

**Sygn. akt I C 433 / 13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 06.08.2013 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. C.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

o uchylenie uchwały lub stwierdzenie nieważności

**I.** oddala powództwo;

**II.** zasądza od powódki na rzecz pozwanej **197 zł** kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka D. C. wniosła o uchylenie uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ul. (...) we W. jako naruszającej interes powódki lub stwierdzenie nieważności tej uchwały z powodu jej niezgodności z prawem, a także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powódka podała, że uchwałą z dnia 13.02.2013 r. zarząd pozwanej Spółdzielni określił przedmiot odrębnej własności w nieruchomości przy ul. (...) we W.. Uchwała ta narusza interes prawny powódki, albowiem bez podstaw faktycznych i prawnych kwalifikuje pomieszczenie zaprojektowane jako wózkownia (tj. część wspólna – zaplecze techniczne nieruchomości) jako samodzielny lokal użytkowy będący własnością SM (...). Zarząd Spółdzielni uchwałą nr (...) nie uwzględnił wniosku powódki o oznaczenie pomieszczenia wózkowni, w którym obecnie znajduje się biuro SM (...), jako powierzchni wspólnej, wskazując, że na podstawie uchwały walnego zgromadzenia z dnia 19.06.2013 r. pomieszczenie zostało przekwalifikowane na samodzielny lokal użytkowy będący własnością spółdzielni. Zarząd pozwanej błędnie interpretuje tę uchwałę jako dokument zmieniający sytuację prawnorzeczową pomieszczenia wózkowni (użytkowanego obecnie jako biuro). Uchwała ta dotyczy bowiem jedynie czynności faktycznej, tj. zgody na przeniesienie biura Spółdzielni do pomieszczenia wózkowni. Zgoda na takie zagospodarowanie pomieszczenia została udzielona pod warunkiem urządzenia wózkowni w innym miejscu budynku, jednakże mimo upływu blisko 20 lat nadal nie wydzielono (urządzono) wózkowni w innym miejscu budynku.

W uchwale nr (...) nie ma mowy o zapłacie za wózkownię, która jako część wspólna została uwzględniona w kosztach budowy zapłaconych przez członków SM (...), których lokale znajdują się w budynku przy ul. (...).

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dla budynku przy ul. (...) Spółdzielnia (...) dokonała w kwietniu 1993 r. – czyli wpłacany wkład budowlany przez członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynku (...) obejmował wszystkie koszty wybudowania pomieszczenia wózkowni. Ponieważ ostateczne rozliczenie kosztów budowy budynku (...) nastąpiło przed datą odbycia walnego zgromadzenia, na którym podjęto uchwałę co do zmiany siedziby SM (...), bezsporne jest, że w dacie podjęcia uchwały nie istniała już konieczność wpłaty wkładu budowlanego dotyczącego wózkowni ze środków pochodzących ze składek członków spółdzielni posiadających lokale w innych budynkach wybudowanych przez SM (...).

Pomieszczenie wózkowni do czasu zagospodarowania go jako pomieszczenie biura Spółdzielni w 1994 r. służyło do użytku wszystkich mieszkańców budynku i nie stanowiło wyodrębnionego lokalu. Nie można uznać, jak to uczynił zarząd, że uchwała walnego zgromadzenia nr (...) jest podstawą do uznania, że wózkownia stała się odrębnym lokalem użytkowym należącym do SM (...).

Zaskarżona uchwała z dnia 13.02.2013 r. wskazująca bez podstawy prawnej, że pomieszczenie wózkowni (używane na potrzeby biura SM (...)) jest odrębnym lokalem użytkowym stanowiącym własność SM (...), narusza interesy powódki i innych członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali w budynku przy ul. (...). Spółdzielnia ma w swoich zasobach 4 budynki i tylko w budynku (...) chce przeznaczyć pomieszczenie zaprojektowane jako część wspólna na lokal użytkowy stanowiący własność SM (...). W pozostałych budynkach, dla których już uprawomocniły się uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, Spółdzielnia nie pozbawiała członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali prawa do decydowania w przyszłości o sposobie zagospodarowania i ewentualnie czerpania pożytków z części wspólnych oraz nie ustaliła, że jakkolwiek część wspólna w pozostałych budynkach staje się lokalem użytkowym będącym własnością SM (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwana przyznała, że uchwałą nr (...) określony został przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...). Uchwała została podjęta na podstawie art. 42 usm zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 43 usm.

Pozwana podniosła, że kwalifikacja spornego pomieszczenia jako lokalu użytkowego jest konsekwencją decyzji podjętych w przeszłości przez organy Spółdzielni. Uchwałą nr (...) walne zgromadzenie postanowiło o przekwalifikowaniu pomieszczenia wózkowni na biuro Spółdzielni. Środki na pokrycie kosztów jego budowy, tj. na pokrycie wkładu budowlanego przypadającego na ten lokal, zostały uzyskane z wpłat wszystkich członków Spółdzielni. Środki te zostały następnie przeksięgowane z konta funduszu wkładów zasobowych na konto funduszu wkładów budowlanych. Po dokonaniu powyższych operacji finansowych i księgowych lokal ten znajduje się obecnie w zestawieniu wkładów budowlanych lokali budynku przy ul. (...).

Nieuprawnione jest twierdzenie powódki, jakoby środki na pokrycie wkładu budowlanego spornego lokalu pochodziły wyłącznie z wpłat członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu w budynku przy ul. (...). W rzeczywistości pochodziły one z wpłat wszystkich członków Spółdzielni. Nie doszło do naruszenia interesu prawnego powódki, a w konsekwencji brak jest przesłanki do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Wobec braku wskazania przez powódkę naruszonych przepisów, jak i niekwestionowania przez powódkę zachowania przez Zarząd pozwanej wymagań proceduralnych przy uchwalaniu uchwały, pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa materialnego, jak i wymagań proceduralnych.

W piśmie z dnia 23.05.2013 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

W dniach 15 – 21.12.1992 r. przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz przedstawiciele wykonawcy dokonali odbioru budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...), w którym znajdowało się 34 mieszkania, suszarnia o pow. 12, 8 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na wózki o pow. 19, 0 m<sup>2</sup>.

/ dowód: protokół – k. 15-16 /

Dnia 15.12.1992 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. przydzielił powódce D. C. lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) na zasadzie własnościowego prawa do lokalu i wystawił powódce przydział nr (...).

/ dowód: przydział – k. 17 /

Pismami z dnia 16.01.1993 r. i 05.04.1993 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. poinformował D. C. o ostatecznym rozliczeniu budynku przy ul. (...), ustaleniu wysokości wkładu budowlanego przypadającego na jej lokal i konieczności dopłaty do tego wkładu.

/ dowód: pisma – k. 14 /

W dniu 19.06.1993 r. walne zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. podjęło uchwałę nr (...) (21 głosów za, 8 przeciwko, 8 wstrzymujących się) o upoważnieniu Zarządu do przeniesienia biura Spółdzielni do zaadaptowanego pomieszczenia wózkowni w budynku przy ul. (...) z równoczesnym wydzieleniem wózkowni w innym miejscu tego budynku, upoważnieniu Zarządu do zakupu dodatkowego pomieszczenia na biuro Spółdzielni w budynku przy ul. (...).

/ dowód: protokół – k. 10-11; uchwała nr (...) – k. 12 /

Dnia 30.09.1998 r. pozwana Spółdzielnia dokonała przebiegowania kwot 16 355, 22 zł z konta 803 na konto 805 oraz 940, 43 zł z konta 805 na konto 803 tytułem przebiegowania wartości biura na wkład budowlany wraz z umorzeniem.

/ dowód: polecenie księgowania – k. 38; zestawienie – k. 39-40 /

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zadeklarowała na potrzeby podatku od nieruchomości za 2013 r., iż na potrzeby odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego zajmuje pomieszczenia o pow. 57 m<sup>2</sup>.

/ dowód: deklaracja – k. 41-42 /

W dniu 12.09.2011 r. powódka dokonała przelewy na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w kwocie 3 900 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego.

/ dowód: polecenie przelewu – k. 49; zapisy na koncie – k. 50 /

Pismem z dnia 30.01.2013 r. w związku z wyłożeniem w dniach 2-16.01.2013 r. projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) - (...) powódka D. C. zwróciła się do Zarządu SM (...):

- uwzględnienie w uchwale pomieszczenia przynależnego do jej mieszkania,
- oznaczenie na szkicach poszczególnych kondygnacji pomieszczeń wspólnych, szczegółowe oznaczenie piwnic,
- takie sformułowanie uchwały, z którego wynikać będzie, że pomieszczenia, w których mieści się obecnie biuro Spółdzielni, są częścią wspólną budynku, a nie lokalem użytkowym stanowiącym własność SM (...).

/ dowód: pismo – k. 7 /

Uchwałę nr (...) z dnia 13.02.2013 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) uwzględnił wniosek powódki w uchwale podjętej w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) pomieszczenie przynależne do jej mieszkania, nie uwzględnił wniosku powódki w zakresie oznaczenia na szkicach kondygnacji

pomieszczeń wspólnych, albowiem z art. 42 usm nie wynika, aby uchwała podjęta w tym zakresie zawierała powyższe oznaczenie, nie uwzględnił wniosku powódki w zakresie oznaczenie lokalu, w którym znajduje się biuro spółdzielni, albowiem lokal został przekwalifikowany na biuro spółdzielni, a środki na pokrycie kosztów jego budowy zostały uzyskane ze składek członkowskich wszystkich członków i stosownie do powyższego przebiegane z konta funduszy wkładów zasobowych na konto funduszu wkładów budowlanych, po dokonaniu tych operacji finansowych i księgowych lokal ten znajduje się obecnie w zestawieniu wkładów budowlanych lokalu w nieruchomości z oznaczeniem samodzielnej kwoty wkładu budowlanego przypadającego na ten lokal.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 13 /

Uchwałą nr (...) z dnia 13.02.2013 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. określił przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...). Zarząd pozwanej wskazał, że na nieruchomości gruntowej – działce nr (...), obręb P., o pow. 1 537 m<sup>2</sup>, posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny nr (...) – (...) będący własnością SM (...), w którym znajdują się:

- lokale mieszkalne – (...) – o łącznej powierzchni użytkowej 3 637, 99 m<sup>2</sup>,

- lokale użytkowe – (...) – o łącznej powierzchni użytkowej 911, 14 m<sup>2</sup>,

powierzchnia budynku wynosi 4 758, 78 m<sup>2</sup>, a jako części wspólne traktuje się: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne, rozdzielnie ciepła.

W załączniku do uchwały zostały m. in. wskazane:

- lokal mieszkalny nr (...) – obejmujący dwa pokoje, kuchnię, łazienkę, przedpokój o łącznej pow. 54, 30 m<sup>2</sup> wraz z piwnicą o pow. 2, 90 m<sup>2</sup>, z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...),

- lokal użytkowy nr (...) położony przy ul. (...) – obejmujący księgowość, pomieszczenie socjalne, wc i pomieszczenie biurowe o łącznej pow. 27 m<sup>2</sup>, z udziałem w nieruchomości wspólnej (...).

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 6, 33-35 /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wystąpiła z żądaniem stwierdzenia nieważności lub uchylecia uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) określającej przedmiot odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...). Prawo do wytoczenia takiego powództwa przewiduje art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoby, których uchwała dotyczy i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

Powódka zakwestionowała umieszczenie w uchwale lokalu użytkowego zajmowanego aktualnie przez pozwaną spółdzielnię na potrzeby biurowe, który według powódki stanowi część wspólną nieruchomości, a nie odrębny lokal.

W pierwszej kolejności należy rozważyć możliwość naruszenia przez zaskarżoną uchwałę przepisów prawa jako wadliwość dalej idącą, a także wskazaną jako pierwszą w art. 43 ust. 5 usm.

Sprzeczność uchwały organu spółdzielni (podobnie jak spółki kapitałowej czy wspólnoty mieszkaniowej) z prawem może polegać na niezgodności z przepisami prawa treści uchwały lub na niezgodności z prawem trybu jej podjęcia,

przy czym taka sprzeczność może być skuteczną podstawą do zaskarżenia uchwały tylko wówczas, gdy naruszenie reguł podejmowania uchwał miało wpływ na samo podjęcie uchwały lub na jej treść.

Powódka zakwestionowała jedynie treść uchwały nr (...) w zakresie wskazania w niej lokalu użytkowego.

Według art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, która to uchwała zgodnie z art. 42 ust. 3 usm powinna określać:

1) 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;

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 z tytułu:

a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,

b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.

Uchwała taka została podjęta przez zarząd pozwanej Spółdzielni w dniu 13.02.2013 r. Wbrew stanowisku powódki uchwała ta nie może zostać uznana za dotkniętą wadą sprzeczności z prawem.

W uchwale nr (...)zarząd pozwanej oznaczył nieruchomość obejmującą budynek i grunt, wyliczył lokale mieszczące się w tym budynku ze wskazaniem ich powierzchni i ilości pomieszczeń, w tym także wskazaniem pomieszczeń przynależnych, oznaczył wysokość udziałów przypisanych do poszczególnych lokali oraz osoby, którym przysługują prawa do tych lokali. Wykaz lokali załączony do uchwały obejmuje zarówno lokale mieszkalne, jak i użytkowe. Tym samym treść uchwały nr (...) odpowiada dyspozycji art. 42 ust. 3 usm.

Brak jest podstaw do kwestionowania umieszczenia w uchwale lokalu użytkowego użytkowanego przez spółdzielnię.

Powódka podniosła, iż pozwana spółdzielnia nie uzyskała zaświadczenia o samodzielności tego lokalu. Jednakże uzyskanie tego rodzaju zaświadczenie – zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali niezbędne jest dotychczasowemu właścicielowi lokalu w celu jego wyodrębnienia w znaczeniu prawnym, tj. albo złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności na swoje potrzeby albo zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. Dokument ten powinien zostać przedłożony notariuszowi przed sporządzeniem aktu notarialnego zawierającego ustanowienie odrębnej własności lokalu. Natomiast uzyskania zaświadczenia nie jest ani warunkiem przyjęcia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności ani elementem całej procedury przygotowania lokali do wyodrębnienia przewidzianej w art. 43 usm. Zarząd spółdzielni uprawniony jest do przygotowania projektu i przyjęcia uchwały w przedmiocie odrębnej własności bez uzyskania zaświadczenia. Opis lokali, pomiary powierzchni, obliczenie udziałów następuje na podstawie własnych zasobów, własnych dokumentów spółdzielni i może, a nawet powinien być wynikiem przeprowadzenia inwentaryzacji budynku.

Art. 42 ust. 3 usm wskazujący na treść uchwały zarządu spółdzielni i zakres danych dotyczących wymienianych w uchwale lokali nie wskazuje w ogóle na potrzebę potwierdzenia ich samodzielności.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powódki zawarte w pozwie, albowiem były one albo zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy albo nieprzydatne do stwierdzenia podnoszonych okoliczności faktycznych. Ponieważ zaświadczenie nie jest dokumentem koniecznym do przygotowania uchwały i spółdzielnia nie ma obowiązku go uzyskać, brak było uzasadnienia dla nakładania na pozwaną obowiązku dostarczenia tego dokumentu. Również projekt architektoniczny parteru budynku nie byłby dokumentem wystarczającym do ustalenia, czy lokal ma charakter samodzielny czy też jest częścią wspólną budynku. Konieczne byłoby przedłożenie inwentaryzacji czyli rzutów poszczególnych lokali wraz z opisami, a także adnotacjami sporządzającego je architekta o samodzielności lokali, ale dowodem właściwym do określenia samodzielności lokalu w ramach procesu cywilnego byłby wyłącznie dowód z opinii biegłego z zakresu architektury. Powód zgłosiła wnioski dowodowe o dostarczenie dokumentów na okoliczność, czy sporne pomieszczenie jest częścią wspólną budynku. Jednakże pojęcie części wspólnej ma charakter normatywny i oznacza tę część budynku, która nie należy do lokali prawnie wyodrębnionych. Dopóki nie nastąpi wyodrębnienie własności lokali nie istnieje część wspólna, gdyż nie ma stosunku współwłasności przymusowej właścicieli poszczególnych lokali w stosunku do pomieszczeń niewyodrębnionych. Sporny lokal stanowi natomiast pomieszczenie wykorzystywane na wspólne potrzeby mieszkańców, skoro znajduje się tam biuro spółdzielni będącej właścicielem obiektu, do której należą osoby mające prawa do lokali, administrującej budynkiem i tymi lokalami.

Sąd oddalił również wnioski pozwanej o przesłuchanie świadków na okoliczność zakwalifikowania pomieszczenia jako wspólnego lub jako lokalu użytkowego. Zeznania świadków lub przesłuchanie stron nie stanowią adekwatnych środków dowodowych zmierzających do ustalenia wskazanych okoliczności. Zbędne było też prowadzenie tych dowodów na potrzeby ustalenia okoliczności przekwalifikowania lokalu na biuro spółdzielni, albowiem nie było pomiędzy stronami sporu co do tego, że nastąpiło to w 1993 r. na mocy uchwały walnego zgromadzenia.

Powódka nie kwestionowała trybu podjęcia tej uchwały, nic zresztą nie wskazuje, aby zarząd pozwanej naruszył reguły postępowania wskazane w art. 43 usm. Z przedłożonych sądowi dokumentów wynika, że zarząd przedstawił projekt uchwały, do którego powódka wniosła zastrzeżenia, dotyczące pomieszczenia przynależnego do jej lokalu, które zostały uwzględnione w uchwale nr (...).

W dalszej kolejności należy rozważyć możliwość naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesu prawnego lub uprawnienia powódki.

Również w tym zakresie należy uznać stanowisko powódki za nietrafne. Nie można mówić o naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę interesu prawnego lub uprawnienia powódki.

Powódka zakwestionowała wskazanie w uchwale na lokal użytkowy przypadający bezpośrednio samej spółdzielni. W tym zakresie nie można jednakże mówić o naruszeniu jej interesu prawnego ani uprawnienia. Przede wszystkim interes prawny lub uprawnienie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do konkretnego lokalu mieszkalnego czy użytkowego, nie odnosi się do pozostałych lokali. Powódka może kwestionować uchwałę jedynie w zakresie ją dotyczącym. Wynika to z art. 43 ust. 5 w zw. z ust. 1, skoro w ust. 1 mowa jest o osobach, których uchwała dotyczy. Zaskarżenie uchwały zarządu spółdzielni przez jednego członka nie może wkraczać w sferę uprawnień pozostałych osób zainteresowanych.

Naruszenie interesu przez podjęcie uchwały oznacza, iż skutek jej podjęcia osoba, której uchwała dotyczy, znajdzie się w sytuacji gorszej niż przed jej podjęciem. Przepis art. 43 ust. 5 usm odnosi się jednakże wyłącznie do naruszenia interesu prawnego, a nie jakiegokolwiek interesu. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 24.04.1998 r., I ACa 276/08, interes prawny w znaczeniu nadanym mu przepisem art. 43 ust. 5 usm należy interpretować w powiązaniu z przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 tej ustawy, czyli z przepisem wskazującym na konieczność oznaczenia lokalu, jego rodzaju, powierzchni i pomieszczeń przynależnych.

Uchwała nr (...) zawiera oznaczenie, powierzchnię, skład lokalu nr (...), do którego powódce przysługuje dotychczas spółdzielcze prawo własnościowe. Powódka zgłosiła zastrzeżenie co do pominięcia pomieszczenia piwnicznego i jej wniosek został uwzględniony. Powódce przysługuje prawo do lokalu nr (...), w stosunku do którego może zostać ustanowione na jej rzecz prawo odrębnej własności w miejsce dotychczasowego ograniczonego prawa rzeczowego. Interes prawny powódki związany z możliwością oczekiwania od spółdzielni przekształcenia prawa powódki do lokalu został zaspokojony przez przyjęcie przez zarząd pozwanej Spółdzielni uchwały w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności obejmującego także lokal powódki. Uchwała grodziłaby w interes prawny powódki, gdyby źle oznaczała lokal, wskazywała na jego mniejszą powierzchnię, czy też wadliwie określała wysokość wkładu budowlanego wniesionego przez powódkę, pominęła użytkowane przez nią pomieszczenie przynależne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.09.2009 r., V CSK 149/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 5), gdyby lokal powódki został przypisany innej osobie, albo gdyby powódka zostałaby w ogóle pominięta jako osoba uprawniona do domagania się ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu. Takie sytuacje nie miały jednakże miejsca.

Natomiast naruszenie uprawnienia oznacza, że uchwała wprowadza ograniczenie czy zmianę pozycji zainteresowanych godzącą w ich interesy ekonomiczne czy socjalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.11.2010 r., IV CSK 269/10).

Powódka niezasadnie upatruje naruszenia swojego uprawnienia (a także interesu prawnego) w zakwalifikowaniu lokalu jako przypadającego samej Spółdzielni. Przede wszystkim należy stwierdzić, że do czasu wyodrębnienia własności poszczególnych lokali cała nieruchomości stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i może ona dysponować nieruchomością w zakresie nie naruszającym uprawnień przysługujących członkom spółdzielni do zajmowanych lokali. Jeżeli lokal użytkowy w budynku spółdzielni nie został przydzielony żadnemu członkowi na zasadzie spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu, czy to w trybie wydania mu przydziału czy to w trybie zawarcia umowy, należy do spółdzielni i spółdzielnia może złożyć oświadczenie woli o ustanowieniu na swoją rzecz prawa odrębnej własności tego lokalu.

Ponadto nie sposób zgodzić się z powódką, iż sporne pomieszczenia mają stanowić jakąś nieokreśloną część wspólną czy też pomieszczenie wspólne. Dawne pomieszczenie wózkowni zostało zaadaptowane na potrzeby biura Spółdzielni (...) na mocy uchwały walnego zgromadzenia z dnia 16.09.1993 r. i nadal jest w tym celu wykorzystywane, a zatem jego zmienione ongiś przeznaczenie utrwaliło się. Powódka w żaden sposób nie wykazała, ale nawet nie umotywowała, z jakich względów ochrona jej interesów czy uprawnień wymaga utrzymania czy przywrócenia pomieszczenia wózkowni (nie wiadomo choćby, jakie wózki powódka miałyby tam trzymać). Część wspólna nieruchomości winna służyć właścicielom lokali w sposób umożliwiający im korzystanie z tych lokali w sposób zgodny z ich przeznaczeniem. Zatem część nieruchomości wspólnej stanowią wszelkie ciągi komunikacyjne, korytarze, klatki schodowe, a także pomieszczenia z licznikami i zaworami. Nie są nimi pomieszczenia wyodrębnione i wykorzystywane niezależnie od korzystania z pozostałych lokali.

Interes członków spółdzielni, lecz nie o charakterze prawnym, tylko faktycznym (ekonomicznym), powinien zostać uwzględniony w sytuacji sprzedaży takiego lokalu poprzez rozdysponowanie sumy uzyskanej tytułem zapłaty ceny na potrzeby członków spółdzielni, np. remont budynku. Wówczas dopiero mogłyby zostać wzięte pod uwagę podnoszone przez powódkę kwestie sposobu pokrycia wkładu przypadającego na ten lokal w ramach rozliczenia przychodu spółdzielni ze sprzedaży lokalu.

Pozwana spółdzielnia wskazała na sposób rozliczenia wkładu przypadającego na lokal użytkowy w drodze stosownego przeksięgowania. Pozwana wskazała, że dokonała przeksięgowania środków z konta 803, czyli konta wkładów zaliczkowych na konto 805, czyli konto funduszu wkładów budowlanych. Prawdopodobność takiej operacji księgowej nie podlega badaniu w ramach postępowania o uchylenie uchwały zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności, ale w ramach zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni czy ewentualnie postępowania o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia o takim przedmiocie.

Kwestia sposobu pokrycia wkładu budowlanego przypadającego na lokal użytkowy nie ma natomiast znaczenia dla samego bytu prawnego tego lokalu i możliwości jego wyodrębnienia.

Sąd doszedł do przekonania, iż nie zachodzi żadna ze wskazanych w art. 43 ust. 5 usm podstaw do zaskarżenia uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej(...)nr (...) z dnia 13.02.2013 r., wobec czego oddalił powództwo.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł ustalone zgodnie z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa wynoszącą 17 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.