

Sygn. akt I A Ca 1426/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Prezes SA Andrzej Niedużak (spr.)
Sędziowie:	Małgorzata Lamparska Iwona Biedroń
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **D. C.**

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

o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 6 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 433/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i II w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) zarządu strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. z dnia 13 lutego 2013 r. w sprawie określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) i zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 335 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powódka D. C. pozwem skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. wniosła o uchylenie uchwały zarządu pozwanej 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 na jej rzecz kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem, co czyni bezzasadnym żądanie stwierdzenia jej nieważności, jak również nie narusza interesu powódki, co skutkowało musiałoby oddaleniem powództwa o jej uchylenie.

Uchwała nr (...) zarządu pozwanej zawiera wszystkie konieczne elementy i odpowiada dyspozycji art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sprzeczności z prawem nie można upatrywać w umieszczeniu w uchwale lokalu użytkowego użytkowanego przez pozwaną. W ocenie Sądu Okręgowego naruszeniem prawa materialnego nie było także podjęcie uchwały pomimo braku zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego znajdującego się w tej nieruchomości, a zajmowanego przez Spółdzielnię. Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali zaświadczenie to winno zostać przedłożone dopiero notariuszowi przed sporządzeniem aktu notarialnego zawierającego ustanowienie odrębnej własności lokalu, jego uzyskanie nie jest zatem ani warunkiem przyjęcia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności, ani elementem całej procedury przygotowania lokali do wyodrębnienia.

Oceniając przesłanki uchylenia zaskarżonej uchwały Sąd I instancji uznała, że wskazanie w uchwale lokalu użytkowego jako przypadającego bezpośrednio samej Spółdzielni (a nie jako części wspólnej będącej przedmiotem współwłasności właścicieli wszystkich lokali) nie skutkuje naruszeniem interesu prawnego powódki. Interes prawny lub uprawnienie w rozumieniu art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie odnosi się bowiem do pozostałych lokali, powódka może kwestionować uchwałę jedynie w zakresie ją dotyczącym. Skoro zgodnie z uchwałą sporny lokal należy do pozwanej Spółdzielni, to żądanie powódki w niedopuszczalny sposób wkracza w sferę uprawnień pozostałych zainteresowanych.

Dalej Sąd I instancji podkreślił, że ustawowa przesłanka z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych naruszenia interesu przez podjęcie uchwały odnosi się wyłącznie do naruszenia interesu prawnego, a nie jakiegokolwiek interesu i musi być interpretowany w powiązaniu z przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 tej ustawy. Skoro zaskarżona uchwała zawiera wszystkie wymagane elementy, nadto uwzględniono zastrzeżenie powódki i ujęto w uchwale przysługujące powódce pomieszczenie piwniczne, to interes prawny powódki związany z możliwością przekształcenia jej prawa do lokalu został zaspokojony przez przyjęcie zaskarżonej uchwały.

W ocenie Sądu I instancji zaskarżona uchwała nie narusza także uprawnienia powódki, co miałyby miejsce wówczas, gdyby uchwała wprowadzała ograniczenie czy zmianę pozycji powódki, godzącą w jej interesy ekonomiczne czy socjalne. Sytuacja taka nie zachodzi z uwagi na zakwalifikowanie lokalu dawnej wózkowni jako przypadającego samej Spółdzielni. Powódka w żaden sposób nie wykazała, z jakich względów ochrona jej interesów czy uprawnień wymaga przywrócenia pomieszczenia wózkowni jako części wspólnej nieruchomości. Część wspólna nieruchomości winna służyć właścicielom lokali w sposób umożliwiający im korzystanie z tych lokali w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, a stanowią ją 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.

W świetle powyższych rozważań Sąd I instancji uznał powództwo za nieuzasadnione.

Od wyroku apelację wywiodła powódka. Zaskarżając go w całości, zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem;

- art. 2 ust. 2 oraz art. 3 ust. 2 i 3 zd. 1 ustawy o własności lokali;

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 217, 227 i 232 k.p.c. polegające na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnych dla spraw okoliczności, nieprzeprowadzeniu prawidłowo postępowania dowodowego i nierozważeniu

w sposób bezstronny i wszechstronny wskazanych w pozwie dowodów z dokumentów, oddaleniu wniosków dowodowych zawartych w pozwie jako zbędnych i nieprzydatnych;

3. dokonanie ustaleń faktycznych niezgodnie z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności przez kwestionowanie istnienia po stronie powódki interesu prawnego w ustaleniu, że lokal użytkowy pozwanej winien być częścią wspólną nieruchomości.

Formułując powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań wskazać należy, iż podstawę rozstrzygnięcia Sądu II instancji stanowiły prawidłowe, pełne i wyczerpujące ustalenia faktyczne Sądu I instancji, które Sąd Apelacyjny w całości przyjął za własne. Nadto wskazać należy, że pomimo sformułowania przez powódkę zarzutu sprzeczności ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym, z uzasadnienia tego zarzutu wynika, że powódka w istocie kwestionuje nie tyle same ustalenia, ale ocenę Sądu I instancji dokonaną w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, skutkująca odmową powódce interesu prawnego w zaskarżeniu spornej uchwały. W konsekwencji zarzut ten winien zostać rozpoznany wspólnie z zarzutami naruszenia prawa materialnego, co zostanie dokonane w dalszej części rozważań.

Dokonując oceny zarzutu powódki naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego i pominięcia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności wskutek odmowy dopuszczenia dowodów zawnioskowanych przez powódkę zważyć należy, że wskutek zaniedbań samej powódki Sąd Odwoławczy nie był uprawniony do oceny prawidłowości procedowania Sądu I instancji w tym zakresie. Nie można bowiem pomijać, że po oddaleniu przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych powódki zawartych w pozwie, pomimo osobistego uczestnictwa powódki w rozprawie w dniu 6.08.2013 r., nie zostały zgłoszone w tym zakresie żadne zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. W konsekwencji tego zaniedbania powódka faktycznie pozbawiła się możliwości skutecznego podnoszenia powyższego zarzutu na etapie postępowania apelacyjnego. Przepis art. 162 k.p.c. przewiduje bowiem prekluzję zarzutów dotyczących niektórych naruszeń prawa procesowego. Skutkiem niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie, jest bezpowrotna utrata możliwości powoływania tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także w postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia oraz w postępowaniu apelacyjnym, chyba że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy (por. wyrok SN z 24.09.2009 r., IV CSK 185/09, M.Prawn. 2009/20/1082; uchwała SN z 27.10.2005 r., III CZP 55/05, niepubl.). Skoro wskazywane naruszenie przepisów postępowania nie należy do kategorii tych, które sąd bierze pod uwagę z urzędu, jak również powódka nie wykazała aby brak zgłoszenia zastrzeżenia do protokołu nie był przez nią zawiniony, to Sąd Apelacyjny nie był uprawniony do oceny trafności postanowienia Sądu Okręgowego w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych powódki. W konsekwencji nie jest także trafne formułowanie przez powódkę zarzutu pominięcia przez ten Sąd okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia oraz nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego w całości.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów procesowych powódki. Tym niemniej rozważając żądanie powódki w świetle dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, zgodzić się należy ze skarżącą, iż Sąd ten dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego oddalając jej słuszne żądanie.

W tym miejscu wskazać należy, że w pozwie powódka domagała się w pierwszej kolejności uchylenia uchwały zarządy pozwanej w sprawie określenie przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ul. (...) we W. z uwagi na to, iż uchwała ta narusza interes prawny powódki. Jako roszczenie ewentualne powódka zgłosiła żądanie stwierdzenia nieważności tej uchwały z uwagi na jej sprzeczność z prawem. We wniesionej apelacji powódka, domagając się

zmiany wyroku i uchylenia uchwały bądź stwierdzenia jej nieważności, stawia wprawdzie wyłącznie kwestionuje ocenę Sądu I instancji braku sprzeczności uchwały z prawem, to jednak mając na uwadze, że Sąd II instancji jest sądem merytorycznym, a co za tym idzie jest zobligowany do zbadania prawidłowości stosowania przepisów prawa materialnego w kontekście zgłoszonych przez stronę żądań, ocenę tę należało przeprowadzić w pierwszej kolejności z punktu widzenia głównego roszczenia powódki, jakim było żądanie uchylenia uchwały z uwagi na naruszenie interesu prawnego powódki.

Dokonując powyższej oceny na wstępie przyznać należy powódce rację, gdy kwestionuje ocenę Sądu I instancji odmawiającą jej interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały z tej przyczyny, że stawiane przez nią zarzuty odnoszą się wyłącznie do lokalu, którego własność przynależy innemu podmiotowi.

Art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi samoistną podstawę zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z powodu naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia osoby, której uchwała dotyczy. O ile rację ma Sąd I instancji, iż ów interes prawny należy interpretować w powiązaniu z przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 powołanej wyżej ustawy, to jednak błędnie Sąd ten wywodzi, że podnoszone przez powódkę zarzuty, jako zwrócone wyłącznie przeciwko określeniu odrębnej własności innego lokalu aniżeli jej przysługującego, wykluczają jej interes prawny w zaskarżeniu spornej uchwały. Powyższe błędne stanowisko skutkowało uchyleniem się przez ten Sąd od rozważenia istoty zarzutu powódki. Podkreślić w tym miejscu należy, że powódka zakwestionowała treść uchwały zarządu wskazując, iż lokal pierwotnie przeznaczony na wózkownię, aktualnie stanowiący pomieszczenie biurowe pozwanej, nie zmienił swego charakteru prawnego i stanowi część wspólną nieruchomości przy ul. (...). W konsekwencji według powódki wadliwość spornej uchwały wyraża się w zakwalifikowaniu tego pomieszczenia jako własności pozwanej Spółdzielni, a w konsekwencji wadliwym zaliczeniu powierzchnia tego pomieszczenia przy ustalaniu wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej stosownie do treści art. 3 ustawy o własności lokali.

Podkreślić dalej należy, iż uchwała w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności ma stanowić podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie własności lokali, a po jej wejściu w życie zmiana jej postanowień nie będzie już możliwa. Uchwała ta przesądza zatem o tym, jakie części budynku pozostaną częścią wspólną właścicieli lokali, jak również o wielkości udziału każdego uprawnionego w nieruchomości wspólnej. To zaś oznacza, że zaskarżona uchwała wprost dotyczy interesu prawnego powódki, a w konsekwencji uzasadnia odmienną od Sądu I instancji ocenę i uznanie, że powódce oczywiście przysługuje interes prawny w zaskarżeniu tej uchwały.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka nie tylko ma interes prawny w zaskarżeniu uchwały w przedmiocie określenia odrębnej własności, ale także słusznie zarzuca, że uchwała zarządu pozwanej faktycznie narusza jej interes prawny.

Art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazuje, do określenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, jakie związane będą z własnością poszczególnych lokali, stosować odpowiednio art. 3 ust. 3 - 6 ustawy o własności lokali. O ile przepis ten nie ogranicza spółdzielni do podstawowego sposobu obliczania wielkości tych udziałów, określonego w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, to jednak nie oznacza on dowolności w tym zakresie. Przede wszystkim jednak stosowana przez spółdzielnię metoda nie może naruszać zasad, o których mowa w art. 2 i 3 ustawy o własności lokali. Godzi się zauważyć, że zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali część wspólną nieruchomości stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z przepisu wynika, że w skład tego pojęcia wchodzi nie tylko grunt, ale także części budynku. Wyrażona w ustawie zasada dotyczyć będzie tych części budynku i urządzeń, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu, ale też tych, które są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC z. 9/1999 r., poz. 113). W skład pojęcia nieruchomości wspólnej mogą wchodzić więc elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie chodzi o takie części budynku, jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach, a także pomieszczenia przeznaczone do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku urządzenia w postaci instalacji wodociągowych zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, grzewczej, a więc także które są niezbędne i konieczne do prawidłowego jej funkcjonowania.

Do nieruchomości wspólnej mogą jednakże należeć także pomieszczenie gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu (pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych), a więc pomieszczenie związane funkcjonalnie z lokalami. Tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, choć nie mają charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Funkcja tych pomieszczeń nie pozostawia wątpliwości, że zakwalifikowanie ich jako części wspólnej pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali.

W rozpoznawanej sprawie lokal, do którego uprawnienia pozwanej powódka kwestionuje, został pierwotnie wybudowany jako pomieszczenie przeznaczone do przechowywania wózków, w świetle powyższych rozważań nie budzi zatem wątpliwości, iż powierzchnia tego pomieszczenia stanowi część wspólną nieruchomości. W wyniku działań pozwanej, w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia Spółdzielni nr (...) z dnia 19.06.1993 r., która nie została zaskarżona i obowiązuje w porządku prawnym, walne zgromadzenie udzieliło upoważnienia do zaadoptowania pomieszczenia wózkowni w budynku przy (...) na biuro Spółdzielni oraz udzieliło upoważnienia zarządowi do zakupu tego pomieszczenia, a środki na ten cel miały pochodzić ze składek członkowskich za rok 1993 (k. 12).

W oparciu o tę uchwałę pozwana dokonała jedynie czynności faktycznych związanych z niezbędnym remontem tego pomieszczenia i dostosowaniem do korzystania z niego jako powierzchni biurowej. Pozwana wywodziła, że dokonała także wykupu tego lokalu, a to na skutek operacji księgowej, w ramach której ze środków pochodzących od wszystkich członków spółdzielni uiszczony został wkład budowlany przypadający na ten lokal oraz inne koszty związane z jego budową. Czynność przeksięgowania środków pochodzących ze składek członków (funduszu wkładów zasobowych) na konto funduszu wkładów budowlanych niewątpliwie została wykonana, co w sprawie pozostaje poza sporem. Powyższe jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego nie uzasadniają stanowiska pozwanej, jakoby w wyniku powyższych działań doszło do zmian własnościowych, a więc by wywołało to skutki prawnorzeczowe.

Pamiętać należy, że przedmiotem obrotu mogą być wyłącznie samodzielne lokale w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali, a co za tym idzie wskazywana wyżej uchwała walnego zgromadzenia spółdzielni dała zarządowi upoważnienie do podjęcia działań zmierzających do wydzielienia tego lokalu w sensie prawnym i jego nabycia na własność. W rozpoznawanej sprawie pozwana nie wykazała, aby czynności takie faktycznie podjęła, przeciwnie prezentowane wyżej stanowisko pozwanej jednoznacznie wskazuje, że działań takich nawet nie próbowała podjąć. Natomiast działania te nie mogą być utożsamiane wyłącznie z dostosowaniem lokalu na potrzeby biura, tym bardziej prawokształtującego charakteru nie ma również długotrwałość korzystania z lokalu przez pozwaną, a mianowicie od około 20 lat.

Skoro zatem podjęcie uchwały nr (...) nie wywołało skutku prawnorzeczowego, a tym bardziej nie kreowało prawa pozwanej do władania tym lokalem, to stanowisko pozwanej co do przysługiwania jej prawa własności lokalu dawnej wózkowni nie zasługuje na ochronę. Podkreślenia w tym miejscu wymaga także, że stosownie do treści art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu jedynie w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Powyższa ocena musi implikować uznaniem, że zaskarżona uchwała, przyznając pozwanej własność dawnego pomieszczenia wózkowni, skutkuje wadliwym i niekorzystnym dla powódki i innych właścicieli wyodrębnianych lokali określeniem ich udziału w nieruchomości wspólnej.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i uchylił uchwałę zarządu pozwanej nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...).

W świetle powyższego zbędna jest ocena pozostałych, podnoszonych przez powódkę zarzutów, w szczególności tych, które służyć miały wykazaniu zasadności roszczenia ewentualnego.

Z opisanych względów Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Zmiana wyroku co do istoty skutkować musiała także odmiennym orzeczeniem o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 i 99 k.p.c. Z tych względów należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów postępowania

obejmujący opłatę od pozwu w kwocie 200 zł (art. 27 pkt 8 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł ( § 10 ust. 1 pkt 1 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 (t.j. - Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Ta sama zasada legła u podstaw orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, przy uwzględnieniu treści § 12 powołanego rozporządzenia. Z tych względów należało zasądzić na rzecz powódki zwrot opłaty od apelacji w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 75% stawki minimalnej, a więc w kwocie 135 zł.

bp