

Sygn. akt: I C 317/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2012 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Hanna Daniel
Protokolant:	stażysta Małgorzata Kujawa

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2012 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w B.**

o zobowiązanie

1. powództwo oddała;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód H. K. wniósł o zobowiązanie pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę nr 157/2003 Zarządu tej spółdzielni z dnia 29 grudnia 2003 roku ze względu na jej sprzeczność z prawem i niezgodność ze stanem faktycznym /k,2/,

W uzasadnieniu powód podał, iż zaskarżona uchwała jest obecnie sprzeczna z art. 42 ust. 2 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według którego piwnicę należy uznać za pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego, a nie jako pomieszczenie do wspólnego użytku, co wynika z uchwały nr 157/2003. Oprócz tego powód stwierdził, że w zaskarżonej uchwale wskazano, iż pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej nr 98, podczas gdy obecnie jest już jej właścicielem.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu /k.9-11/.

W uzasadnieniu pozwana podała, iż przedmiotowa uchwała nie została zaskarżona w trybie przewidzianym przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych przez powoda, ani też przez inną osobą posiadającą do tego legitymację czynną. Uprawomocniła się zatem przed wejściem w życie nowelizacji powyższej ustawy. Ponadto pozwana wskazała, że w chwili podejmowania uchwały nr 157/2003 działanie zarządu było zgodne z prawem. Oprócz tego stwierdził, że w akcie notarialnym każdy właściciel lokalu ma zagwarantowane prawo użytkowania określonej piwnicy i prawo to nie może być naruszone przez innych współwłaścicieli. Jednocześnie pozwana podała, iż na podstawie zaskarżonej

uchwały przeniesiono własność 223 lokali. Zmiana jej treści spowodowałaby zmianę wysokości udziałów wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 30 października 2012 roku powód sprecyzował swoje roszczenie wskazując, iż zmiana zaskarżonej uchwały miałaby polegać na wykreśleniu z jej § 1 pkt 2 słowa „piwnice” /k.37/.

Sąd ustalił, co następuje:

Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29 grudnia 2003 roku podjął uchwałę nr 157/2003 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w B., na mocy której nie zaliczono piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, lecz jako część wspólną nieruchomości. Uchwała ta nie została zaskarżona w trybie przewidzianym przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

okoliczność bezsporna, a ponadto

dowód: uchwała nr 157/2003 z dnia 29.12.2003 roku/k.3/.

Zarząd pozwanej nie dokonał zmiany przedmiotowej uchwały po wejściu w życie nowelizacji przepisu art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co nastąpiło w dniu 31 lipca 2007 roku, zgodnie z którym piwnica jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego.

okoliczność bezsporna.

Pozwana zawarła pierwszą umowę wyodrębnienia lokalu na podstawie uchwały nr 157/2003 w listopadzie 2007 roku. Jak dotąd w nieruchomości przy ul. (...) w B. przeniesiono własność 223 lokali mieszkalnych na zasadach określonych w zaskarżonej uchwale.

okoliczność bezsporna.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawiony przez powoda dokument w postaci uchwały nr 157/2003, który nie budził wątpliwości Sądu, a także na podstawie niekwestionowanych twierdzeń obu stron. W tym miejsc nadmienić należy, iż Sąd dał wiarę zeznaniom powoda H. K. /k.36v-37/, jednakże jego stanowisko, nie zasługiwało na aprobatę.

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się zobowiązania pozwanej do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę nr 157/2003 zarządu pozwanej z dnia 29 grudnia 2003 roku określającej przedmiot odrębnej własności lokali przy ul. ul. (...),

(...) 39B, (...) 39 c w B., według której piwnice stanowią część wspólną nieruchomości, poprzez wykreślenie w § 1 pkt 2 tejże uchwały słowa „piwnice”. Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę dnia 30 października 2012 roku powód kategorycznie oznajmił, iż nie wnosi o uchylenie powyższej uchwały, ani też o stwierdzenie jej niezgodności z prawem. Zatem podstawy prawnej tak sformułowanego roszczenia należało upatrywać w treści art. 64 kc. Ten przepis najbardziej odpowiadał intencjom powoda.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Niewątpliwie przedmiotowa uchwała określająca piwnice jako pomieszczenia wspólne uprawomocniła się na skutek jej nie zaskarżenia w trybie art. 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). W chwili jej podejmowania nie była ona sprzeczna z prawem. Zgodnie z ówczesnym brzmieniem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych. Wobec tego zarząd pozwanej dysponował swobodą w określeniu, które pomieszczenia są przynależne do lokalu. Mógł postępować w tym zakresie wedle własnego uznania.

Z dniem 31 lipca 2007 roku weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2007 r. Nr 125, poz. 873). Zgodnie z nowym brzmieniem art. 42 ust. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała, o której mowa w ust. 2 tego przepisu, powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku podporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Zatem przepis ten już obowiązywał, gdy w listopadzie pozwana zawarła pierwszą umowę o przeniesienie własności wyodrębnionego lokalu na zasadach określonych w uchwale nr 157/2003. Brak informacji w niniejszym postępowaniu dotyczących tego, kiedy pozwana podjęła czynności bezpośrednio zmierzające do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na skutek stosownego wniosku, o którym mowa w art. 17[14] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli zostały one podjęte przed dniem wejścia w życie powyższej nowelizacji, to wówczas pozwana nie miała obowiązku zmieniać uchwały nr 157/2003 zgodnie nową treścią art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jeżeli jednak pozwana nie przystąpiła do realizacji uchwały przed dniem 31 lipca 2007 roku, to wówczas, bez względu na to kiedy został złożony stosowny wniosek lokatora, w myśl nieobowiązującego już art. 7 ust. 5 ustawy zmieniającej z 14 czerwca 2007 roku, zarząd spółdzielni miał obowiązek zmienić uchwałę na zgodną z

obecnym brzmieniem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17.04.2009 roku, III CZP 17/09, OSNC 2010, nr 1, poi. 7). Wydaję się jednak, iż niewielki odstęp czasowy pomiędzy datą wejścia w życie nowego brzmienia powyższego przepisu a datą podpisania pierwszej umowy przenoszącej własność lokalu wskazuje na to, iż czynności bezpośrednio zmierzające do realizacji uchwały nr 157/2003 zostały podjęte przed 31 lipca 2007 roku.

Poczynione wyjaśnienie dotyczącego tego, kiedy spółdzielnia jest zobowiązana do zmiany treści uchwały, a kiedy nie ma obowiązku tego czynić, nie miało bezpośredniego przełożenia na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Kwestią kluczową, przesądzającą o braku zasadności roszczenia sformułowanego w pozwie była okoliczność dotychczasowego wyodrębnienia 223 lokali na zasadach przewidzianych w uchwale nr 157/2003. Fakt ten, podniesiony przez pozwaną, w toku procesu nie był kwestionowany przez powoda. Na skutek dokonania wyodrębnienia powyższych lokali i ustalenia także wartości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, pozwana nie jest uprawniona do samodzielnego decydowania o losach tych części wspólnych, w skład których wchodzi piwnice. W tej sytuacji zarząd pozwanej nie jest uprawniony do samodzielnego podjęcia uchwały prowadzącej do zmiany umów i w konsekwencji udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Dopuszczalna w tym względzie wydaje się jedynie zmiana umów właścicieli lokali z pozwaną w zakresie przynależności poszczególnych pomieszczeń do poszczególnych lokali, które pociągną za sobą zmianę udziałów wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Samodzielna decyzja pozwanego w tym względzie, w formie uchwały, dotyczącej wszystkich współwłaścicieli wydaje się być wykluczona. Konieczna jest ich zgoda, a jej uzyskanie winno skutkować zmianą wszystkich umów. Wobec tego tak sformułowane roszczenie powoda nie mogło przynieść korzystnego dla niego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 64 kc a coniraño oddalił powództwo (punkt 1 wyroku).

Zgodnie z art. 98 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód przegrał proces, wobec tego Sąd na podstawie przytoczonego przepisu i § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.) zasądził od niego na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.