

Sygn. akt I C 1419/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2014r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...)w G.

o stwierdzenie nieważności uchwał zarządu spółdzielni ewentualnie uchylenie uchwał zarządu spółdzielni

I. stwierdza nieważność uchwały nr (...) z dnia 17 października 2012r zarządu (...) w G. w sprawie „przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność”,

II. stwierdza nieważność uchwały nr (...) z dnia 17 października 2012r zarządu (...) w G. w sprawie „przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność”,

III. zasądza od pozwanej (...) w G. na rzecz powoda A. S. kwotę 597 (pięset dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1419/12

UZASADNIENIE

W dniu 27 grudnia 2012r wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew A. S., w którym wniósł o stwierdzenie nieważności uchwał nr (...) i (...) z dnia 17 października 2012r zarządu (...) w G.. Obie zaskarżone uchwały podjęte zostały w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanej spółdzielni zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest członkiem (...) w S. i przysługuje mu własnościowe spółdzielcze prawo do lokali: wielofunkcyjnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G., mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G. oraz miejsc parkingowych nr (...) i (...) w budynku przy ulicy (...) w G.. W dniu 17 października 2012r zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwały nr (...) i (...). Pierwszą z nich w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (dot. lokalu nr (...)) oraz udziałem w 1/4 części we współwłasności lokalu garażowego (...) z prawem użytkowania stanowiska nr (...). Drugą – w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (dot. lokalu nr (...)) wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnicą) oraz udziałem w 1/4 części we współwłasności lokalu garażowego (...) z prawem do użytkowania stanowiska nr (...). Powód podniósł, że obie powyższe uchwały są niezgodne z prawem, naruszają też jego uzasadniony interes, co winno skutkować stwierdzeniem ich nieważności. Stwierdził, że stosownie do treści art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – uchwała określająca przedmiot odrębnej własności dotyczy wszystkich lokali

znajdujących się w określonym budynku. Tymczasem, zaskarżone uchwały zostały podjęte wyłącznie dla lokali, do których przysługuje powodowi własnościowe spółdzielcze prawo, co zdaniem powoda, narusza przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powód stwierdził również, że przy podejmowaniu uchwał naruszony został tryb przewidziany w treści art. 43 powyższej ustawy. Zarzucił w pozwie, że nie otrzymał zawiadomienia o wyłożeniu projektu przedmiotowych uchwał do wglądu w siedzibie pozwanej spółdzielni, czym został pozbawiony prawa do zgłoszenia zastrzeżeń i wniosków odnośnie projektów uchwał. Powód stwierdził ponadto, że posiadał własnościowe prawo do miejsca parkingowego w garażu i niezrozumiałym było dla niego, dlaczego każdemu przydzielony został taki sam udział we współwłasności ((...)/4 części), skoro powierzchnie poszczególnych stanowisk garażowych są różne. A. S. podniósł również, że uchwała nr (...) nie uwzględniła przydziału piwnicy dodatkowej, do zabudowy, która poprzednio była mu przyrzeczona, i na którą powód wpłacił wkład budowlany. Zdaniem powoda, wadliwe było również „przypisanie” w uchwale nr (...) do lokalu nr (...) udziału we współwłasności lokalu garażowego(...) z prawem użytkowania stanowiska parkingowego nr (...) w sytuacji, gdy taka okoliczność nie wynikała z przydziałów, ani wcześniej zawartych umów. Stanowiska garażowe nr (...) objęte były jedną umową i „przypisane” do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G.. Takie działanie spółdzielni powód ocenił jako niezgodne z prawem oraz warunkami przydziału.

W dniu 18 lutego 2013r wpłynęła do Sądu Okręgowego w Siedlcach odpowiedź na pozew pełnomocnika pozwanej spółdzielni. Wniesiono w niej o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniesiono, że przepis art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie obliguje do tego, aby określenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości miało odbyć się w jednej uchwale. W tym przypadku pozwana spółdzielnia uczyniła to w całym szeregu uchwał o numerach od (...) do (...) z dnia 17 października 2012r. Zdaniem pozwanej, nie naruszyła ona również trybu pojęcia zaskarżonych uchwał, ponieważ dwoma odrębnymi pismami z dnia 20 sierpnia 2012r – poinformowała powoda o tym, że od dnia 28 sierpnia do 12 września 2012r projekty uchwał zostaną wyłożone do wglądu. Pisma te zostały wysłane w dniu 20 sierpnia 2012r i pomimo dwukrotnego awizowania nie zostały podjęte przez powoda. Podniesiono, że do pisma wysłanego powodowi zostały załączone projekty przedmiotowych uchwał wraz z rzutem kondygnacji garażowej budynku przy ulicy (...). Pozwana nie zgodziła się z zarzutem powoda, że niewłaściwie określiła udziały powoda we współwłasności wielostanowiskowego garażu. W tym zakresie powołano się na treść art. 17⁽¹⁵⁾ ust. (...) ustawy, który stanowi, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, a statut nie zawiera w tym względzie żadnych odmiennych postanowień. W zakresie zarzutu powoda, że w zaskarżonej uchwale nr (...) przypisano udział wynoszący 1/4 części we współwłasności lokalu garażowego A z prawem do użytkowania stanowiska parkingowego nr (...) do lokalu nr (...), podniesiono, że wynika to jedynie z przyjętej techniki legislacyjnej, a o samym przyporządkowaniu zdecydowały wyłącznie względy praktyczne. Oznacza to, że obecnie, jak i w przyszłości, obrót lokalami mieszkalnymi, jak i stanowiskami parkingowymi mogą i będą odbywać się niezależnie od siebie. Dlatego też zarzut powoda w tym zakresie, zdaniem pozwanej, pozostaje niezrozumiały (k. 30-34).

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2013r pełnomocnik powoda złożyła do akt sprawy pismo procesowe, w którym podtrzymane zostało roszczenie określone w pozwie, a ponadto zgłoszone zostało roszczenie ewentualne. Pełnomocnik powoda wniosła o stwierdzenie nieważności uchwał zarządu pozwanej (...) w G., szczegółowo opisanych w pozwie, a na wypadek oddalenia powództwa zgłoszonego na pierwszym miejscu – wniosła o uchylenie uchwał nr (...) i (...) z dnia 17 października 2012r zarządu pozwanej spółdzielni (k. 67-67v).

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2014r pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Pełnomocnik powoda popierał żądanie stwierdzenia nieważności obu uchwał, szczegółowo opisanych w pozwie, zarządu pozwanej spółdzielni, ewentualnie żądanie uchylenia obu uchwał (stanowisko pełnomocnika powoda zarejestrowane na rozprawie w dniu 11 lutego 2014r – 00:02:12-00:02:30).

Pełnomocnik pozwanej nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości (stanowisko pełnomocnika pozwanej zarejestrowane na rozprawie w dniu 11 lutego 2014r – 00:02:32-00:02:55).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód A. S. jest członkiem pozwanej (...) w G. (fakt niesporny). Zamieszkuje w G. przy ulicy (...).

W dniu 15 września 1999r powód zawarł z pozwaną spółdzielnią umowę określającą prawa i obowiązki stron związane z finansowaniem i przydziałem nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (lokalu mieszkalnego i stanowiska garażowego) w ramach inwestycji realizowanej przez pozwaną. Spółdzielnia zobowiązała się do przydziału na rzecz powoda lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 52 m² na pierwszym piętrze oraz przydziału stanowisk garażowych nr (...). Z kolei w dniu 7 października 2000r strony zawarły umowę określającą prawa i obowiązki stron związane z finansowaniem i przydziałem nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (pomieszczenia wielofunkcyjnego). Spółdzielnia zobowiązała się do przydziału na rzecz powoda pomieszczenia wielofunkcyjnego na drugim piętrze w drugiej klatce budynku wielorodzinnego.

W dniu 20 kwietnia 2001r pozwana spółdzielnia dokonała na rzecz powoda A. S. przydziałów: **numer (...)** – obejmującego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w G. przy ulicy (...), **numer (...)** – obejmującego spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca parkingowego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), **numer (...)** – obejmującego spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca parkingowego numer (...), położonego w G. przy ulicy (...) i **numer (...)** – obejmującego spółdzielczego własnościowego prawa do pomieszczenia wielofunkcyjnego numer (...), położonego w G. przy ulicy (...).

W dniu 17 października 2012r zarząd pozwanej (...) w G. podjął m.in. uchwały nr (...) i (...) w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.

W uchwale nr (...) zarząd pozwanej spółdzielni wyraził zgodę na przekształcenie w odrębną własność lokalu nr (...) (jedna izba) o powierzchni użytkowej 20,6 m⁽²⁾ na drugim piętrze, znajdującego się w budynku przy ulicy (...). Ponadto, pozwana określiła udział w nieruchomości wspólnej ((...)) oraz udział wynoszący 1/4 części we współwłasności lokalu garażowego (...) usytuowanego w podpiwniczeniu budynku przy ulicy (...) z prawem do użytkowania stanowiska nr (...) oraz określiła udział w nieruchomości wspólnej ((...)). W uchwale stwierdzono również, że na lokalu garażowym zostanie ustanowiona bezterminowa służebność polegająca na prawie przejścia do piwnic stanowiących pomieszczenia przynależne do samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz każdorazowych właścicieli tych lokali.

W uchwale nr (...) zarząd pozwanej spółdzielni wyraził zgodę na przekształcenie w odrębną własność lokalu nr (...) (cztery izby) o powierzchni użytkowej 52,2 m⁽²⁾ pierwszym piętrze, znajdującego się w budynku przy ulicy (...). Określono pomieszczenie przynależne do lokalu w postaci piwnicy (...) o powierzchni 2,7 m⁽²⁾. Ponadto, pozwana określiła udział w nieruchomości wspólnej ((...)) oraz udział wynoszący 1/4 części we współwłasności lokalu garażowego (...) usytuowanego w podpiwniczeniu budynku przy ulicy (...) z prawem do użytkowania stanowiska nr (...) oraz określiła udział w nieruchomości wspólnej ((...)). W uchwale stwierdzono również, że na lokalu garażowym zostanie ustanowiona bezterminowa służebność polegająca na prawie przejścia do piwnic stanowiących pomieszczenia przynależne do samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz każdorazowych właścicieli tych lokali.

W sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali w odrębną własność, które znajdują się w budynku przy ulicy (...) w G., zarząd pozwanej spółdzielni podjął 18 odrębnych uchwał (od (...) do (...)).

W pismach datowanych na dzień 20 sierpnia 2012r pozwana spółdzielnia poinformowała o wyłożeniu do wglądu w siedzibie administracji (...)w G. projektów uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach (...) i (...)

Do powoda A. S. wysłane zostały dwa pisma, ale na adresy (...) i (...). Oba pisma zostały awizowane i zwrócone do nadawcy jako niepodjęte w terminie. Powód A. S. nigdy nie zamieszkiwał w żadnym z tych lokali i okoliczność ta od wielu lat była znana pozwanej spółdzielni. Powód zamieszkuje w G. przy ulicy (...). Powód nie miał zatem możliwości zapoznać się z projektami przedmiotowych uchwał dotyczących projektowanego przedmiotu odrębnych własności lokali, które znajdowały się w jego posiadaniu.

W dniu 17 października 2012r, tj. w dacie podejmowania przez zarząd pozwanej spółdzielni uchwał numer od (...) do (...) – w przedmiocie przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność, ani w dacie wyrokowania w niniejszej sprawie, (...)w G. nie dysponowała dokumentami świadczącymi o samodzielności przedmiotowych lokali mieszkalnych i pomieszczeń wielofunkcyjnych.

W dniu 3 grudnia 2001r powód A. S. dokonał przelewu na rzecz pozwanej spółdzielni kwoty 800 zł tytułem wkładu na poczet przydziału dodatkowego pomieszczenia w postaci piwnicy, która miała się znajdować w klatce drugiej w bloku przy ulicy (...) w G.. Powód zwracał się pisemnie do pozwanej o dokonanie przydziału dodatkowego pomieszczenia piwnicznego. W piśmie z dnia (...) października 2012r pozwana zwróciła się do powoda o przedstawienie druku przelewu potwierdzającego dokonanie na jej rzecz przelewu kwoty 800 zł. W piśmie poinformowano również, że po przedstawieniu tego dokumentu sprawa przydziału przyrzeczonej piwnicy zostanie ponownie rozpatrzona. Powód skierował do pozwanej pismo z dnia 2 października 2012r, do którego załączył skan przelewu kwoty 800 zł. Do chwili obecnej powód nie uzyskał od pozwanej przydziału dodatkowej piwnicy, nie została ona również wskazana jako pomieszczenie przynależne do lokali w uchwałach nr (...) i (...) z dnia 17 października 2012r.

W oparciu o przydziały nr (...) i (...) z dnia 20 kwietnia 2001r, powód A. S. posiada obecnie dwa stanowiska garażowe w budynku przy ulicy (...) w G. – jedno oznaczone numerem (...) w lokalu garażowym (...) i drugie oznaczone numerem(...)w lokalu garażowym (...)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: umowy nr (...) z dnia 15 września 1999r (k. 13-15), umowy nr (...) z dnia 7 października 2000r (k. 16-17v), przydziałów lokali nr (...) z dnia 20 kwietnia 2001r (k. 18-20), uchwał zarządu pozwanej spółdzielni nr (...) i (...) z dnia 17 października 2012r (k. 21 i 22), pism pozwanej spółdzielni z dnia 18 października 2012r (k. 23 i 24), projektów uchwał zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 17 października 2012r od numeru(...)do (...) (k. 38-55), dowodów nadania na adresy (...) i (...) projektów uchwał nr (...) i (...) z załącznikami graficznymi i pismami z dnia 20 sierpnia 2012r (k. 56-63), pisma pozwanej spółdzielni do powoda A. S. z dnia (...) października 2012r (k. 79), pisma powoda wraz ze skanem polecenia przelewu kwoty 800 zł na rzecz pozwanej z dnia 3 grudnia 2001r (k. 80), uchwał zarządu pozwanej spółdzielni z dnia 17 października 2012r od numeru (...)do (...) (k. 153-170), zeznań powoda A. S. zarejestrowanych na rozprawie w dniu 23 października 2013r, zeznań prezesa pozwanej spółdzielni Z. G.zarejestrowanych na rozprawie w dniu 23 października 2013r, informacji zawartej w piśmie pełnomocnika pozwanej z dnia 18 listopada 2013r (k. 184-185), zestawienia powierzchni lokali sporządzonego przez G. K. (k. 187-192).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych – „ 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”. Stosownie do treści ustępu 2 powyższego przepisu „ określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności”.

Jednym z zarzutów, które powód postawił zaskarżonym uchwałom nr (...) i (...) było to, że zostały one podjęte z naruszeniem właśnie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stwierdził, że z literalnego brzmienia przepisu wynika, że zarząd spółdzielni podejmuje jedną uchwałę, w której ma obowiązek określić przedmiot odrębnej własności (wszystkich) lokali w danej nieruchomości. Tymczasem w sprawie pozostawało bezsporne, że zarząd pozwanej

spółdzielni podjął 18 odrębnych uchwał oznaczonych numerami od (...) do (...). Każda z nich została podjęta w przedmiocie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność i każda dotyczyła ściśle określonego (jednego lokalu) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Część z nich zawierała w swojej treści przyporządkowanie do lokali pomieszczeń przynależnych.

W ocenie Sądu Okręgowego, wykładnia art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie daje podstawy do tak kategorycznego stanowiska, że nie jest dopuszczalne określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w szeregu uchwał zarządu spółdzielni. Oczywiście, że podjęcie w tym przedmiocie jednej uchwały, tak jak stanowi o tym powyższy przepis, byłoby bardziej przejrzyste. W przypadku zaś jej zaskarżenia i w konsekwencji stwierdzenia jej nieważności lub uchylenia – niosłoby to o wiele mniejsze negatywne konsekwencje dla samej spółdzielni oraz jej członków, niż w przypadku stwierdzenia nieważności lub uchylenia jednej z uchwał. Nie ulega wątpliwości, że stwierdzenie nieważności jednej z szeregu uchwał będzie oddziaływać na prawa i obowiązki nie tylko samego powoda A. S., ale także na prawa i obowiązki innych członków pozwanej spółdzielni, chociażby przez konieczność odmiennego określenia ich udziałów w częściach wspólnych budynku oraz udziałów w nieruchomości.

Zasadnym natomiast okazał się, w ocenie Sądu, zarzut naruszenia art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stanowi on, iż „ Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, 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”. Zgodnie z ust. 2 art. 43 ustawy – „ Osoby, o których mowa w ustępie 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu”. Rozpatrzenie złożonych wniosków może doprowadzić do odpowiedniego skorygowania projektu uchwały i podjęcia przez zarząd spółdzielni uchwały o treści uwzględniającej dokonane korekty. Artykuł 43 ust. 5 ustawy stanowi, iż „ (...) przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i (...)”.

Z przedstawionych przez pozwaną spółdzielnię dokumentów, które zostały załączone do odpowiedzi na pozew, wynika, że projekty uchwał numer (...) i (...) oraz imienne powiadomienie o wyłożeniu projektów uchwał do wglądu w siedzibie pozwanej spółdzielni, wysłane zostały do powoda na dwa adresy – ulica (...) w G. oraz ulica (...) w G.. Przyznał to również pełnomocnik pozwanej spółdzielni na rozprawie w dniu 19 lutego 2013r (k. 69). W sprawie nie ulegało wątpliwości, że powód A. S. nigdy nie zamieszkiwał pod żadnym z powyższych adresów. Powód od wielu lat zamieszkuje w G. przy ulicy (...) i okoliczność ta była doskonale znana pozwanej spółdzielni. Z załączonej do akt sprawy korespondencji wynika, że co najmniej od kilkunastu lat strony wymieniały pomiędzy sobą pisma. W każdym z nich powód wskazywał swój adres zamieszkania i spółdzielnia kierowała do powoda korespondencję właśnie na adres – G., ulica (...). W wyniku nieprawidłowego działania pozwanej spółdzielni powód A. S. został w ogóle pozbawiony możliwości zapoznania się z projektami przedmiotowych uchwał w siedzibie pozwanej spółdzielni i złożenia pisemnych wniosków dotyczących zmian projektów uchwał nr (...) i (...). W rezultacie należy uznać, że zaskarżone uchwały zostały podjęte niezgodnie z prawem, ponieważ bez wyczerpania wymaganego ustawą trybu. Nie może mieć zatem w sprawie zastosowania regulacja zawarta w art. 43 ust. 5 ustawy, który mówi o „ niepodjęciu zawiadomienia przez zainteresowaną osobę”. Użyte w przepisie sformułowanie „niepodjęcie” oznacza niewątpliwie doręczenie powiadomienia na aktualny (właściwy) adres zamieszkania osoby zainteresowanej, która jednak z przyczyn leżących po jej stronie powiadomienia nie podejmuje. Trudno zatem za takowe doręczenie uznać przesłanie powiadomienia do miejsca, w którym osoba zainteresowana – powód A. S. – nie zamieszkuje.

Artykuł 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokładnie precyzuje, jakie elementy winna zawierać uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali. Przede wszystkim są to informacje wymagane do ustanowienia odrębnej własności lokali zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, takie jak: oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali, rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych oraz wielkość udziałów we współwłasności

nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością każdego lokalu. Przy zbywaniu lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe muszą być spełnione także dodatkowe wymogi wynikające z ustawy o własności lokali. Przedmiotem odrębnej własności może więc być tylko lokal, który spełnia **wymóg samodzielności**, toteż niezależnie od warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, każdy ujęty w uchwale zarządu spółdzielni lokal musi być lokalem samodzielnym. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera definicji „samodzielnego lokalu”, co więcej – spółdzielnia mieszkaniowa nie jest władna takiej okoliczności stwierdzić, ponieważ żaden przepis ustawy nie daje jej do tego umocowania. W tym zakresie należy odwołać się do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r – o własności lokali. Otóż art. 2 ust. 2 tej ustawy stanowi, że „samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (...)”. Spełnienie wymagań, o których mowa w powyższym przepisie, stwierdza **starosta w formie zaświadczenia**. Oznacza to, że dla każdego lokalu ujętego w uchwale zarządu spółdzielni musi zostać wydane zaświadczenie starosty stwierdzające, że lokal spełnia wymóg samodzielności, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali. Warto w tym miejscu przywołać fragment uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 28 sierpnia 2013r (I A Ca 279/13), w którym między innymi stwierdzono – „(...) obowiązkiem ustawowym zarządu pozwanej spółdzielni było podjęcie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali. Istnieje zarazem ustawowy tryb stwierdzenia przesłanki samodzielności lokali. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali to, czy lokal jest samodzielny, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (...). To na zarządzie kwalifikującym konkretne lokale jako samodzielne w swojej uchwale spoczywa ciężar wykazania w prawem przewidzianej formie spełnienia wymogu ich samodzielności. Jest natomiast poza sporem, że pozwana ani na moment podjęcia zwalczanej uchwały, ani nawet na moment wyrokowania przez sąd nie dysponowała zaświadczeniem starosty stwierdzającym samodzielność lokalu (...)”.

W niniejszej sprawie ponad wszelką wątpliwość zostało ustalone, że ani w dacie podejmowania zaskarżonych uchwał (17 października 2012r), ani w dacie wyrokowania, pozwana (...)w G. nie dysponowała stosownym zaświadczeniem starosty, o którym mowa powyżej. Nie przedstawiła również w niniejszej sprawie jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałoby, że objęte uchwałami nr (...) i (...) lokale spełniają wymóg „samodzielnosci” w świetle przepisów ustawy o własności lokali. Okoliczność ta wynika wprost z pisma procesowego pełnomocnika pozwanej spółdzielni z dnia 18 listopada 2013r, w którym stwierdził on, iż zaskarżone uchwały (jak również najprawdopodobniej inne) zostały podjęte na podstawie istniejącego stanu faktycznego potwierdzonego inwentaryzacją wykonaną przez G. K. (k. 184). Nie ulega dla Sądu wątpliwości, że inwentaryzacja budynku i znajdujących się w nim lokali w żaden sposób nie przesądza, że objęte tą inwentaryzacją lokale spełniają wymóg samodzielności. (...) tylko samodzielny lokal w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, może być przedmiotem odrębnej własności.

W ocenie Sądu, powyższa okoliczność również musiała skutkować stwierdzeniem nieważności zaskarżonych przez powoda uchwał nr (...) i (...).

Na koniec należy stwierdzić, że nie były zasadne zarzuty powoda A. S., jakoby w uchwałach nr (...) i (...) niewłaściwie określone zostały udziały powoda we współwłasności lokali garażowych oznaczonych literami (...) i (...) oraz, że w uchwale nr (...) nie przypisano do lokalu nr (...) pomieszczenia przynależnego w postaci „przyrzeczonej” powodowi piwnicy. Artykuł 42 ust. 2 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że uchwała winna zawierać oznaczenie pomieszczenia przynależnego (np. piwnicy) o ile jest ona przyporządkowana danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę użytkuje. Z przedstawionego przez powoda polecenia przelewu wynika, że faktycznie w 2001r powód wpłacił pozwanej spółdzielni kwotę 800 zł na poczet przydziału dodatkowej piwnicy. Poza sporem jest jednak to, że powód nigdy nie uzyskał przydziału na tę piwnicę, nigdy też nie wszedł w posiadanie dodatkowej piwnicy. Zatem pomieszczenie to nie mogło zostać przyporządkowane jako pomieszczenie przynależne do któregośkolwiek z lokali powoda.

Z kolei odnośnie dwóch przysługujących powodowi miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) w wielostanowiskowych garażach, na które powód A. S. uzyskał w 2001r przydziały nr (...) i (...) (k. 19 i 19v), stosownie

do treści art. 17⁽¹⁵⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – pozwana spółdzielnia określiła równe udziały na każde miejsce postojowe, ponieważ statut spółdzielni nie zawiera odmiennych regulacji.

Nietrafny również okazał się zarzut niewłaściwego określenia w zaskarżonych uchwałach treści służebności, ponieważ jak wynika z tych uchwał – określono w nich uprawnienie do korzystania z lokalu garażowego w takim zakresie, w jakim będzie to niezbędne do przejścia i korzystania z pomieszczeń przynależnych do lokali w postaci piwnic.

Mając na uwadze podniesioną powyżej argumentację należy stwierdzić, że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) podjęte zostały z naruszeniem przywołanych w treści uzasadnienia przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i dlatego też musiało to skutkować stwierdzeniem ich nieważności. Z uwagi na to, że uwzględnione zostało żądanie powoda stwierdzenia nieważności uchwał zarządu pozwanej spółdzielni, bezprzedmiotowe było orzeczenie w zakresie roszczenia ewentualnego o uchylenie rzeczonych uchwał. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 par. 1 kpc.