

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 26 stycznia 2017 rok

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.;

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.;

o stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały nr 1 z dnia 05 grudnia 2005 roku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

orzeka:

1. stwierdza, iż uchwała nr 1 z dnia 05 grudnia 2005 roku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., jest nieważna;
2. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódki B. K., kwotę 717,00 (siedemset siedemnaście) złotych kosztów procesu, w tym kwotę 420,00 (czteryście dwadzieścia) złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.---

/-/ SSO Mariusz Solka

III C 885/16

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu złożonego w dniu 9 kwietnia 2015 roku, , pismem z dnia 6 września 2016 r. powódka B. K. (1) wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. nr 1 z dnia 5 grudnia 2014 r. ewentualnie o uchylenie uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. nr 1 z dnia 5 grudnia 2014 r oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo k. 77).

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazywała przede wszystkim na nieważność podjętej uchwały, z uwagi na niezastosowanie trybu podjęcia uchwały określonego w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto wskazywała na nieprawidłowe określenie w uchwale pomieszczeń przynależnych do jej lokalu, która wskazywała, że balkony i pomieszczenia gospodarcze (schowek przydomowy) nie są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu

powódki. Powódka także wskazywała na fakt, że uchwała nie wyodrębniła miejsca postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym, a jedynie określiła powierzchnię wspólną z prawem do korzystania z miejsca użyczanego. Wskazane powyżej okoliczności stanowiły w ocenie powódki, naruszenie jej interesu prawnego i uprawnień.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. odnosząc się merytorycznie do sprawy wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że powódka nie wykazała w żadnym razie, aby podjęta uchwała była niezgodna z prawem, czy też jej podjęcie stanowiło naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia powódki. W tym kontekście wskazała, że podjęcie skarżonej uchwały poprzedzały odpowiednie konsultacje z osobami, których dotyczyła ta uchwała i którym przyznano prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Spotkania miały miejsce w dniach 24.07.2014 r., 26.09.2014 r., 20.11.2014 r., na których szczegółowo omawiano zasady na jakich nastąpi ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesienia ich prawa własności wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowych. W spotkaniach tych uczestniczyła także powódka. Wobec powyższego nie może być mowy o naruszeniu art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odnośnie pozostałych kwestii pozwana wskazała, że opis lokalu nr (...), który miał zostać wyodrębniony i jego własność miała zostać przeniesiona na powódkę oraz jej małżonka, ściśle pokrywa się z treścią zaświadczenia nr 18/Z/13 z dnia 18.01.2013r. o samodzielności lokalu (k. 96-103).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 14 lipca 2014. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w wyniku przetargu na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w upadłości likwidacyjnej, zakupiła nieruchomość położoną pomiędzy ul. (...) ul. (...), o powierzchni 1790 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami, w którym znajduje się łącznie 27 lokali mieszkalnych, 1 lokal usługowy, 27 stanowisk garażowych i 27 komórek lokatorskich oraz pomieszczenia towarzyszące. Zakup ten miał na celu uchronienie mieszkańców lokali położonych w powyższym budynku, na rzecz których nie ustanowiono odrębnej własności lokali, przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej (...) 2000 B., a którzy pokryli w całości wkład budowlany na swoje lokale, przed utratą tych lokali.

W dniu 7 lipca 2014 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zobowiązał się do niezwłocznego, indywidualnego uwłaszczenia nieruchomości zakupionej w przetargu na rzecz poszczególnych mieszkańców, po dokonaniu wpłaty na rzecz Spółdzielni 1.512,45 zł za 1 m² lokalu mieszkalnego. Wskazany pierwotnie zakres uwłaszczenia miał obejmować:

1. lokal mieszkalny,
2. przynależne do lokalu mieszkalnego balkony,
3. pomieszczenia gospodarcze (komórki),
4. schowek przydomowy,
5. miejsce postojowe proporcjonalnie do opłaconej powierzchni,
6. udział w gruncie proporcjonalnie do opłaconej powierzchni,
7. udział w lokalu użytkowym proporcjonalnie do partycypacji w kosztach budowy,
8. udział w powierzchni dziedzińca proporcjonalnie do partycypacji w kosztach budowy,
9. ciąg komunikacyjny w garażu wielostanowiskowym w 1/27 powierzchni,

10. udział w 1/27 infrastruktury wspólnej nieruchomości i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku mieszkańcom poszczególnych lokali.

Kwota przypadająca na lokal powódki wynosiła 106 355,68 zł i została przez nią wpłacona w całości.

/bezsporne, ogłoszenie przetargu k. 23-24, wypis aktu notarialnego Rep A nr 3298/2014 umowy sprzedaży k. 148-153, oświadczenie Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej (...) z dnia 7 lipca 2014r. k. 25, zestawienie kwot wpłat na mieszkania k. 26, potwierdzenie dokonania przelewu za lokal powódki k. 27-28/

Zarząd Spółdzielni zorganizował trzy spotkania, których tematem miały być między innymi kwestie związane z przekształcanie praw spółdzielców do lokali mieszkalnych. Zebrania te odbywały się na klatce schodowej. W jednym z nich uczestniczył notariusz P. Z.. Na żadnym z powyższych spotkań nie został przedłożony na piśmie projekt uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali zgodnie z art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd Spółdzielni nie zawiadomił mieszkańców, których miała dotyczyć uchwała o wyodrębnieniu lokali o terminie i miejscu wyłożenia projektu uchwały do wglądu mieszkańców, tak aby mogli w ustawowym terminie zgłosić pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

/informacja o zebraniach k. 145-147, nagranie z zebrania w dniu 20.11.2014r. k. 357, 387, 391, zeznania świadka P. Z. k. 349-350, zeznania powódki B. K. (2) k. 350-351, 354, zeznania osób słuchanych w charakterze strony pozwanej: M. Z. k. 351—352, 354 oraz C. J. k. 352-353, 354/

W dniu 5 grudnia 2014 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podjął uchwałę nr 1 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...). W pkt 1 uchwały została opisana cała nieruchomość, zaś w pkt 2 i 3 zostały opisane poszczególne lokale oraz wskazane osoby, którym przysługuje upoważnienie do żądania przeniesienia własności danego lokalu. Uchwała w pkt 2 j) opisywała lokal powódki, wskazując, że jest to lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 70,32 m², położony na pierwszym piętrze, składający się z 4 izb, do którego przynależy komórka lokatorska nr (...) o powierzchni użytkowej 2,57 m², położona w podziemiu budynku; z lokalem tym związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, uprawnienie do żądania przeniesienia własności tego lokalu przysługuje S. i B. małżonkom K..

/ uchwała nr 1 z dnia 5 grudnia 2014r. k. 15-20/

O podjęciu powyższej uchwały Zarząd nie zawiadomił mieszkańców. Natomiast osobom, których uchwała dotyczyła zostały doręczone projekty aktów notarialnych umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz członka Spółdzielni Mieszkaniowej oraz umowa o podział do korzystania. Do projektów tych nie został dołączony odpis uchwały. Na pisemną prośbę powódki o przesłanie odpisu uchwały Zarząd poinformował, że wgląd do dokumentu możliwy jest tylko u Notariusza P. Z., po uzyskaniu wcześniejszej zgody Zarządu Spółdzielni.

/projekt aktu notarialnego k. 29-42, korespondencja mailowa pomiędzy stronami k. 43-46, zeznania powódki B. K. (2) k. 350-351, 354, zeznania osób słuchanych w charakterze strony pozwanej: M. Z. k. 351—352, 354 oraz C. J. k. 352-353, 354/.

W oparciu o powyższą uchwałę doszło do wyodrębnienia 26 lokali mieszkalnych (z wyjątkiem lokalu powódki), przy czym pierwszy z nich został wyodrębniony w dniu 28.01.2015r.

/wypis aktu notarialnego dotyczącego wyodrębnienia pierwszego lokalu Rep. A nr 429/2015 k. 367-382, odpis księgi wieczystej k. 154-212/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, powołane wyżej, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron, Sąd zaś nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Ponadto podstawę ustaleń faktycznych stanowiły zeznania świadka P. Z., zeznania powódki B. K. (2) oraz osób słuchanych

w charakterze strony pozwanej: M. Z. i C. J.. Zeznania stron i świadka wskazują wprost, że członkom Spółdzielni nie był przedstawiony do wglądu projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...). Wprawdzie M. Z. wskazał, że nie pamięta czy był przygotowany projekt uchwały, to jednakże zeznania Prezesa Zarządu Spółdzielni i Członka Zarządu potwierdzają fakt, iż projekt ten nie został udostępniony mieszkańcom a jedynie była możliwość zapoznania się z nim faktycznie dopiero przy podpisaniu aktu notarialnego u notariusza.

Pozostałe kwestie dotyczące braku wyodrębnienia balkonów czy miejsc postojowych w garażu podziemnym, sposobu wyodrębnienia garażu, udziałów w nieruchomości wspólnej ostatecznie nie były w sprawie badane, do czego Sąd się odniesie poniżej, z uwagi na irrelewantność tychże zarzutów powódki dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, z uwagi na oczywistą sprzeczność trybu podjęcia skarżonej uchwały z przepisami prawa, a co za tym idzie jej nieważność. W szczególności podkreślić należy, iż rażące naruszenie przez Zarząd Spółdzielni przepisów związanych z trybem konsultacyjnym w zakresie uchwały odnoszącej się do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, skutkowało uznaniem przez Sąd nieważności podjętej uchwały nr 1 z dnia 05 grudnia 2014 roku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W pierwszej kolejności przytoczyć należy przepisy prawa dotyczące samego faktu podjęcia przedmiotowej uchwały i możliwości jej zaskarżenia. W tym kontekście należy wskazać, że stosownie do treści art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązana jest do określenia przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności (ust. 2). Uchwała Zarządu w tym przedmiocie powinna zawierać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali (...);
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje;
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia(...).

Od dnia wejścia w życie wskazanej powyżej uchwały, stanowi ona podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób. Decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

Wskazując na powyższe, należy stwierdzić, że uchwała nr 1 z dnia 5.12.2014 r. spełnia co do zasady wskazane kryteria formalne, poza brakiem oświadczenia w zakresie zadłużenia przypadającego na każdy lokal. Skoro przepis art.42

ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa powinna treść uchwały, zdaniem Sądu winno to być rozumiane jako obowiązek Zarządu zamieszczenia w uchwale wskazanych w/w przepisie koniecznych jej elementów składowych. Wprawdzie w sytuacji niezamieszczenia w uchwale informacji o stanie zadłużenia przypadającego na każdy lokal, można byłoby konstruować domniemanie, iż takie zadłużenie nie występuje, to jednak zważywszy na jednoznaczne brzmienie ustawy, okoliczność ta winna być w sposób jasny i niebudzący wątpliwości ujawniona.

Art. 43 ust. 1- 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, reguluje natomiast kwestie proceduralne podejmowania uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali. Zgodnie z ww. przepisem, projekt uchwały zarząd spółdzielni zobowiązany jest wyłożyć na co najmniej 14 dni do wglądu w siedzibie 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. Osoby, którym przysługuje owo prawo mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpoznać wnioski najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, powiadamia w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, a osobom które wnioski zgłaszały, wskazuje prawne i faktyczne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części zgłoszonych wniosków.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, jeżeli nie została zaskarżona do sądu w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia zainteresowanemu albo po uprawomocnieniu się orzeczenia sądu oddalającego powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu spółdzielni. Art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej (vide: wyrok SN z 3 lutego 2011 r., I CSK 224/2010), co oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 lub 2 k.c., z uwzględnieniem art. 189 k.p.c. (vide: wyrok SN z 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/2010).

Prawo zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni, określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, zadłużenie i krąg osób uprawnionych, przysługuje osobom, o których mowa w art. 43 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w terminie 30 dni od dnia doręczenia tym osobom uchwały zarządu, tj. uchwały, o której mowa w art. 43 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych in fine. Osoby te mogą zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Orzeczenie uwzględniające powództwo ma charakter kasatoryjny. Unieważnia całość lub część zaskarżonej uchwały (jej części) albo oddala powództwo. Stylistyka ust. 4 i sposób zaskarzania uchwał zarządu odpowiada modelowi art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. Wprowadzenie jednak ustawowego terminu zaskarzania tych uchwał oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 i 2 k.c. w każdym czasie. W wyroku z 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/2008, Sąd Najwyższy stwierdził: „W razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 43 ust. 5 u.s.m. [...] osobie uprawnionej przysługuje wyłącznie powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu spółdzielni”.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, w pierwszej kolejności uznać należy, iż powództwo zostało wniesione w terminie. Jak wynika z materiału dowodowego powódce formalnie nie została doręczona uchwała Zarządu Spółdzielni nr (...) z dnia 5 grudnia 2014 roku, której stwierdzenia nieważności żąda, z uwagi na niewdrożenie przez Zarząd trybu konsultacyjnego określonego w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pośrednio o treści uchwały powódka powzięła informację z projektu aktu notarialnego (vide korespondencja mailowa k. 43-46), niemniej jednak nie sposób uznać, aby powyższe stanowiło skuteczne powiadomienia o podjętej uchwale, od którego następnie należałoby liczyć 30-dniowy termin na jej zaskarżenie. Skoro zatem termin 30-dniowy nie rozpoczął biegu, niniejsze powództwo należy uznać za wniesione w terminie.

Wskazać należy, że przeprowadzone postępowanie dowodowe ponad wszelką wątpliwość wykazało, że Zarząd Spółdzielni zaniechał przeprowadzenia obligatoryjnego trybu konsultacyjnego treści uchwały o którym mowa w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podkreślić jeszcze raz należy, że w świetle powołanego wyżej przepisu art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd spółdzielni **ma obowiązek** wyłożyć projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu swojej siedziby, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (art. 43 ust. 1).

Zarząd zaniechał wynikającego z ustawy obowiązku wyłożenia do wglądu projektu uchwały. Brak jest jakiegokolwiek dokumentu świadczącego o tym, iż czynność ta została dokonana. Nie sposób przy tym pominąć, że do kompetencji zarządu należy procedowanie w zakresie określania przedmiotu odrębnej własności lokalu, a zatem od osób sprawujących funkcje w Zarządzie Spółdzielni wymagać się powinno wiedzy w zakresie czynności leżących w kompetencjach kierowanych przez nich organów. Tymczasem, jak wynika z zeznań Prezesa Zarządu Spółdzielni nie znał on treści art. 43 ustawy i obowiązków z niego wynikających.

Nie sposób także uznać, jak próbuje twierdzić pozwana, że tryb konsultacji został zachowany, w świetle odbycia trzech zebrań z mieszkańcami. W szczególności zauważyć należy, że ogłoszenia dotyczące przedmiotowych spotkań, w żadnej części nie informują o miejscu i czasie przedłożenia projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...), do czego jak wskazano wyżej Zarząd był obowiązany. Nawet z daleko posuniętej ostrożności, gdyby przyjąć, że projekt tej uchwały został mieszkańcom przedstawiony na w/w spotkaniach (co oczywiście jest założeniem hipotetycznym) to i tak nie było to zgodne z prawem. Projekt uchwały należy, bowiem wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni, a przede wszystkim projekt taki musi fizycznie istnieć, czyli być sporządzony, co nie zostało w ogóle przez pozwaną wykazane. Nie można w takim razie przyjąć, aby zebranie na klatce schodowej wyczerpywało wskazany obowiązek. Oczywiście konsultacje ze spółdzielcami w formie zebrań, dyskusji są istotne, gdyż dostarczają Zarządowi informacji w zakresie oczekiwań spółdzielców, a także pozwalają na przygotowanie takiej treści uchwały, która będzie zgodna z wolą większości spółdzielców, to jednak w żadnym zakresie nie może i nie zastępuje to ustawowych obowiązków zarządu w zakresie konsultacji wynikających z art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie ma także racji pozwana, wskazując, że ewentualne uchybienia w zakresie przeprowadzenia konsultacji skarżonej uchwały ściśle wg trybu określonego w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w istocie nie miały wpływu na treść podjętej uchwały. Przede wszystkim przedłożenie do wglądu projektu uchwały dawało powódce (a także innym osobom, którym przysługiwało prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu) możliwość złożenia pisemnych wniosków dotyczących zmian tego projektu. Jak wynika zaś z treści pozwu, powódka kwestionowała opis jej lokalu, z uwagi na nieuwzględnienie w nim balkonów, schowka przydomowego, a także miejsca postojowego w garażu poziomym. Uwagi te zgłaszała od samego początku i Zarząd Spółdzielni miał tego pełną świadomość, i na pewno (na co sama wskazuje powódka w swoich zeznaniach) zgłosiłaby wniosek o zmianę w projekcie uchwały, odnoszącym się w treści do opisu jej lokalu. Zarząd spółdzielni obowiązany by był wówczas rozpoznać wniosek powódki najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu jego złożenia i najdalej w ciągu 14 dni od jego rozpatrzenia ewentualnie odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. O wynikach rozpatrzenia wniosku oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek zgłoszono, zarząd spółdzielni, miałby obowiązek powiadomić powódkę w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, zaś powódce musiałby wskazać prawne i faktyczne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części zgłoszonych wniosków.

Bezsporne jest, że czynności te w żadnym wypadku nie zostały spełnione. Powódka została w sposób oczywisty pozbawiona swoich ustawowych praw w zakresie wpływu na treść uchwały Zarządu w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Nie przesądzając w żadnym zakresie o słuszności zarzutów i wniosków powódki

w zakresie treści uchwały, albowiem Zarząd Spółdzielni wcale nie ma obowiązku tychże wniosków uwzględnić, to jednak nie można założyć apriorycznie, iż zarzuty te są niezasadne i nie mają być przez Zarząd rozpoznane.

Wskazać przy tym należy, ogólnym celem spółdzielni mieszkaniowej jest prowadzenie wspólnej działalności w interesie członków. Artykuł 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa natomiast cel spółdzielni mieszkaniowej, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Zgodnie z art.1 ust.1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Przepis ten zawiera regulację o charakterze ustrojowym, która nawiązuje do podstawowej cechy spółdzielczości, polegającej na tym, że członkowie zrzeszają się po to, żeby wspólnie uzyskiwać określone korzyści oraz wspólnie realizować określone cele. Spółdzielnia nie ma i nie może mieć swoich własnych interesów, które byłyby przeciwstawiane interesom członków. Działa bowiem wyłącznie dla członków i oraz w ich interesie bo właścicielem mienia spółdzielni w znaczeniu ekonomicznym są jej członkowie.

Patrząc zatem na spółdzielnię mieszkaniową przez pryzmat jej celów oraz regulacji ustrojowej, należy podkreślić rolę samych spółdzielców i ich wolę przy podejmowaniu istotnych spraw dotyczących ich własności, którą jest mienie Spółdzielni, co ma istotne znaczenie w przypadku tak małej spółdzielni jak Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) gdzie znajduje się tylko 27 lokali. Mienie Spółdzielni nie stanowi własności Zarządu, który jest powołany do tego aby spółdzielnia jako osoba prawna mogła działać przez swoje organy, a zatem zachowanie trybu konsultacyjnego przy podejmowaniu uchwały w zakresie żywotnych interesów członków spółdzielni, musi zachowywać minimalny standard określony w art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Za absolutnie zatem nieuzasadnione należy uznać twierdzenia pozwanej, iż nie zachowanie trybu konsultacyjnego o którym mowa w art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie miało żadnego wpływu na treść uchwały.

Powyzsze okoliczności powodują, że uchwała została nie tylko podjęta z rażącym naruszeniem prawa, ale także z uwagi na pozbawienie powódki ustawowego prawa dotyczącego zgłoszenia zmian do projektu - niewątpliwie naruszała jej interesy. Z tych już chociażby powodów powództwo jest zasadne.

Bez znaczenia, więc dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, pozostawały inne kwestie podnoszone przez powódkę odnoszące się do nieuwzględnienia w opisie jej lokalu w uchwale balkonu, schowka przydomowego czy niewyodrębnienia miejsca postojowego. Na marginesie jedynie wskazać należy, że tylko część z nich mogłaby podlegać ewentualnym korektom w uchwale. Brak było możliwości wyodrębnienia miejsca postojowego, nie tylko w żądanym przez powódkę wysokości udziału 1/27, ale w ogóle. Lokal „garażowy” czy też hala garażowa nie posiadał, bowiem zaświadczenia o samodzielności lokalu, wydane przez Prezydenta (...) W., a tylko takie zaświadczenie stanowi podstawę jakichkolwiek wyodrębnień danego lokalu jako lokalu samodzielnego.

Jeżeli chodzi o balkony, czy schowki przydomowe, to orzecznictwo Sądu Najwyższego nie pozostawia w tej kwestii wątpliwości, wskazując, że jeżeli do pomieszczenia balkonowego dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu mieszkalnego to wówczas służy ono do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu. Okoliczność, że balkony są tymi częściami budynku, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, w świetle art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, wyłącza możliwość uznania ich za elementy nieruchomości wspólnej (por. uchwała SN z dnia 7 marca 2008r., III CZP 10/08 i orzecznictwo w niej cytowane). Kwestie te jednakże nie były przedmiotem rozważań Sądu, z uwagi na podjęcie uchwały z naruszeniem prawa.

W zakresie określenia udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o własności lokali, zgodnie z którym, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art.3 ust.3), a zatem konstruowanie

jakiejs innej metody ustalania udziału powódki w nieruchomości wspólnej jest prawnie niedopuszczalne i błędne (art.42 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Czynność prawna jest wadliwa materialnie, jeśli treść stosunku prawnego (czyli prawa lub obowiązki stron), który miał powstać w wyniku dokonania czynności prawnej, jest sprzeczna z dyspozycją normy prawnej w zakresie objętym hipotezą tej normy albo z zasadami współżycia społecznego. Czynność prawna jest wadliwa formalnie, jeśli została dokonana w sposób sprzeczny z dyspozycją normy prawnej w zakresie objętym hipotezą tej normy (np. przeniesienie własności nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego) albo z zasadami współżycia społecznego.

Podkreślić należy, że pominięcie trybu konsultacyjnego przed podjęciem skarżonej uchwały przez Zarząd Spółdzielni, stanowiło bezwzględne naruszenie art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obligowało Sąd do stwierdzenia nieważności tej uchwały z uwagi na oczywiście wadliwy sposób jej uchwalenia, który nie pozwolił spółdzielcom, w tym powódce na zgłoszenie w formie przewidzianej przepisami prawa swoich zastrzeżeń i uwag, a także braku rozpoznania tychże uwag przez Zarząd Spółdzielni zgodnie ze swoimi ustawowymi obowiązkami.

Powyższa zasadność zgłoszonego roszczenia nie powoduje jednak, że zmiany żądane przez powódkę będą mogły być uwzględnione i w jakim zakresie.

Spółdzielnia dokonała już wyodrębnienia 26 z 27 lokali na podstawie uchwały Zarządu z dnia 05 grudnia 2014 roku. Pozostał zatem jedynie do wyodrębnienia lokal powódki. Aby dokonać jego wyodrębnienia Zarząd pozwanej musi ponownie podjąć uchwałę zgodnie z art.42 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z bezwzględnym zachowaniem uregulowań z art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj trybu konsultowania jej treści.

Wskazać jednak należy, iż treść uchwały Zarządu jest determinowana nie tylko przepisami prawa ale także istniejącym stanem faktycznym, który musi być uwzględniony przy podjęciu tejże uchwały.

Zgodnie z art. 42 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, **do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.** W takiej sytuacji, przy ponownym podejmowaniu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...), jej treść nie może być sprzeczna z tymi wskazaniem a także określeniem nieruchomości wspólnej opisanej przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu zgodnie z aktem notarialnym z dnia 28.01.2015 roku Rep A nr 429/2015 (k.367-382).

Wskazać należy, iż ustalenie innego sposobu ustalenia zakresu nieruchomości wspólnej czy też innych udziałów w nieruchomości wspólnej będzie wymagało zgody wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych (art.3 ust.7 ustawy o własności lokali).

Odnosnie żądania ewentualnego wskazać należy, iż wobec powyższych rozważań jest ono bezprzedmiotowe. Sąd w tej materii podziela stanowisko Sądu Najwyższego, że uchylenia uchwały można się bowiem domagać tylko w przypadku nieważności względnej. Zatem w przypadku zbiegu podstaw z art. 42 § 2 i 3 prawa spółdzielczego pierwszeństwo ma nieważność bezwzględna będąca wynikiem sprzeczności uchwały z ustawą. Oznacza to, że sprzeczność uchwały ze statutem bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy nie jest ona równocześnie sprzeczna z ustawą. Uchwała sprzeczna z prawem jest bowiem nieważna z mocy prawa, co może być tylko przedmiotem ustalenia,

przy spełnieniu przesłanki istnienia interesu prawnego w tym ustaleniu. Żądanie uchylenia takiej uchwały jest zaś bezprzedmiotowe. (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 listopada 2010 r. IV CSK 269/10 LEX nr 707917).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w pkt.1 wyroku, stwierdzając nieważność uchwały nr 1 z dnia 05 grudnia 2014 roku Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W..

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty procesu składały się następujące pozycje: opłata od pozwu 200 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, opłata od zażalenia 80 zł, wynagrodzenie pełnomocnik podstawowe 180 zł, wynagrodzenie za prowadzenie sprawy w postępowaniu zażaleniowym 240 zł (w tym 120 zł za rozpoznanie sprawy w trybie art. 395 § 2 k.p.c.).

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)