

Sygn. akt XII C 352/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia, 12 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący Sędzia SO Marcin Śmigiel

Protokolant Marta Jadowska

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2020 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. Z. (1)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Okręgowego

we Wrocławiu

Marcin Śmigiel

Sygnatura akt: XII C 352/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 czerwca 2018 r., skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., powód S. Z. (2) wniósł o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W.. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 2 marca 1978 r. jako członek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego przyjął lokal nr (...) położony przy ul. (...) o pow. 65,74 m⁽²⁾, po czym w dniu 13 sierpnia 2008 r. powód nabył prawo własności opisanego tego lokalu. Po wtóre powód wskazał, że w dniu 13 grudnia 2004 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. w trybie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W.. W ocenie powoda podjęta uchwała zawiera stwierdzenia niezgodne z rzeczywistym stanem faktycznym. W tym kontekście powód wskazała, że w myśl § 2 uchwały budynek mieszkalny przy ul. (...) obejmuje 665 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 31.658,50 m⁽²⁾, 80 pomieszczeń przynależnych o łącznej powierzchni 189,95 m⁽²⁾, 3 pomieszczenia na potrzeby własne o łącznej powierzchni 58,80 m⁽²⁾ oraz 22 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 1.589,70 m⁽²⁾. Łącznie wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, pomieszczenia przynależne i pomieszczenia na potrzeby własne mają według uchwały powierzchnię 33.496,95 m⁽²⁾. Co więcej, wedle treści § 3 pkt 10 lokal stanowiący własność powoda posiada powierzchnię 66 m⁽²⁾. Powód wskazał, że tożsama powierzchnia została wpisana w umowie w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia prawa własności lokalu. Tymczasem, powód podniósł, że wskazana powierzchnia oraz wiążący się z nią

udział wynoszący 20/10.000 części nie mają odniesienia do rzeczywistego stanu rzeczy. Według bowiem obmiaru dokonanego przez powoda, przedmiotowy lokal ma powierzchnię 64,56 m⁽²⁾. W ocenie powoda tylko ten obmiar odzwierciedla rzeczywistą powierzchnię lokalu, zwłaszcza wobec faktu niedokonywania zmian budowlanych w lokalu. Stąd też, zdaniem powoda uprzednie pomiary lokalu, wynikające m. in. z protokołu pomiaru powierzchni użytkowej z 1978 r., czy też dokumentu z 2008 r., określające powierzchnię lokalu na poziomie 66 m⁽²⁾ i 65,74 m⁽²⁾, nie były realnie wykonywane, lecz najprawdopodobniej zostały przejęte z projektów budowlanych. Dla powoda istotniejszą była jednakże kwestia dokonanych przez stronę pozwaną na przestrzeni ostatnich lat działań polegających m. in. na zabudowywaniu kilku tuneli lub adaptacji przestrzeni wspólnej na poddaszach celem utworzenia lokali użytkowych. Takie działania skutkowały zwiększeniem powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a zarazem winny były skutkować zmniejszeniem udziału powoda w nieruchomości wspólnej, zwłaszcza, że jego lokal nie zmienił powierzchni, zaś powierzchnia wszystkich lokali zmniejszyła się z 33.860 m⁽²⁾ do 32.300,5 m⁽²⁾. Ponadto powód podkreślił, że nie wszystkie lokale są traktowane jednakowo w zakresie ustalania ich powierzchni użytkowej. Powód, powołując się na dokumenty zbiorcze, wskazał, że powierzchnia jednych lokali została zaokrąglona do pełnego metra kwadratowego, zaś innych do pierwszego miejsca po przecinku. Ponadto powód podniósł, że prowadzona dla budynku przy ul. (...) we W. księga wieczysta nie zawiera ujawnionej informacji o ogólnej powierzchni użytkowej. W takim stanie rzeczy, powód podniósł, że zaskarżona uchwała nie istnieje, zaś jego interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały wynika z towarzyszącej mu niepewności co do przysługującego mu prawa własności, w tym w szczególności związanego z tym prawem udziału w częściach wspólnych budynku przy ul. (...) we W.. Powód wskazał bowiem, że aktualnie ponosi opłaty związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego w wysokości 628,86 zł miesięcznie przy uwzględnieniu, że cena jednostkowa 1 m⁽²⁾ = 7,42 zł. Wysokość tej opłaty jest uzależniona od powierzchni użytkowej całego budynku. Stąd też, gdyby opłaty od niniejszego lokalu były obliczane od jego rzeczywistej powierzchni wynoszącej 64,56 m⁽²⁾, nie zaś od 66 m⁽²⁾, powód rocznie oszczędziłby kwotę 128,16 zł. Podstawy prawnej powództwa powód upatrywał zaś w treści art. 58 § 1 k.c. oraz art. 189 k.p.c.

W odpowiedzi na pozew (k. 55-61) strona pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie strony pozwanej, zagadnienie obliczania powierzchni, aktualizacji obliczeń oraz tworzenia zestawień stanowi normalne następstwo zmieniającego się charakteru budynków, sposobu ich opomiarowania oraz przepisów prawa. Już w 2002 r. Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej upoważniło zarząd do ujednoczenia powierzchni użytkowych mieszkań i przyjęcia jako podstawy do wszelkich rozliczeń z lokatorami ilości metrów powierzchni wskazanej w ewidencji opłat eksploatacyjnych. W tym kontekście strona pozwana wyjaśniła, że wnioskowana przez powoda różnica pomiędzy powierzchnią lokali użytkowych według zaskarżonej uchwały a powierzchnią przyjętą do naliczeń opłat za centralne ogrzewanie w nieruchomości wynika z faktu niepodłączenia do istniejącej instalacji centralnego ogrzewania dobudowanych w podcieniach budynku (...) lokali użytkowych. Po wtóre strona pozwana, powołując się na wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu, utrzymany w mocy przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie o zapłatę zawisłej z inicjatywy powoda przeciwko stronie pozwanej, wskazała, że sposoby liczenia powierzchni użytkowej lokali wynikają nie tylko z nazewnictwa, którym powód posługuje się dowolnie i zamienne, ale także z przepisów prawa. Inaczej bowiem powierzchnię użytkową definiuje ustawa o podatku od spadków i darowizn z dnia 28 lipca 1983 r., jeszcze inaczej ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r., a jeszcze inaczej ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Strona pozwana odwołując się z kolei do rzekomej niezgodności treści księgi wieczystej budynku przy ul. (...) wskazała, że różnica pomiędzy stanem określonym w uchwale (...) a wnioskiem złożonym do Sądu z dnia 31 marca 2003 r. wynikała z potrzeby zalegalizowania wykonanych przez użytkowników zabudów części korytarzy do mieszkań, a także wykorzystania pomieszczeń na cele gospodarcze. Działania te były konieczne w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i poprzedzały sporządzenie uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. Uchwała ta stała się następnie podstawą do zawierania z posiadaczami spółdzielczych praw do lokali aktów notarialnych ustanawiających własność ich lokali. Czynność ta zaś skutkowałą założeniem księgi wieczystej dla lokalu i dokonania w niej wpisów. Stąd też, w ocenie strony pozwanej, zaskarżona uchwała stanowi podstawę do określenia przedmiotu odrębnej własności. Ponadto

strona pozwana, kwestionując roszczenie pozwu, podniosła, że w sprawie nie sposób mówić o nieistnieniu uchwały, skoro została ona podjęta zgodnie z obowiązującymi procedurami i zasadami reprezentacji.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód S. Z. (1) jest członkiem pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

Okoliczność bezsporna

W dniu 2 marca 1978 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego strona pozwana przekazała powodowi lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) we W. kategorii M5. W treści protokołu nie wskazano powierzchni użytkowej lokalu.

W dniu 5 stycznia 1978 r. dokonano pomiaru powierzchni użytkowej ww. lokalu mieszkalnego. Z wykonanego pomiaru wynikało, że powierzchnia tego lokalu wynosi $65,74 \text{ m}^2 \approx 66 \text{ m}^2$.

Dowód:

- protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 2 marca 1978 r., k. 12 – 12 verte;

Pomiar powierzchni lokalu mieszkalnego powoda wykonywany był przez techników z natury, a następnie dokonano zaokrąglenia uzyskanego wyniku.

Dowód:

- zeznania świadka M. R., k. 271 verte, e-protokół rozprawy z dnia 15 listopada 2019 r., min. 00:05:24-00:53:36;

- norma PN-70/B-02365, PN-ISO 9836:1997 wraz z protokołami, k. 281-388;

W latach 2001 – 2004 strona pozwana wyraziła niektórym członkom Spółdzielni zgodę na przydział pomieszczeń przynależnych do należących do nich lokali mieszkalnych.

Dowód:

- pisma strony pozwanej, k. 152-159;

- pismo z dnia 2 lutego 2001 r. wraz z załącznikiem, k. 162-163;

- decyzja w sprawie przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 20 kwietnia 2001 r., k. 161;

W dniu 13 grudnia 2004 r. Zarząd strony pozwanej podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W..

W § 2 uchwały wskazano, że w budynku mieszkalnym wymienionym w § 1, tj. budynku przy ul. (...), znajdują się: lokale mieszkalne w liczbie 665 szt. o łącznej powierzchni $31.658,50 \text{ m}^2$, pomieszczenia przynależne 80 szt. o łącznej powierzchni $189,95 \text{ m}^2$, pomieszczenia na potrzeby wł. szt. 3 o łącznej powierzchni $58,80 \text{ m}^2$, lokale użytkowe 22 szt. o łącznej powierzchni $1.589,70 \text{ m}^2$, co łącznie stanowi powierzchnię $33.296,95 \text{ m}^2$.

Zgodnie z treścią § 3 uchwały wykaz lokali mieszkalnych zawierała tabela.

W § 4 uchwały zawarto pouczenie, zgodnie z którego treścią członkowie, 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, z zastrzeżeniem, że uchwała wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.

W § 5 uchwały wskazano, że zgodnie z art. 42 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niniejsza uchwała od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Zgodnie z treścią § 6 uchwały jej projekt został wyłożony w biurze Zarządu Spółdzielni przy ul. (...) w dniach od 18 października do 9 listopada 2004 r.

Zgodnie z danymi wynikającymi z tabeli, określonej w § 3 uchwały, powierzchnia użytkowa lokalu powoda wynosi 66 m², udział we współwłasności nieruchomości wspólnej i w gruncie 0,20%, zaś łączna powierzchnia budynku przy ul. (...) 33.496,95 m².

Dowód:

- uchwała nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W., k. 19-20, 187-188, 225-227, 248-250;
- aneks nr (...) z dnia 29 lipca 2009 r., k. 20 verte, 190, 228, 251;
- tabela, k. 191-207, 229-245, 252-269
- zeznania świadka M. L. (1), k. 173, e-protokół rozprawy z dnia 15 maja 2019 r., min. 00:06:48-00:51:19, k. 174;
- zeznania świadka W. O., k. 173, e-protokół rozprawy z dnia 15 maja 2019 r., min. 00:51:19-01:19:57, k. 174;
- zeznania świadka M. L. (2), k. 210, e-protokół rozprawy z dnia 21 sierpnia 2019 r., min. 00:25:42-01:22:53, k. 212;
- zeznania świadka M. R., k. 271 verte, e-protokół rozprawy z dnia 15 listopada 2019 r., min. 00:05:24-00:53:36;

Powód nie skorzystał z możliwości zapoznania się z treścią projektu ww. uchwały i nie złożył wniosku o zmianę tego projektu.

Dowód:

- pismo strony pozwanej z dnia 10 grudnia 2014 r., k. 160;

W dniu 13 sierpnia 2008 r. T. W. działający w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz J. i S. małżonkowie Z. zawarli umowę w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 66 m² i określili, że z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń.

Dowód:

- umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz o przeniesienie prawa własności lokalu na rzecz członka spółdzielni, rep. A nr (...), k. 14-17 verte;

Na dzień 31 grudnia 2010 r. strona pozwana dla rozliczenia przychodów i kosztów nieruchomości przy ul. (...) przyjęła, że powierzchnia użytkowa lokalu powoda wynosi 66 m², zaś powierzchnia budynku przy ul. (...) 33.860 m².

Dowód:

- zestawienie tabelaryczne strony pozwanej na dzień 31 grudnia 2010 r., k. 23-29;

Pozwem z dnia 18 października 2012 r. S. Z. (2) domagał się zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwoty 51,58 zł jako różnicy pomiędzy ponoszonymi kosztami ogrzewania a kosztami z tego tytułu należnymi, kwestionując powierzchnię, która powinna być uwzględniona przy rozliczeniu kosztów stałych ogrzewania nieruchomości przy ul. (...) we W..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków oddalił powództwo w sprawie.

Dowód:

- wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt: VI C 1415/12 wraz z uzasadnieniem, k. 79-86;

- wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 20 maja 2014 r., sygn. akt: II Ca 326/14 wraz z uzasadnieniem, k. 87-100;

W dniu 4 grudnia 2013 r. strona pozwana przesłała powodowi szkic mieszkania nr (...) przy ul. (...) we W., z którego wynikało, że powierzchnia tego lokalu wynosi 66 m².

Dowód:

- pismo strony pozwanej z dnia 4 grudnia 2013 r. wraz ze szkicem, k. 18-18 verte;

Z kolei w dniu 1 marca 2014 r. dokonano ponownego obmiaru lokalu mieszkalnego powoda, z którego wynikało, że powierzchnia tego lokalu wynosi 64,56 m².

Dowód:

- rzut lokalu mieszkalnego z dnia 1 marca 2014 r., k. 22;

W dniu 19 stycznia 2018 r. strona pozwana przesłała powodowi kserokopię uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębne własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W., aneks nr (...) z dnia 29 lipca 2009 r. oraz wyciąg z załącznika do ww. uchwały.

Przedmiotowa uchwała została doręczona powodowi najpóźniej w kwietniu 2018 r.

Dowód:

- pismo strony pozwanej z dnia 17 stycznia 2018 r. wraz z załącznikami, k. 299-302;

- potwierdzenia nadania ww. pisma, k. 303;

- przesłuchanie powoda S. Z. (1), k. 291, e-protokół rozprawy z dnia 6 grudnia 2019 r., min. 00:04:21-01:18:01, k. 293;

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo podlegało oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że każdemu członkowi Spółdzielni Mieszkaniowej przysługują trzy rodzaje roszczeń, służących kwestionowaniu uchwał organów Spółdzielni Mieszkaniowej. W zależności od rodzaju uchybień, jakimi, w ocenie danego członka dotknięta jest kwestionowana uchwała, członek Spółdzielni Mieszkaniowej może żądać uchylenia uchwały walnego zgromadzenia (art. 42 § 3 prawa spółdzielczego), stwierdzenia nieważności lub nieistnienia takiej uchwały (art. 42 § 2 i 9 prawa spółdzielczego), ale także może żądać uchylenia uchwały Rady Spółdzielni o wykluczeniu lub wykreśleniu (art. 24 § 6 pkt 2 w zw. z art. 198 § 2 prawa spółdzielczego). Jakkolwiek

prawo spółdzielcze nie zawiera wprost podstawy normatywnej dla zaskarżenia pozostałych kategorii uchwał, w tym w szczególności uchwał zarządu, w ocenie Sądu za przyjęciem dopuszczalności ich zaskarżenia przemawia w przeważającej mierze cywilnoprawny charakter tych uchwał. Powyższe oznacza zatem, że uchwały organów Spółdzielni mogą być kwestionowane w ramach różnego rodzaju powództw, tj. powództwa o uchylenie uchwały - o ile ustawa dopuszcza taką możliwość oraz na zasadach ogólnych w ramach powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały lub ustalenie nieważności uchwały. W przypadku tej konkretnej kategorii uchwał tj. uchwał zarządu dotyczących ustalenia przedmiotu odrębnej własności tj. wyodrębnienia własności lokali w nieruchomości spółdzielczej - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje regulację szczególną zgodnie z którą członek spółdzielni może zaskarżyć uchwałę zarządu na podstawie art. 43 ust. 5 tej ustawy.

Na kanwie niniejszej sprawy powód domagał się zaś stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) we W.. W przekonaniu Sądu o uchwale nieistniejącej można mówić jedynie wówczas, gdy w procedurze jej podejmowana nastąpiły tak daleko idące naruszenia lub uchybienia formalne, że w istocie rzeczy w obrocie funkcjonuje niejako pozór uchwały, który uchwałą nie jest. Chodzić tu więc może o przypadki występowania w obrocie uchwały jako podjętej pomimo braku wymagalnej większości przy jej podejmowaniu, braku podpisania uchwały przez członków zarządu lub jej podpisanie przez osoby które faktycznie nie były członkami zarządu itp. W takiej sytuacji tego rodzaju powództwo winno zmierzać do uzyskania orzeczenia ustalającego, że konkretna uchwała nie istnieje. Na kanwie niniejszej sprawy nie sposób jednakże mówić o takiej sytuacji. Zważyć bowiem należy, że zaskarżona uchwała została skutecznie podjęta przez organ Spółdzielni – Zarząd, w ramach przyznanych mu kompetencji ustawowych (zgodnie z art. 42 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), uchwała uzyskała wymaganą liczbę głosów oddanych przez osoby wchodzące faktycznie w skład organu – a przynajmniej powód nie czynił w tymże zakresie żadnych zarzutów ani też nie podjął jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej, która pozwalałaby na przyjęcie odmiennych ustaleń. W niniejszym przypadku nie sposób zatem mówić o uchwale nieistniejącej. Już zatem z tej przyczyny powództwo nie mogło zasługiwać na uwzględnienie. Prawidłowo podjęta uchwała przez uprawniony organ spółdzielni, która zawiera błąd np. w zakresie powierzchni poszczególnych lokali nie jest wbrew przekonaniu powoda uchwałą nieistniejącą.

W tym miejscu wskazać należy, że choć powód (zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika) w toku całego postępowania kategorycznie wnosił o ustalenie nieistnienia uchwały, to argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu pozwu zmierzała raczej do poparcia żądania ustalenia nieważności uchwały. Nawet jednak w wypadku, gdyby Sąd miał dokonać interpretacji żądania pozwu w sposób sprzeczny z literalnym brzmieniem żądania i przyjąć ostatecznie, że powód na kanwie niniejszej sprawy wystąpił z żądaniem stwierdzenia nieważności uchwały w trybie przepisu szczególnego - art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – powództwo również podlegałoby oddaleniu.

Według stanowiska Sądu Najwyższego, które to Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokalu z powodu jej niezgodności z prawem może być zaskarżona tylko na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2019 r., III CZP 88/18, Lex nr 2629494). Z kolei w wyroku z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie II CSK 118/11 Sąd Najwyższy uznał, że osoba uprawniona, wytaczając powództwo w oparciu o treść art. 43 ust. 5 u.s.m., może żądać stwierdzenia nieważności uchwały zarządu, jeżeli jest sprzeczna z prawem lub jej uchylenia, gdy jest zgodna z prawem, ale narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego. Z powyższego wynika zatem, że materialnoprawną podstawę żądania stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały stanowi tylko i wyłącznie przywołany przepis szczególny ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ze względu na istnienie tej regulacji szczególnej – nie jest dopuszczalne konstruowanie powództwa o ustalenie nieważności takiej uchwały w oparciu o art. 189 k.p.c. Art. 43 ust. 5 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym na dzień podjęcia zaskarżonej uchwały stanowił zaś, że osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie **30 dni** od doręczenia zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przy czym jak wskazał Sąd Najwyższy w powyżej przywołanej uchwale termin **30 dni** jest zawitym terminem prawa materialnego. Niezachowanie tegoż terminu skutkuje wygaśnięciem roszczenia o

stwierdzenie nieważności uchwały. Powództwa o ustalenie nieważności uchwał organów spółdzielni oparte na ogólnej regulacji art. 189 k.p.c. nie są generalnie ograniczone czasowo i mogą być wnoszone po upływie dowolnie długiego okresu od podjęcia uchwały. Nie dotyczy to jednak uchwał zarządu spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności, bowiem ich zaskarżenie odbywa się w oparciu o regulację szczególną i jest ograniczone terminem zawitym. Ratio legis takiego rozwiązania jest wręcz oczywiste, bowiem ustanowienie odrębnej własności i nabycie lokali na podstawie takiej uchwały dotyczy dziesiątek lub setek spółdzielców, lokale te następnie pozostają w obrocie, zmieniają właścicieli i koszty finansowe i organizacyjne ewentualnego ustalenia po wielu latach nieważności takiej uchwały są trudne do wyobrażenia. Członek spółdzielni może oczywiście kwestionować prawidłowość określenia powierzchni jego lokalu, udziału w nieruchomości wspólnej itd. – ale tylko w terminie 30 dni od doręczenia uchwały.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód nie dochował 30 – dniowego terminu do zaskarżenia uchwały zgodnie z brzmieniem przywołanej regulacji. Z poczynionych bowiem w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że strona pozwana na wniosek powoda w dniu 19 stycznia 2018 r. wysłała do niego przedmiotową uchwałę, zaś powód przyznał, że rzeczoną uchwałę otrzymał dopiero w kwietniu 2018 r., z przyczyn leżących rzekomo po stronie poczty. Mimo, iż Sąd nie dał wiary twierdzeniu powoda w tymże zakresie (bowiem trudno uwierzyć, aby poczta na terenie jednego miasta opóźniała się z doręczeniem przesyłki aż 3 miesiące), to nawet gdyby za powodem przyjąć, że rzeczywiście otrzymał sporną uchwałę dopiero w tej dacie, to i tak składając pozew w sprawie w dniu 18 czerwca 2018 r. nie zachował 30 – dniowego terminu z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W świetle powyższego przyjąć zatem należy, że roszczenie powoda wygasło. W przekonaniu Sądu nawet sytuacje takie jak w niniejszej sprawie nie powinny mieć miejsca tzn. każda spółdzielnia mieszkaniowa powinna, w wypadku wytaczania podobnych procesów po upływie wielu lat od podjęcia uchwały, mieć możliwość udokumentowania czy doręczyła uchwałę wszystkim zainteresowanym członkom bezpośrednio po jej podjęciu. Nawet jednak zakładając, że powodowi nie doręczono uchwały w 2004 r. i po raz pierwszy nastąpiło to w kwietniu 2018 r. – powód i tak nie dochował terminu do jej zaskarżenia. Jest to też termin zawity prawa materialnego, po upływie którego roszczenie wygasa a zatem nie może być on w żaden sposób przywrócony.

W tych okolicznościach Sąd oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c., ustalając wysokość kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265), (pkt I i II wyroku).