

Sygn. akt I ACa 448/12

Sygn. akt I ACa 448/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SA Dorota Markiewicz

Sędzia SO (del.) Jacek Sadowski (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W. i Z. W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 listopada 2011 r.

sygn. akt XXIV C 216/11

oddala apelację.

Sygn. akt I A Ca 448/12

UZASADNIENIE

Powodowie D. W. i Z. W. wnieśli o stwierdzenie nieważności uchwały nr 2 z dnia 18 marca 2010 r. podjętej przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w sprawie zmiany udziałów w częściach wspólnych po wybudowaniu budynku wielorodzinnego na nieruchomości położonej przy w W. przy ul. (...). L. 35A na działkach (...) z obrębem(...)

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

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. nr 2 z dnia 18 marca 2010 r. oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz D. W. i Z. W. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji.

Z. i D. W. przysługiwało na zasadach wspólności ustawowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 77a położonego w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ul. (...). L. w W. należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. W dniu 12 lipca 2006 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej L. 35 na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę nr 6 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w W.. Załącznikiem do uchwały był wykaz lokali ze wskazanym metrażem oraz z ułamkiem przysługującego prawa własności części wspólnych nieruchomości. W wyniku podjętej uchwały pozwana spółdzielnia mieszkaniowa zawarła z powodami w dniu 29 października 2007 r. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr 77a w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu. W § 9 umowy powodowie wyrazili zgodę na zmianę przez pozwaną spółdzielnię związanych z własnością wyodrębnionych lokali udziałów w nieruchomości wspólnej po wybudowaniu IV klatki budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 2 lutego 2009 r. powodowie w formie aktu notarialnego odwołali powyższą zgodę, a pismem z dnia 4 lutego 2009 r. powiadomili o tym zarząd spółdzielni. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa wpisana jest do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych. Zarząd pozwanej spółdzielni w dniu 14 stycznia 2010 r. podjął uchwałę nr 1, w której w § 1 uchylił uchwałę nr 6 z dnia 12 lipca 2006. W § 2 uchwały na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określił przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) oraz opatrzył uchwałę załącznikiem z podanymi udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 24 lutego 2010 r. Z. i D. W. wniesli o zmianę projektu uchwały nr 1 z dnia 14 stycznia 2010 r. zarzucając spółdzielni nieprawidłowe oznaczenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) oraz wnosząc o zmianę uchwały poprzez uwzględnienie zwiększonej powierzchni użytkowej lokalu powodów oraz zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez ponowne przeliczenie udziałów w związku z zabudowaniem przez powodów części korytarza za zgodą zarządu wyrażoną w decyzji z dnia 20 stycznia 1992 r. W odpowiedzi na to pismo, pismem z dnia 11 marca 2010 r. zarząd spółdzielni oświadczył, że wniosek nie może zostać uwzględniony w uchwale nr 1 z dnia 14 stycznia 2010 r. z uwagi na kwestie formalne. W dniu 18 marca 2010 r. zarząd pozwanej spółdzielni podjął uchwałę nr 2 w sprawie zmiany udziałów w częściach wspólnych po wybudowaniu budynku wielorodzinnego na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Uchwała ta została opatrzona załącznikiem, w którym podano ustalone na nowo (po dobudowaniu budynku) udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej. Pozwem z dnia 14 kwietnia 2010 r. Z. i D. W. wniesli o stwierdzenie nieważności uchwały nr 1 podjętej przez zarząd Spółdzielni w dniu 14 stycznia 2010 r. W sprawie tej Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 28 września 2011 r. (sygn. akt XXIV C 403/10) stwierdził nieważność uchwały nr 1 zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 18.03.2010 r.

Mając powyższe ustalenia na uwadze sąd okręgowy uznał wniesione powództwo za zasadne. Rozważania swoje w znacznej części oparł na treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10. Jak wskazał sąd okręgowy, zgodnie z art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd spółdzielni mieszkaniowej może podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej oraz związany z nią udział w nieruchomości wspólnej. Zarząd spółdzielni mieszkaniowej ma zatem prawo do decydowania o przedmiocie odrębnej własności lokali i związanym z nią udziale w nieruchomości wspólnej tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Brak jest natomiast podstaw prawnych do decydowania o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej, gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. Podstawy takiej nie stwarza też art. 27 u.s.m., z którego wynika tylko uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością której jest współwłaścicielem. Zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nienależącymi do spółdzielni, takie bowiem uprawnienie, jako stanowiące ograniczenie prawa własności, musiałoby mieć swoją wyraźną podstawę ustawową. Należy wobec tego uznać, że w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak podstawy prawnej do zmiany, na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 u.s.m., wielkości udziału w nieruchomości wspólnej należącej do spółdzielni i właścicieli lokali, na rzecz których powstała już odrębna własność. Jeżeli więc na podstawie pierwotnej uchwały zarządu spółdzielni ustanowiono już odrębną własność choćby jednego lokalu, zarząd spółdzielni nie może określić innego udziału w nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni i właściciela lokalu, gdyż brak do tego podstaw prawnych. W świetle powyższego, w ocenie sądu okręgowego, zarząd

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. podejmując uchwałę nr 2 z dnia 18 października 2010 r. nie miał podstaw prawnych do samodzielnego ukształtowania stosunków właścicielskich w nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w W.. Sąd okręgowy nie podzielił również zarzutu pozwanej spółdzielni co do uchybienia przez powodów 30 dniowemu terminowi do zaskarżenia uchwały. Jak wskazał, termin ten dotyczy pozwów w przedmiocie uchylenia uchwał organów spółdzielni, a nie pozwów w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwał. Z tych względów uznając, że zaskarżona uchwała zarządu jest sprzeczna z prawem i tym samym dotknięta nieważnością, sąd okręgowy uwzględnił wniesione w tej sprawie powództwo.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc przez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a ponadto dokonanie nieprawidłowej oceny zebranych w sprawie dowodów i w konsekwencji dokonanie na skutek tego nieprawidłowego odesłania do uchwały Sądu Najwyższego z 22 października 2010 r. która została wydana w oparciu o odmienny stan faktyczny;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 kc w zw. z art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez niewłaściwe ich zastosowanie do stanu faktycznego wynikającego z akt sprawy. Przepisy te nie zawierają bowiem zakazu uchylenia, czy zmiany uchwał podjętych w trybie art. 42 i n ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności gdy na zmianę udziałów objętymi takimi uchwałami wyrazili uprzednio zgodę członkowie spółdzielni;
3. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez nieuwzględnienie upływu 30 dniowego terminu do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały;
4. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 kc przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy roszczenia powoda są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa;
5. nierozpoznanie istoty sprawy wobec ograniczenia uzasadnienia sądu do stanowiska Sądu Najwyższego.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego jest niezasadna i z tych względów podlega oddaleniu.

Bezzasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dokonanie nieprawidłowej oceny zebranych w sprawie dowodów przez sąd pierwszej instancji. Skarżący w złożonej apelacji zarzutu tego w żaden sposób nie uzasadnił, w szczególności nie wskazał, jakie dowody zostały przez sąd okręgowy błędnie ocenione i na czym błędna ocena sądu okręgowego w tej sprawie polegała, w końcu w jakim zakresie wpłynęła na dokonane w tej sprawie ustalenia faktyczne. Jak wskazuje się w orzecznictwie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Jednocześnie przyjęto, że prawidłowe postawienie tego zarzutu wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów (tak m.in. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 398/03; wyrok SN z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04). Wniesiona w tej sprawie apelacja tego rodzaju zarzutów nie zawiera i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte jakimikolwiek uchybieniami. W istocie skarżący, odnosząc się pośrednio do ustaleń faktycznych poczynionych w tej sprawie przez sąd okręgowy, przywołuje jedynie okoliczność, że powodowie zawierając z pozwaną spółdzielnią w dniu 29 października 2007 r. umowę wyrazili w niej zgodę na przyszłą zmianę udziałów. Pomija jednak całkowicie, co nie uszło uwadze sądu okręgowego, że zgoda ta została następnie przez powodów skutecznie odwołana. Oświadczeniem złożonym w formie aktu notarialnego w dniu 2 lutego 2009 r. powodowie odwołali, uprzednio udzielone pozwanej spółdzielni pełnomocnictwo, na mocy którego upoważnili spółdzielnię do zawarcia w ich imieniu umowy zmieniającej wielkość

udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 4 lutego 2009 r. powodowie powiadomili spółdzielnię o odwołaniu pełnomocnictwa oraz cofnięciu zgody na zmiany wielkości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali. Tym samym podejmując zaskarżoną uchwałę zarząd spółdzielni nie dysponował pełnomocnictwem powodów do działania w ich imieniu. Ustalenia faktyczne sądu okręgowego dokonane w tym zakresie uznać należy więc za prawidłowe. Sąd apelacyjny przyjmuje je za własne i czyni podstawą dalszych rozważań w tej sprawie.

Bezzasadny oczywiście jest zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. Wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że z nierozpoznaniem istoty sprawy mamy do czynienia wówczas, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Żadna z tych sytuacji procesowych nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie i w związku z tym zarzut skarżącego oparty o tak sformułowaną podstawę nie może wyrzucić zamierzonego skutku. Nie można przy tym podzielić stanowiska skarżącego, który istoty nierozpoznania tej sprawy upatruje – jak wynika to z wywodów apelacji – w oparciu się sądu okręgowego na stanowisku Sądu Najwyższego zawartym w uchwale z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10. Wbrew wywiadowi skarżącego odwołanie się przez sąd pierwszej instancji do tej uchwały w okolicznościach rozpoznawanej sprawy było w pełni zasadne. W uchwale z dnia 22 października 2010 r. Sąd Najwyższy wskazał, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, nie jest uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Uzasadniając to stanowisko Sąd Najwyższy podniósł, że zgodnie z art. 42 w związku z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., zarząd spółdzielni mieszkaniowej ma prawo decydowania o przedmiocie odrębnej własności lokali i związanym z nią udziale w nieruchomości wspólnej tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Brak jest natomiast podstaw prawnych do decydowania o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej, gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. Uchwała taka, jako sprzeczna z przepisami prawa, jest nieważna. Wbrew zarzutom skarżącego stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie w pełni uzasadniał przyjęcie wskazanego poglądu. Wskazać bowiem należy, że zaskarżona uchwała zarządu spółdzielni podjęta została w stosunku do nieruchomości, które nie stanowiły wyłącznej własności spółdzielni, a współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych, w tym powodów. Tym samym zarząd spółdzielni nie był w żaden sposób umocowany do podejmowania uchwały w przedmiocie zmiany udziałów innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Udzielone w tym zakresie przez powodów pełnomocnictwo zostało skutecznie odwołane. Podstawy takiej nie stanowił w szczególności art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasadnie więc sąd okręgowy stwierdził nieważność uchwały podjętej w tym przedmiocie przez zarząd spółdzielni. Tym samym bezzasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, to jest art. 58 k.c. i art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, termin zaskarżenia uchwały w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali i wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 30 dni i biegnie od dnia doręczenia uchwały osobie zainteresowanej. Wskazać należy, że zaskarżona uchwała nr 2 zarządu spółdzielni została doręczona powodom dopiero w dniu 1 lutego 2011 r. w toku postępowania w innej sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sprawa XXIV C 403/10). W dniu 15 lutego 2011 r. powodowie zaskarżyli przedmiotową uchwałę. Nie można więc skutecznie postawić im zarzutu przekroczenia terminu zawitego z art. 43 ust. 5 u.s.m. Niezależnie od powyższego podzielić należy zajęte w tej sprawie stanowisko sądu okręgowego, że podstawą żądania stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały nr 2 zarządu spółdzielni był przepis art. 189 k.p.c. Tym samym w sprawie tej nie znajdował zastosowania termin zawity przewidziany w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W końcu nie można również podzielić zarzutu skarżącego dotyczącego naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie przez sąd okręgowy. Skarżący nie wskazał zresztą z jakimi konkretnie zasadami współżycia społecznego sprzeczne jest żądanie powodów ustalenia nieważności niezgodnej z prawem uchwały zarządu spółdzielni. Wskazany w apelacji fakt, że stwierdzenie nieważności uchwały może skutkować zablokowaniem przewłaszczenia pozostałym członkom spółdzielni nie jest przekonujący. Z istoty nieważności bezwzględnej wynika bowiem, że czynność nią dotknięta nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

Wydany zaś w tym przedmiocie wyrok ma charakter jedynie deklaracyjny. Natomiast sama motywacja powodów związana z żądaniem wyeliminowania nieważnej uchwały z obrotu prawnego nie może wpływać na ocenę zgodności z prawem tej uchwały. Tym samym nie jest zasadne stanowisko skarżącego, że żądanie powodów stanowi nadużycie przysługującego im prawa podmiotowego.

Z tych wszystkich względów wniesiona w tej sprawie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).