

Sygn. akt I C 539 / 13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Marcin Guzik**

po rozpoznaniu w dniu 25.02.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W.**

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

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od Skarbu Państwa na rzecz adwokata R. T. **202, 50 zł** kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu;

III. nie obciąża powódki kosztami zastępstwa pozwanej;

IV. obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Po sprecyzowaniu żądania powódka Z. W. wniosła o uchylenie § 2, 3 i 4 uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. nr (...) z dnia 05.04.2005 r.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że sporna uchwała w sprawie określenia odrębnej własności lokali nie objęła swoją regulacją komórek lokatorskich, które zostały oddane lokatorom do użytkowania i wybudowane zostały przez nich na własny koszt. Komórki te nie zostały zakwalifikowane jako pomieszczenia przynależne do lokalu, co pozostaje w sprzeczności ze znowelizowanym w 2007 r. art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z treścią zaskarżonej uchwały powódka zapoznała się na rozprawie przed Sądem Okręgowym dnia 02.02.2010 w procesie I C 1157/09.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa.

Zarzuciła, że powódka uchybiła 30-dniowemu terminowi do zaskarżenia uchwały, o którym mowa w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powódka bowiem została prawidłowo zawiadomiona o wyłożeniu projektu uchwały do wglądu, jak również o zatwierdzeniu jej przez zarząd. Nie złożyła do treści projektu uchwały żadnych zastrzeżeń ani też nie zaskarżyła jej do sądu. Zgodnie więc z treścią art. 43 ust. 6 ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych uchwała weszła w życie. Nie jest prawdą, że powódka z treścią uchwały zapoznała się dopiero na rozprawie w dniu 02.02.2010 r.

Pozwana spółdzielnia ponadto zarzuciła, że po wejściu w życie ustawy z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz.873), nie ulega wątpliwości, że – o ile spełnione są przesłanki wskazane w art. 42 ust. 3 pkt 2 usm – zarząd nie może samodzielnie decydować o przynależności piwnic lub pomieszczeń gospodarczych. Natomiast przed nowelizacją takie kompetencje posiadał. Zaskarżona uchwała została powzięta przed nowelizacją z 2007 r., zatem pozostaje w zgodzie z wówczas obowiązującymi przepisami.

Wyrokiem z dnia 03.08.2010 r., I C 232/10, Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona przez powódkę uchwała jest zgodna z prawem, a także, iż powódka uchybiła terminowi do jej zaskarżenia.

Wskazał, iż powódka została poinformowana przez zarząd pozwanej Spółdzielni o zatwierdzeniu uchwały w brzmieniu tożsamym z projektem. Otrzymała zatem wiadomość o uchwale w dniu 09.04.2005 r., wobec czego termin do zaskarżenia uchwały upłynął z dniem 10.05.2005 r.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżona uchwała jest zgodna z art. 42 ust. 3 usm w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia uchwały, tj. 05.04.2005 r. Fakt zmiany tego przepisu ustawą z dnia 14.06.2007 r. nie ma wpływu na ustanawianie przez pozwaną odrębnej własności lokali na zasadach określonych uchwałą.

Sąd Okręgowy uznał dowód z akt księgi wieczystej nr (...) za zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wyrokiem z dnia 26.10.2010 r., I ACa 1068/10, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 03.08.2010 r.

Sąd Apelacyjny podzielił wniosek o uchybieniu przez powódkę terminowi do zaskarżenia uchwały.

Wskazał nadto, że w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały faktu zaliczenia użytkowanej przez powódkę komórki położonej między piętrami do powierzchni części wspólnej nieruchomości nie można postrzegać jako naruszenia przepisów prawa.

Wyrokiem z dnia 21.11.2012 r., V CSK 558/11, Sąd Najwyższy w Warszawie na skutek skargi kasacyjnej powódki uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 26.10.2010 r. i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wskazał, że nie jest wystarczające powiadomienie członków spółdzielni o podjęciu uchwały w brzmieniu zgodnym z projektem. Z art. 43 ust. 5 usm wyraźnie wynika obowiązek doręczenia uchwały osobom, których dotyczy. Doręczenie powódce uchwały nastąpiło w 2010 r. w toku postępowania sądowego w innej sprawie, zatem termin do zaskarżenia uchwały należy uznać za zachowany.

Wskazał też, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek realizacji roszczenia z art. 174 usm na nowych zasadach określonych w ustawie zmieniającej, chyba że na podstawie prawomocnej uchwały zarządu podjętej w poprzednio obowiązującym stanie prawnym spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Zasadniczego znaczenia nabiera zatem ustalenie, czy przed wejściem w życie ustawy zmieniającej (31.07.2007 r.) spółdzielnia dokonała czynności zmierzających bezpośrednio do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Ustalenia poczynione w tym zakresie nie są precyzyjne. Nie wiadomo, czy ustanowienie odrębnej własności 17 lokali w 2007 r. nastąpiło przed wejściem w życie ustawy zmieniającej, czy już po dniu 31.07.2007 r., ani kiedy dokonano czynności zmierzających bezpośrednio do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w sytuacji, w której do realizacji roszczenia określonego w art. 174 usm doszło już po tym dniu. Ustalenie w tym zakresie jest niezbędne do rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki.

Wyrokiem z dnia 07.03.2013 r., I ACa 150/13, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 03.08.2010 r. i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że sąd pierwszej instancji nie ustalił, czy i jakie czynności zostały dokonane przed dniem 31.07.2007 r., co spowodowało, że nie rozpoznał istoty sprawy. Nie podzielił stanowiska o braku znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z akt księgi wieczystej, wskazując, że ustalenie okoliczności żądanej przez powódkę było kluczowe dla rozstrzygnięcia, determinując tym samym zakres obowiązków spoczywających na pozwanej oraz ocenę prawidłowości zaskarżonej uchwały.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Z. W. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i przysługuje jej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), w zasobach pozwanej spółdzielni.

Do lokalu powódki przynależy jeszcze piwnica o pow. 1, 75 m².

/ dowód: przydział – k. 3 akt I C 1157/09; pismo z dnia 30.10.1996 r. – k. 4 akt I C 1157/09;

zeznania powódki Z. W. – k. 324-325 /

Od 1982 r. powódka korzysta również z wnęki (komórki) o pow. 3, 60 m² usytuowanej na półpiętrze klatki schodowej między VII a VIII piętrem na zasadzie umowy najmu. Powódka „odkupiła” to pomieszczenie od innego lokatora w 1982 r., któremu zwróciła koszt zabudowania komórki. Wówczas podpisała umowę z administracją osiedla.

/ dowód: pismo z dnia 03.02.1986 r. informujące o opłacie za używanie komórki – k. 10 akt I C

1157/09; zeznania powódki Z. W. /

Aktualna opłata naliczana powódce za korzystanie z komórki na półpiętrze wynosi 24 zł.

/ okoliczność niesporna /

W pozwanej Spółdzielni funkcjonuje regulamin użytkowania pomieszczeń dodatkowych. Jeszcze kiedy funkcjonowała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) – poprzednik prawny pozwanej przed podziałem spółdzielni, członkowie uzyskiwali zgodę spółdzielni na zabudowywanie części nieruchomości wspólnej, tj. część klatki schodowej na półpiętrach.

Komórki były przydzielane mieszkańcom równocześnie z lokalami albo później albo też przejmowane przez nich po innych lokatorach po ich „odkupieniu” od dotychczasowych użytkowników.

Spółdzielnia przyjęła za zasadę korzystanie z tych pomieszczeń w ramach stosunku najmu. Spółdzielnia we wszystkich budynkach zawarła ok. 1 000 umów najmu.

Należności za korzystanie z komórek są wyliczane według ich powierzchni. Na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia opłata jest powiększana o podatek VAT (23 %).

/ dowód: zeznania świadków: K. P. – k. 315, 317; W. G. – k. 315,

317, S. M. – k. 316-317, R. M. – k. 316-317, R.

G. – k. 316-317, U. S. – k. 316-317, Z. S. – k. 316-

317; zeznania prezesa zarządu pozwanej M. M. (1) – k. 324-325 /

W celu przeprowadzenia uwłaszczenia lokatorów pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadziła podziały geodezyjne posiadanych nieruchomości. Ostatecznie został wydzielone 37 nieruchomości, jedno-, dwu- lub trzybudynkowe. Łączna ilość budynków mieszkalnych wynosi 52.

Spółdzielnia przystąpiła do realizacji procedury uwłaszczenia członków w 8 etapach. Nieruchomość przy ul. (...) mieściła się w etapie 3.

/ dowód: zeznania świadka K. P.; zeznania prezesa zarządu pozwanej

M. M. (1) /

Dnia 14.02.2005 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przyjął projekt uchwały nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali.

W okresie od 24.02.2005 r. do 17.03.2005 r. projekt został wyłożony do wglądu w administracji, a członkowie spółdzielni zostali o tym zawiadomieni listami poleconymi, a także zostali poinformowani, że ewentualne zastrzeżenia i uwagi można składać w terminie określonym w art. 43 ust. 2 usm, tj. do dnia 01.04.2005 r.

Żaden z członków, w tym również powódka, nie zgłosił pisemnych wniosków dotyczących zmian tego projektu.

Powódka otrzymała zawiadomienie wraz z projektem uchwały w dniu 16.02.2005 r.

/ dowód: pismo z dnia 15.02.2005 r. – k. 134 akt I C 1157/09; fakt otrzymania tego pisma został

przyznany przez powódkę – k. 58 odwz.; zeznania świadka K. P.; zeznania

prezesa zarządu pozwanej M. M. (1) /

W dniu 05.04.2005 r. zarząd Spółdzielni zatwierdził niezakwestionowany przez członków projekt uchwały i podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości oznaczonej jako działka (...) o pow. 0, 8627 ha przy ul. (...) we W..

W § 2 uchwały zarząd pozwanej wskazał, iż w nieruchomości przy ul. (...) znajduje się 430 lokali mieszkalnych wraz z 425 pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic oraz 2 lokale użytkowe; na powierzchnię wspólną budynku składają się klatki schodowe, suszarnie, korytarze, wózkownie, korytarze piwniczne, dźwigi osobowe, pomieszczenia zsypane, komory techniczne, pomieszczenia węzła cieplnego, pomieszczenia stacji transformatorowych.

W § 3 uchwały zarząd pozwanej przywołał załącznik nr (...) do tej uchwały, w którym wymienił lokal powódki jako mający powierzchnię 41, 50 m², do którego pomieszczeniem przynależnym jest piwnica nr (...) o powierzchni 1, 75 m², łącznie powierzchnia lokalu i piwnicy wynosi 43, 25 m². Łączna powierzchnia całkowita lokali i pomieszczeń przynależnych została określona na 19 167, 04 m², zatem z lokalem zajmowanym przez powódkę związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący $2257/1000000$ ($43, 25 : 19 167, 04 = 0,0022564$); przy obliczeniu procentowego udziału w częściach wspólnych pralnia, suszarnia, klatki schodowe wraz z pomieszczeniami na półpiętrach zostały uznane za części wspólne.

W § 4 uchwały zarząd pozwanej wskazał, że powierzchnie lokali mieszkalnych zostały wyliczone w oparciu o normę (...), użytkowych na podstawie umów najmu, zaś piwnic na podstawie dokumentacji architektonicznej budynku.

Jako pomieszczenia przynależne zostały uwzględnione wyłącznie pomieszczenia piwniczne.

/ dowód: uchwała nr (...) – k. 5-6, 101-102 z załącznikiem k. 103-112 akt I C 1157/09;

zeznania świadka K. P.; zeznania prezesa pozwanej M. M. (1) /

Zarząd pozwanej Spółdzielni skierował do wszystkich członków Spółdzielni pisemne zawiadomienia o podjęciu uchwały nr (...).

Pismem z dnia 07.04.2005 r., doręczonym powódce dnia 09.04.2005 r., zarząd pozwanej

Spółdzielni poinformował, że w dniu 05.04.2005 r. zatwierdził uchwałę nr (...) w brzmieniu podanym w projekcie uchwały. W związku z powyższym zarząd pozwanej poinformował, że zgodnie z art. 43 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała wejdzie w życie po 2 miesiącach od daty jej zatwierdzenia, tj. 06.06.2005 r.

/ dowód: pismo z dnia 07.04.2005 r. – k. 135 akt I C 1157/09; fakt otrzymania tego pisma został

przyznany przez powódkę – k. 58 odwrt.; zeznania świadka K. P.; zeznania

prezesa zarządu pozwanej M. M. (1) /

Następnie zarząd pozwanej Spółdzielni przystąpił do dalszych etapów procedury uwłaszczeniowej.

Zwrócił się do Gminy W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej W. przewidującej 95 % bonifikaty ceny wykupienia gruntu.

(...)

(...)

Urząd Miejski został zawiadomiony dnia 05.06.2005 r. o prawomocności uchwały nr (...).

Dnia 30.09.2005 r. została podpisana w formie aktu notarialnego umowa o wykupieniu gruntu pod budynkiem (...). Spłata ceny wykupu została rozłożona na 5 lat, a nieruchomości obciążona hipoteką kaucyjną.

/ dowód: zeznania świadka K. P.; zeznania prezesa pozwanej M. M. (3) /

Zarząd pozwanej kierował do członków Spółdzielni zainteresowanym uwłaszczeniem zawiadomienia o konieczności uregulowania należności wobec Spółdzielni przed zawarciem aktu notarialnego.

Następnie zostało zlecone wykonanie szkiców z rzutami budynków, pięter i lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali.

Członkowie Spółdzielni, w tym powódka, byli zawiadamiani możliwości odbioru szkicu lokalu. Byli wzywani do biura Spółdzielni w celu potwierdzenia, czy szkice są zgodne ze stanem rzeczywistym, np. czy uwzględniają użytkowane pomieszczenia piwniczne.

Przy ustaleniu udziałów w nieruchomości wspólnej uwzględniane były wyłącznie pomieszczenia w piwnicach jako pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali.

Na podstawie przygotowanych rzutów Spółdzielnia wystąpiła do Urzędu Miejskiego Wydziału Architektury o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Zaświadczenia te były wystawiane sukcesywnie w 2006 r.

Po uzyskaniu zaświadczeń pozwana występowała do Gminy W. o wyrażenie zgody na zwolnienie wyodrębnianych lokali mieszkalnych od obciążenia hipotecznego.

Po uzyskaniu zgody zarząd pozwanej kierował do lokatorów informacje o wysokości należności przypadających Spółdzielni oraz przewidywanej wysokości kosztów notarialnych i sądowych.

/ dowód: zeznania świadka K. P.; zeznania prezesa pozwanej M. M. (1) /

W 2002 r. powódka złożyła wniosek o przekształcenie prawa do lokalu w prawo własności. Została poinformowana, że wykupienie może nastąpić za spłatą długów podziałowych. Kwota przypadająca na powódkę wynosiła 1 580 zł.

/ dowód: zeznania powódki Z. W. /

Pismem z dnia 02.08.2007 r. powódka zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej

(...) z żądaniem ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu nr (...) położonego we W. przy ul. (...).

W odpowiedzi pismem z dnia 06.09.2007 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powódkę o konieczności poniesienia kosztów nabycia prawa własności gruntu, kosztów uzyskania niezbędnych dokumentów oraz kosztów opłat notarialnych i sądowych.

W marcu 2008 r. pozwana poinformowała powódkę, że należność przypadająca Spółdzielni to 132 zł.

Powódka nie zgodziła się na poniesienie tych kosztów. Pismem z dnia 15.10.2008 r. zażądała, aby ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalu objęło również pomieszczenia przynależne do jej lokalu w postaci: komórki na półpiętrze klatki schodowej między VII a VIII piętrem o pow. 3, 60 m², pralni i suszarni.

Z uwagi na to żądanie powódki, mimo że nie zalega ona z opłatami, pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy.

/ dowód: pismo z dnia 02.08.2007 r. – k. 11 akt I C 1157/09; pismo z dnia 06.09.2007 r. – k. 12

akt I C 1157/09; pismo z dnia 15.10.2008 r. – k. 18 akt I C 1157/09; zeznania powódki

Z. W.; zeznania prezesa pozwanej M. M. (1) /

Na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 19.09.2007 r., nr rep. A (...), zawartej przed notariuszem D. P. we W., został wyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych wynoszącym 1798/1000000. Prawo własności tego lokalu zostało przeniesione na H. G., której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

Dla tego lokalu została założona księga wieczysta nr (...). Wpis wydzielenia do macierzystej księgi wieczystej został dokonany dnia 19.02.2008 r.

H. G. wystąpiła do zarządu pozwanej Spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności najpierw dnia 18.09.2001 r., następnie dnia 05.01.2006 r.

Pismem z dnia 09.10.2006 r. zarząd pozwanej przesłał jej szkic lokalu oraz formularz przeznaczony do podania danych niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego.

Pismem z dnia 28.06.2007 r. zarząd pozwanej poinformował H. G. o tym, że do zawierania aktów notarialnych przystąpi we wrześniu 2007 r., a także wskazał na kwotę 154, 52 zł podlegającą wpłacie do Spółdzielni przed zawarciem umowy oraz przewidywane koszty notarialne i sądowe.

Samodzielność lokalu mieszkalnego przy ul. (...) została stwierdzona zaświadczeniem wydanym dnia 20.12.2006 r., nr (...).

/ dowód: akta księgi wieczystej (...), w szczególności zawiadomienie z dnia

11.03.2008 r. – k. 34-36 tychże akt; akt notarialny z dnia 19.09.2007 r., nr A (...) w

aktach lokalu przy ul. (...); pisma w aktach lokalu /

Kolejne lokale zostały wyodrębnione na podstawie umów przeniesienia własności zawartych dnia 26.09.2007 r. przed notariuszem D. P..

/ dowód: dokumenty w aktach księgi wieczystej (...) oraz treść tejże KW /

Na podstawie uchwały nr (...) została ustanowiona odrębna własności 130 lokali, tj. ok. 35 %.

/ dowód: zeznania prezesa zarządu pozwanej M. M. (1) /

W dniu 02.02.2010 r. podczas rozprawy w sprawie I C 1157/09, powódce został doręczony odpis pisma spółdzielni z załączoną uchwałą nr (...).

/ dowód: protokół rozprawy z dnia 02.02.2010 r. – k. 136 akt I C 1157/09 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka dochodzi uchylenia uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej nr (...) z dnia 05.04.2005 r. dotyczącej określenia przedmiotu 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.

Kwestia zachowania przez powódkę terminu do zaskarżenia uchwały została przesądzona wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 21.11.2012 r., V CSK 558/11.

Powódka zakwestionowała pominięcie w zaskarżonej uchwale komórek lokatorskich użytkowanych przez mieszkańców jako pomieszczeń przynależnych do lokalu.

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 rozdzielanie, 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.

Przed dniem 31.07.2007 r., czyli w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, art. 42 ust. 3 usm stanowił, że uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 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,
 - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 61 ust. 5, w którym dany lokal się znajduje,
 - d) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

Zgodnie z art. 42 ust. 7 usm decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

Art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali stanowi, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

Z uwagi na treść wyroków Sądu Najwyższego z dnia 21.11.2012 r., V CSK 558/11, oraz Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 07.03.2013 r., I ACA 150/13, wiążących Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała ocena, jaki stan prawny winien znaleźć zastosowanie:

- art. 42 ust. 3 usm w brzmieniu obowiązującym do dnia 30.07.2007 r., czyli w dacie podjęcia uchwały,
- art. 42 ust. 3 usm w brzmieniu obowiązującym od dnia 31.07.2007 r.

Jak wskazał Sąd Najwyższy, po zmianie art. 42 ust. 3 usm, dokonanej ustawą z dnia , która weszła w życie dnia 31.07.2007 r., od tej daty realizacja roszczenia lokatora o ustanowienie i przeniesienie na niego prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego zajmowanego dotychczas na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu następuje według przepisów znowelizowanych (zatem z zaliczeniem do lokalu jako przynależnych pomieszczeń odpowiadających art. 43 ust. 3 pkt 2 usm), chyba że na podstawie prawomocnej uchwały zarządu podjętej w poprzednio obowiązującym stanie prawnym spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Wskazywał na to Sąd Najwyższy wcześniej w uchwałach z dnia 17.04.2009 r., III CZP 14/09, OSNC 2010/1/5, III CZP 16/09, OSNC 2010/1/6, III CZP 17/09, OSNC 2010/1/7

Zasadnicze znaczenie ma zatem ustalenie, czy przed wejściem w życie ustawy zmieniającej (31.07.2007 r.) pozwana Spółdzielnia dokonała czynności zmierzających bezpośrednio do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

Zawarcie umowy o ustanowieniu i przeniesieniu na członka pozwanej Spółdzielni pierwszego z wyodrębnianych w nieruchomości przy ul. (...) lokali mieszkalnych nastąpiło w dniu 19.09.2007 r., a zatem już po wejściu w życie nowelizacji. Należy jednak zbadać, jakie czynności przygotowujące do zawarcia wskazanej umowy zostały wcześniej podjęte.

Przed przystąpieniem do zawarcia z uprawnionymi umów o przeniesienie własności lokali pozwana Spółdzielnia podejmowała czynności dotyczące uporządkowania stanu prawnego nieruchomości. Wystąpiła do Gminy W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Wystąpiła także o udzielenie przez Gminę zgody na zwolnienie wyodrębnianych lokali spod obciążenia hipoteką zabezpieczającą roszczenie Gminy o opłatę za przekształcenie prawa użytkowanie wieczystego gruntu w prawo własności. Te czynności, choć niewątpliwie służące uporządkowaniu stanu prawnego nieruchomości pozostających w zasobach pozwanej Spółdzielni i umożliwiające tym samym dokonanie czynności wyodrębnienia lokali mieszkalnych jako przedmiotu prawa własności, nie mogą jednak zostać uznane za czynności zmierzające bezpośrednio do ustanowienia odrębnej własności.

Natomiast charakter takiej czynności będzie miało z pewnością przeprowadzenie inwentaryzacji lokali, tj. wykonanie pomiarów, przygotowanie rzutów lokali, kondygnacji i pomieszczeń przynależnych, a następnie wystąpienie do organu architektonicznego – Prezydenta W. o wydanie zaświadczenia stwierdzającego faktyczną samodzielność lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym 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. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 3 uwl spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 5 uwl lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu.

W celu złożenia przed notariuszem oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego czy to zawartego w umowie o ustanowieniu tego prawa (art. 7 ust. 1 uwl i 8 ust. 1 uwl) czy to złożonego jako oświadczenie jednostronne (art. 8 ust. 1 i art. 10 uwl) warunkiem koniecznym jest przedłożenie do aktu notarialnego zaświadczenia starosty o samodzielności lokalu oraz rzutu tego lokalu. Bez przedstawienia wskazanych dokumentów notariusz odmówi sporządzenia aktu zawierającego ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Dokumenty inwentaryzacyjne stanowią podstawę oznaczenia lokalu jako odrębnej nieruchomości w księdze wieczystej. Zaświadczenie wydane przez starostę (prezydenta miasta na prawach powiatu) stanowi wiążące, urzędowe potwierdzenie samodzielności lokalu, czyli jego cechy decydującej o możliwości wyodrębnienia tego lokalu w znaczeniu prawnym, czyli uczynienia go przedmiotem prawa odrębnej własności.

Zatem jeszcze przed dniem 31.07.2007 r. zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonał czynności bezpośrednio zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...).

Nie sposób także podzielić stanowiska powódki co do zakwalifikowania komórek na półpiętrach budynku jako pomieszczeń przynależnych do lokali.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 usm do pomieszczeń przynależnych zalicza się w szczególności piwnice lub pomieszczenia gospodarcze, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje.

Przepis ten wskazuje na konieczność istnienia wyraźnego powiązania pomiędzy samym lokalem a pomieszczeniem przynależnym, które ma być „przyporządkowane” lokalowi.

Jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, tj. mieszkańców budynku oraz K. P., zeznań prezesa pozwanej Spółdzielni oraz zeznań samej powódki, lokatorzy budynku przy ul. (...) korzystają z pomieszczeń gospodarczych na półpiętrach (dawnych zsyków) niezależnie od korzystania z samych lokali i niezależne od tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, zaś tytułem prawnym do korzystania ze wskazanych pomieszczeń są stosunki najmu. Pomieszczenia na półpiętrach były przyznawane lokatorom w różnych okresach, z reguły później niż następowało przydzielane lokali. Następowaly także zmiany osób korzystających z poszczególnych komórek. Niektórzy lokatorzy rozliczali się z poprzednikami, którzy ponieśli koszty adaptacji pomieszczeń, tj. ich oddzielenia ścianką od klatki schodowej. W takiej sytuacji była powódka oraz świadek G.. W klatce schodowej budynku znajduje się ok. 30 lokali mieszkalnych oraz 5-6 komórek, czyli nie każdy uprawniony do lokalu ma prawo także do korzystania z komórki. Komórki te nie zawsze są również położone w bezpośrednim sąsiedztwie piętra, na którym mieszka osoba korzystająca. Świadek R. M. podał, że sam mieszka na drugim piętrze, korzysta natomiast z komórki na 10 piętrze. Zależało mu na możliwości korzystania z takiego dodatkowego pomieszczenia, gdyż piwnica ma ograniczoną powierzchnię z uwagi na położenie rur.

Widać zatem, że komórki te nie są powiązane z lokalami, ale z niektórymi osobami, które zajmują lokale mieszkalne. Tytuł prawny do zajmowania komórki lokatorskiej nie ma nic wspólnego z tytułem prawnym do samego lokalu, co więcej, nie ma on charakteru spółdzielczego prawa do lokalu, ale wynika z zobowiązaniowego stosunku prawnego, tj. stosunku najmu. Nie istnieją zatem powiązania pomiędzy lokalami mieszkalnymi a komórkami dające się zakwalifikować jako przyporządkowanie komórek do konkretnych lokali. Komórki przyporządkowane są osobom lokatorów, a nie lokalom. Nie pozwala to na zakwalifikowanie komórek jako pomieszczeń przynależnych do lokali w rozumieniu art. 43 ust. 2 usm w brzmieniu obowiązującym od dnia 31.07.2007 r.

Tym samym po wejściu w życie ustawy nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd pozwanej Spółdzielni nie był zobowiązany do zmiany uchwały nr (...) z dnia 05.04.2005 r. w celu jej dostosowania do obowiązujących przepisów. Uchwała z dnia 05.04.2005 r. w brzmieniu przyjętym przez zarząd pozwanej stanowi należyłą podstawę do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) i nie narusza przepisów prawa ani interesów powódki jako członka pozwanej uprawnionego do uwłaszczenia.

Oznacza to, że wytoczone przez powódkę Z. W. powództwo o uchylenie tej uchwały pozbawione jest usprawiedliwionych podstaw, co powoduje jego oddalenie.

Z uwagi na sytuację materialną powódki sąd nie obciążył jej kosztami zastępstwa procesowego pozwanej Spółdzielni na podstawie art. 102 kpc. Rozstrzygnięcie takie zawarte w pierwszym wyroku Sądu Okręgowego zostało zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny.

Powódka korzystała z pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu ze skargi kasacyjnej. Pełnomocnikowi powódki przysługuje zatem od Skarbu Państwa wynagrodzenie z tego tytułu powiększone o podatek VAT – art. 29 ust. pr. adw. oraz § 2.3 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Stawka zastępstwa za postępowanie kasacyjne wynosi, jeżeli sprawy wcześniej nie prowadził ten sam adwokat:

- za sporządzenie i wniesienie skargi kasacyjnej oraz udział w rozprawie przed Sądem Najwyższym – 100 % stawki minimalnej - § 13.4.1,

- za sporządzenie i wniesienie skargi kasacyjnej – 75 % stawki minimalnej - § 13.4.2,

w obu wypadkach nie mniej niż 120 zł.

Ponieważ skarga kasacyjna powódki została rozpoznana przez Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym zastosowanie znajduje § 13.4.2 rozporządzenia. Stawka minimalna w sprawie o uchylenie uchwały organu spółdzielni wynosi 180 zł - § 11.1.1. 75 % tej kwoty wynosi 135 zł, a wraz z podatkiem VAT 166, 05 zł.

Wobec zwolnienia powódki od kosztów sądowych obciążają one ostatecznie Skarb Państwa.

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