującego określonej osobie, jako instrument realizacji lub ochrony jej interesów. Zgodnie z klasycznym rozumieniem tego terminu, jest więc ściśle związane z interesem prawnym, stanowiąc podstawowy element prawa podmiotowego ustanowionego lub zabezpieczonego przez normę prawną. Stwierdzenie, czy żądanie uchylenia uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali z uwagi na sposób określenia elementów nieruchomości wspólnej może zostać oparte na przesłance naruszenia tak rozumianego uprawnienia wymaga więc oceny, czy powodowi w sprawie służył w tym wypadku interes prawnie chroniony w postaci tego uprawnienia.

Wykładnia językowa przepisu art. art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może nastroczać pewnych trudności, skoro przewidziane są trzy różne podstawy zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali: 1) niezgodność z prawem, 2) naruszenie interesu prawnego osoby uprawnionej, 3) naruszenie jej uprawnień. Zakładając racjonalność ustawodawcy trzeba przyjąć, że treść tych przesłanek nie pokrywa się. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2010 r., w sprawie IV CSK 269/10, LEX nr 707917, podniesiono zagadnienie trudności określenia znaczenia wskazanych pojęć i jednocześnie ich rozróżnienia pomiędzy sobą. Nie ulega wątpliwości, że sprzeczność uchwały z prawem zachodzi w wypadku naruszenia przy jej wydaniu przepisów prawa materialnego lub wymogów proceduralnych, o ile miały one wpływ na jej treść (tak wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004, IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 7 lipca 2004 r. I CK 78/04, "Monitor Prawniczy" 2004, nr 15, s. 678 i z 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 40). Natomiast pojęcia "interesu prawnego" i "uprawnienia" nie są zdefiniowane w prawie pozytywnym, a w nauce częstokroć bywają utożsamiane. Skoro jednak stanowią one kategorię odrębną od naruszenia prawa (materialnego, procesowego), to przyjąć trzeba, że w pojęciu naruszonego "interesu prawnego" na gruncie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieści się każdy interes członka spółdzielni, który w świetle obowiązujących przepisów korzysta z ochrony prawnej. O naruszeniu interesu tego rodzaju mówić można m.in. w sytuacji, gdy uchwała nie przyznaje właścicielowi wyodrębnionego lokalu prawa do korzystania z piwnicy przyporządkowanej do tego lokalu, lecz włącza ją w obręb nieruchomości wspólnej (tak wyrok Sądu Najwyższego z 17 września 2009 r., V CSK 149/09, OSNC 2010, Nr 1, poz. 5).

Jak wynika z okoliczności wskazywanych przez powoda w toku sprawy rozumie on swój interes i uprawnienie w zaskarżeniu uchwały w ten sposób, że sporna uchwała poprzez ustalenie nieprawidłowej tj. za dużej powierzchni jego lokalu prowadzi do ponoszenia przez niego opłat w nienależnej wysokości oraz prowadzi do wymuszania na nim ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, który byłby niezgodny ze stanem faktycznym w zakresie dotyczącym jego powierzchni i wielkości udziałów.

Sąd ad quem podziela pogląd Sądu a quo, że takie rozumienie interesu prawnego i uprawnienia powoda nie zasługuje na ochronę. Po pierwsze jak wynika z opinii biegłego powierzchnia lokalu mieszkalnego powoda została przyjęta w spornej uchwale z korzyścią dla powoda, bowiem uwzględnia de facto mniejszą wartość niż ta, w oparciu o którą powód żądał ustalenia powierzchni lokali. Natomiast, gdyby przyjąć pomiar wykonany zgodnie normatywem obowiązującym w dacie przydziału lokali to wartość ta byłaby wyższa niż przyjęta w uchwale o 2,56 m². Natomiast powierzchnia lokalu ustalona w oparciu o normę (...) w niewielkim zatem zakresie wpływałby na wysokości należnych od powoda opłat, bowiem powierzchnia lokalu powoda jest de facto niższa od obliczonej w oparciu o powyższą normę o 0,03 m². Zgodzić trzeba również się z Sądem Okręgowym, że nie zasługują na ochronę interesy powoda utożsamiane przez niego z negatywnymi konsekwencjami sprzedaży lokalu, który w opisie powierzchni odbiega od rzeczywistych

wymiarów. Różnice w pomiarach są tak niewielkie, że nie mogą mieć znaczenia dla decyzji potencjalnego kupca. Fakt istniejących różnic w pomiarach nie wpływa ani na możliwość przekształcenia przysługującego powodowi prawa do lokalu w prawo własności ani też w dalszej odsprzedaży tego lokalu, brak bowiem prawnych przeciwwskazań do tego rodzaju czynności. Sporna uchwała pozwanej Spółdzielni spełnia bowiem wymogi, które są niezbędne dla określenia przyszłej nieruchomości lokalowej w rozumieniu art. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

Niezależnie od tego, w ocenie Sądu drugiej instancji ochrona indywidualnego interesu prawnego i uprawnienia osoby legitymowanej na podstawie art. 43 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, realizowana na drodze sądowej na podstawie art. 43 ust. 5 tej ustawy, nie może abstrahować od rozważenia tych żądań w kontekście interesu zbiorowego wszystkich spółdzielców zrzeszonych w danej spółdzielni mieszkaniowej. W tym zakresie należy mieć na uwadze cel, dla którego tego rodzaju uchwała jest podejmowana, złożoność procedury jej podejmowania, koszty, jakie związane byłyby z przemierzeniem wszystkich lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń do nich przynależnych. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zestawienie powyższych kwestii z faktem zawyżenia w uchwale powierzchni mieszkalnej powoda o 0,03m², racje powoda muszą ustąpić na rzecz interesu zbiorowego wszystkich spółdzielców zrzeszonych w danej spółdzielni mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na mocy art. 98 §§ i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanego do Sądu, bowiem pełnomocnik koszty te obliczył nie jako rzeczywiście poniesione wydatki. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 29 czerwca 2016 r., III CZP 26/16, że kosztami przejazdu do sądu pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym - jeżeli ich poniesienie było niezbędne i celowe w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. - są koszty rzeczywiście poniesione. Natomiast pełnomocnik pozwanego koszty te wyczytał w oparciu przepisy rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej (Dz.U. z 2013 r., poz. 167).

Zważyć ponadto należy, że powód przegrał całe postępowanie apelacyjne, zatem brak było podstaw do zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania wywołanego wygranym przez powoda incydentalnym postępowaniem zażaleniowym.