

Sygn. akt VIA Ca 1386/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Ksenia Sobolewska – Filcek

Sędzia SA– Teresa Mróz

Sędzia SA – Agata Wolkenberg (spr.)

Protokolant– sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 czerwca 2012 r.

sygn. akt XXV C 1509/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od J. K. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1386/12

UZASADNIENIE

Powód J. K., w pozwie z dnia 18.12.2009r. wnosił o uchylenie uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. z dnia 14.10.2008r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i (...) w W. z uwagi na podjęcie jej przez organ nieprawidłowo obsadzony oraz z powodu jej sprzeczności z art. 42 ust 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z połączeniem w jednej nieruchomości dwóch budynków i niewliczeniem do powierzchni wspólnej nieruchomości powierzchni lokali użytkowych.

Pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 27.06.2012r. oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Orzeczenie to zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

W związku z wnioskami Komitetu Domowego budynków przy ul. (...) oraz powoda i użytkowników boksów garażowych przy ul. (...) pozwana spółdzielnia zwróciła się do Urzędu (...) W. o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, a następnie zarząd pozwanej, zawarł w dniu 21.10.2004r. umowę z przedsiębiorstwem usług (...) s.c. I. B. i M. S., której przedmiotem było opracowanie projektu podziału nieruchomości. Firma ta przygotowała dwa projekty podziału z tym, że projekt podziału na trzy nieruchomości zakładał konieczność ustanowienia służebności przejazdu i przechodu na wydzielonych działkach. Na podstawie decyzji nr (...) został zatwierdzony podział nieruchomości położonych w rejonie ulic (...) w taki sposób, że jedna nieruchomość objęła dwa budynki mieszkalne, a druga budynki garażowe. Dla nieruchomości, na której znalazły się budynki mieszkalne założono księgę wieczystą. Inny podział nieruchomości, tak aby każdy budynek stał na odrębnej działce nie był możliwy gdyż działki nie spełniałyby kryteriów działki budowlanej. Budynek przy ul. (...) tworzy jedną bryłę architektoniczną w kształcie litery L. Budynki te mają jedną wspólną ścianę i ewentualny podział tej nieruchomości musiałby przebiegać metr od okna na parterze budynku przy ul. (...) i dwóch metrów od drzwi wejściowych do klatki 4 w budynku przy ul. (...). Tymczasem, zgodnie z przepisami, odległość od ściany okiennej i drzwiowej wynosi 4 metry. Dojazd do obu budynków jest od ul. (...), a na nieruchomości jest jedna droga wewnętrzna do obu budynków. Zarówno zatem wielkość, cechy geometryczne, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, jak i dostęp do drogi publicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków położonych na jednej nieruchomości. Podział ten został wykorzystany w projekcie uchwały, na podstawie której można było ustanowić odrębne lokale mieszkalne na rzecz członków pozwanej. Projekt został wyłożony do zapoznania w spółdzielni w dniach od 11 do 30 września 2008r., o czym powód został również zawiadomiony. Zarząd pozwanej w osobach A. C. i J. I. podjął w dniu 14.10.2008r. uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w W.. Przedmiotem tej uchwały była nieruchomość obejmująca działkę (...) o powierzchni 3486 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), której właścicielem jest (...) W. a użytkownikiem wieczystym (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa. Nieruchomość ta zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi, jednym położonym przy ul. (...), w którym znajduje się 85 lokali mieszkalnych, 7 lokali użytkowych, piwnice oraz pomieszczenia i urządzenia wspólne oraz budynkiem mieszkalnym przy ul. (...), w którym znajduje się 36 lokali mieszkalnych oraz piwnice a także pomieszczenia i urządzenia wspólne. Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej został ustalony jako stosunek powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Uchwała nie została doręczona powodowi. O jej podjęciu powód dowiedział się dopiero podczas wizyty u notariusza w dniu 15.12.2008r. z treści projektu aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Odmówiono mu jednak wglądu do tego dokumentu, powód zapoznał się z treścią uchwały dopiero w grudniu 2009r.

Na podstawie tej uchwały wyodrębniono już ponad 50 % lokali.

Analizując treść art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Okręgowy wskazał, że brak jest dowodu doręczenia powodowi przedmiotowej uchwały, a skoro powodowi udostępniono jej tekst w grudniu 2009r., to termin do jej zaskarżenia został zachowany.

Odnosząc się z kolei do zarzutów powoda, Sąd I instancji wskazał, że zarząd spółdzielni, który jest organem powołanym do kierowania jej działalnością i do reprezentacji spółdzielni na zewnątrz, stosownie do § 88 ust statutu, winien składać się z trzech osób. Bezsporne jest natomiast, że w dacie podjęcia uchwały dokonano wyboru jedynie dwóch członków zarządu. Sąd I instancji podzielił jednakże wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 5.11.2010r. w sprawie I CSK 63/10 pogląd, że członkowie nienależycie w stosunku do wymogów statutu, obsadzonego organu osoby prawnej, określanego mianem „kadłubowego”, powołanego do jej reprezentacji, mogą reprezentować tę osobę, mimo jego niewłaściwego składu jeżeli możliwe jest spełnienie obowiązującego w tej osobie wymogu jej reprezentacji. Reprezentacja pozwanej przez dwóch członków zarządu spełnia wymogi obowiązujących w niej zasad reprezentacji, które wynikają z art. 54 § 1 prawa spółdzielczego. Zgodnie z nim, oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.

Wskazując na treść art. 42 ust 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Okręgowy z kolei wyjaśnił, że podział nieruchomości na dwie działki jednobudynkowe nie był możliwy bowiem sprzeciwiały się temu przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określające dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków. Wynikało z nich, że budynek na działce budowlanej należy usytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż 4 metry w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiami w stronę granicy i 3 metrów- w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy. Poza tym Sąd wskazał, że wszystkie klatki schodowe umożliwiające wejście do budynków nie wychodzą na ulice lecz na wspólny plac zatem rozdzielenie budynków mogłoby doprowadzić do naruszenia przepisów prawa budowlanego i dodatkowo spowodowałoby konieczność ustanowienia służebności. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego pozwana spółdzielnia prawidłowo uznała, że istniały podstawy do zachowania nieruchomości dwubudynkowej. Sąd I instancji zwrócił ponadto uwagę, że podział został zatwierdzony decyzją wydaną przez Prezydenta m.(...) W., z której wynikało, że wielkość, cechy geometryczne, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej umożliwiło prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków położonych na tej nieruchomości.

Również pozostałe zarzuty powoda nie były w ocenie Sądu I instancji zasadne. Wskazał Sąd, że wbrew twierdzeniom powoda, w skarżonej uchwale prawidłowo określono wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, stosownie do art. 3 ust 3 ustawy o własności lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Lokale użytkowe nie wchodziły w skład nieruchomości wspólnej albowiem stanowią przedmiot własności spółdzielni mieszkaniowej.

Apelację od tego wyroku złożył powód, który wyrok ten zaskarżył w całości, zarzucając:

- obrazę art. 42 ust 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegającą na niewłaściwej jego wykładni poprzez przyjęcie, że przez sposób uniemożliwiający rozdzielenie budynków należy rozumieć posadowienie istniejących budynków wielorodzinnych niezgodnie z treścią § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- obrazę art. 42 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 49 § 1 prawa spółdzielczego poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że zarząd „kadłubowy”, tj. nie mający pełnej obsady zgodnej z wymogami statutu ma zdolność uchwałodawczą;

- obrazę art. 6 kc, polegającą na bezzasadnym przeniesieniu ciężaru dowodu udowodnienia okoliczności, od których uzależniona jest ważność kwestionowanej uchwały;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany materiałem dowodowym a mianowicie ustalenia, że działki, na których posadowione byłyby budynki w przypadku podziału na trzy nieruchomości pozbawione są dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wnosił o zmianę wyroku i uchylenie kwestionowanej uchwały oraz zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach.

Pozwana spółdzielnia wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie a podniesione w niej zarzuty nie mogą podważyć prawidłowo ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego sprawy oraz dokonanej przez ten Sąd właściwej oceny prawnej.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut obrazy art. 42 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 49§ 1 prawa spółdzielczego polegający na braku zdolności uchwałodawczej tzw. „kadłubowego” zarządu.

Osoby prawne, a taką jest spółdzielnia mieszkaniowa, działają przez swoje organy. Funkcje organów zarządzających piastują powołane osoby fizyczne, które wykonują w ten sposób przysługującą osobie prawnej zdolność do czynności prawnych. Dokonane przez te osoby czynności prawne są więc czynnościami osoby prawnej. Zasady i sposób działania organów danej osoby prawnej przewidują właściwe przepisy i statuty. Jeżeli więc ustawa i statut danej osoby prawnej przewidują minimalną liczbę piastunów organu to osoba prawna, która ma niekompletny organ, w niektórych sytuacjach rzeczywiście nie może działać skutecznie. Byłoby tak gdyby do działania osoby prawnej potrzebna była uchwała organu jako całości a w przypadku spółdzielni, jeżeli jej organ (zarząd) miałby wyrazić wolę w formie uchwały, w której podjęciu musi uczestniczyć więcej piastunów niż faktycznie taki podmiot w tym czasie posiada. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że w skład organu wchodzi określona liczba piastunów, niemniej dla ważności oświadczenia woli osoby prawnej wymagana jest mniejsza ich liczba. W takim przypadku oświadczenie woli złożone zostanie skutecznie, gdy spełnione będą wymogi aby wolę wyraziła określona liczba piastunów organu osoby prawnej (por. System Prawa Cywilnego pod. red. M. Safjana, Prawo cywilne - część ogólna, CH Beck, 2007, s. 1039). Z taką też właśnie sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Stosownie do art. 54 § 1 prawa spółdzielczego oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. Skład i liczbę członków zarządu określa statut (art. 49 § 1 prawa spółdzielczego). Również zgodnie z art. 35 § 5 prawa spółdzielczego tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni (w tym zarządu) oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów. Zapisy statutu decydują więc o warunkach i sposobie podejmowania przez zarząd spółdzielni uchwał, co do których dominuje pogląd, że są czynnościami prawnymi. Zarząd pozwanej, jako organ powołany do kierowania spółdzielnią i reprezentacji jej na zewnątrz, stosownie do § 88 ust 1 statutu pozwanej, winien jest składać się z 3 osób. Bezspornym jest również , jak niewadliwie ustalił to Sąd I instancji, że w dacie podejmowania przedmiotowej uchwały, dokonano wyboru jedynie dwóch członków zarządu. Niemniej zgodnie z § 92 statutu pozwanej, reprezentacja spółdzielni i oświadczenia woli za spółdzielnię są skuteczne gdy oświadczenia te składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek i upoważniona przez zarząd osoba. Oznacza to, że bez względu na liczbę członków zarządu, oświadczenie tylko dwóch z nich, jak ma to miejsce w tym przypadku, mają znaczenie prawne wyrażenia woli całego zarządu, a co za tym idzie, czynność prawa w postaci podjętej przez zarząd uchwały jest skuteczna. Trzeba też zaznaczyć, że przepis art. 42 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest szczególnym przepisem określającym kompetencje zarządu spółdzielni do podjęcia uchwały w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, wskazując jednocześnie formę tej uchwały (pisemna) i skutki jej niezachowania. W orzecznictwie przyjmuje się, że treść art. 17(14) w związku z art. 42 i 43 u.s.m. wskazuje, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przeniosła na zarządy spółdzielni całość kompetencji wykonawczych związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności i złożenia oświadczenia woli o jego przeniesieniu na uprawnionych (por. postanowienie SN z 30.10.2008r., IV CSK 227/08, LEX nr 484678) zaś unormowanie w art. 43 ust 5 u.s.m stanowi wyjątek jeśli chodzi o możliwość jej zaskarżenia. Uchwała zarządu pozwanej w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) odnosi bezpośrednio skutek na zewnątrz, jest podstawą zawarcia aktów notarialnych i oświadczeń woli ustanawiających odrębną własność lokali oraz przeniesienia jej na rzecz członków. Na podstawie tej uchwały zresztą wyodrębniono już ponad 50 % lokali w obu budynkach. W tych okolicznościach przyjąć należy, że uchwała zarządu określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości jest czynnością prawną, podjętą co prawda przez zarząd w składzie dwuosobowym ale właściwym do reprezentacji i składania za spółdzielnię oświadczeń woli a tym samym jest również prawnie skuteczna. Zarzut naruszenia art. 42 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i 49§ 1 prawa spółdzielczego okazał się chybiony.

Nie są również uzasadnione pozostałe zarzuty apelacji dotyczące wadliwej oceny merytorycznej skarżonej uchwały. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ustalenia i ocenę prawną dokonane przez Sąd I instancji. Zgodzić się należy ze stanowiskiem tego sądu, że uzasadnieniem dla wydzielenia nieruchomości dwubudynkowej w okolicznościach sprawy niniejszej było takie usytuowanie budynków, że w przypadku innego podziału nieruchomości, działki wyodrębnione pozbawione byłyby dostępu do drogi wewnętrznej i konieczne byłoby ustanowienie służebności. A ta okoliczność jest

wystarczająca dla spełnienia przesłanki wskazanej w art. 42 ust 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla określenia nieruchomości wielobudynkowej. Podkreślić należy, że podział ten został zatwierdzony decyzją Prezydenta m.(...) W. z 30.11.2006r., która potwierdziła prawidłowość i racjonalne korzystanie z budynków według tego projektu. W procesie wyodrębniania nieruchomości nie można pomijać bowiem znaczenia funkcjonalności przyjętych rozwiązań. Nieruchomość wraz z budynkiem (budynkami) powinna tworzyć logicznie gospodarczą całość. Jak wynika z dołączonych do akt fotografii oraz map ewidencyjnych oba budynki są posadowione na działce w ten sposób, że poza łączącą je ścianą mają również wspólne podwórko, miejsca postojowe i drogę wewnętrzną. Co należy także podkreślić, większość zainteresowanych mieszkańców zaaprobowwała koncepcję wydzielenia nieruchomości przyjętą w zaskarżonej uchwale, na podstawie której, co również jest bezsporne, znaczna część lokali została już wyodrębniona. W tej sytuacji, wobec nie stwierdzenia także przesłanek uznania uchwały z 14.10.2008r. za wyraźnie krzywdzącą powoda, brak jest podstaw do traktowania jego zarzutów w tym zakresie jako wystarczającego argumentu do uchylecia skarżonej uchwały.

Nie można także podzielić poglądu prezentowanego w apelacji jakoby ustalenia sądu co do konieczności ustanowienia służebności w przypadku wyodrębnienia nieruchomości jednobudynkowych nie wynikały z dowodów zgromadzonych w sprawie. Zarzuty sprzeczności ustaleń sądu w tej części i naruszenia art. 6 kc nie są zasadne, ustalenia faktyczne znajdują oparcie w dowodach przeprowadzonych przez Sąd I instancji. Oprócz przytoczonych przez skarżącego map i wypisu z rejestru gruntu, Sąd Okręgowy wskazał również inne dowody, na których opierał swoje ustalenia: zeznania świadka G. D. (k. 133) oraz decyzję administracyjną z 30.11.2006r. (k. 85). Dodatkowo, prawidłowość ustaleń Sądu I instancji potwierdza znajdujący się na karcie 148 projekt podziału na nieruchomości jednobudynkowe, który wskazuje również na konieczność ustanowienia w tym przypadku służebności (k.148).

Powyższe czyni w zasadzie zbytecznym rozważanie zarzutów apelacji w zakresie wadliwego, zdaniem skarżącego, zastosowania przez Sąd I instancji rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowaniem niemniej wskazać należy, że okoliczność, iż przepisy powołanego rozporządzenia odnoszą się przede wszystkim do inwestycji nowopowstających nie oznacza, że w przypadku projektowania podziału działki już zabudowanej, uwzględnienie tych przepisów jest w ogóle wykluczone.

Na koniec, aczkolwiek apelacja wyraźnie zarzutów w tym zakresie nie formułuje, za prawidłową należy uznać argumentację Sądu Okręgowego odnośnie do sposobu obliczania udziałów przyjętego w zaskarżonej uchwale i w żadnej mierze nie można zgodzić się z poglądem, że do części wspólnej nieruchomości należałoby zaliczyć powierzchnię lokali użytkowych. Stosownie do art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali współwłasność stanowią tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami mieszkalnymi bądź użytkowymi, należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli ze względu na należące do nich lokale (por. wyrok SN z 2.12.1998r., I CKN 903/97, OSNC 1999/6/113, wyrok SN z 3.11.2010r., V CSK 139/10, OSNC-ZD 2011/4/74) .

Z uwagi na powyższe, apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do wyniku procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z §10 i § 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...