

Sygn. akt I ACa 2145/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Roman Dzięczek (spr.)

SO del. Bernard Chazan

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. R.

przeciwko Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 sierpnia 2015 r., sygn. akt II C 215/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Z. R. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Dorota Markiewicz SSA Roman Dzięczek SSO (del.) Bernard Chazan

Sygn. akt I ACa 2145/15

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 19 marca 2015 r. Z. R. wniósł o:

1. stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. podjętej w dniu 3 marca 2015 r. o odmowie uwzględnienia jego wniosku o zmianę uchwały Zarządu tej Spółdzielni nr (...) z 8 sierpnia 2014 r.,

2. stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. podjętej w dniu 8 sierpnia 2014 r. w przedmiocie zmiany uchwały nr (...) zarządu tej Spółdzielni z 27 kwietnia 2009 r.,

oraz zasądzenie od pozwanej Spółdzielni na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów adwokackich wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, iż w treści uchwały nr(...) z 27 kwietnia 2009 r., jako pomieszczenia przynależne do lokali (...), do których przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo, wskazano piwnice: o pow. 10,46 m⁽²⁾ (lokal nr (...)) oraz piwnica o pow. 9,01 m⁽²⁾ (lokal nr (...)), a związane z prawami do tych lokali udziały w nieruchomości wspólnej określono odpowiednio na: 3376/290092 i 5327/290092 części. Stwierdził, że na podstawie tej uchwały Spółdzielnia przeniosła na swoich członków odrębną własność 42 lokali. Wskazał, że w grudniu 2014 r. otrzymał tekst uchwały nr(...) bez daty, podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W., w sprawie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, z której dowiedział się, że w dniu 8 sierpnia 2014 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr (...), która stanowiła podstawę podjęcia uchwały nr(...) Wskazał, że z tekstem uchwały nr (...) zapoznał się w dniu 23 grudnia 2014 r. w biurze Spółdzielni i jednocześnie wręczono mu pismo Spółdzielni, w którym informuje ona o wyłożeniu tej uchwały do wglądu.

Stwierdził, że w wyznaczonym przez pozwaną terminie złożył wniosek o zmianę tej uchwały poprzez jej uchylenie, jednak w dniu 3 marca 2015 r. otrzymał podpisane przez dwóch członków zarządu pismo Spółdzielni, w którym odmówiła ona zmiany uchwały zarządu nr (...). Podkreślił, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa, spółdzielnia nie może zmienić własnej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, zwłaszcza po przeniesieniu na jej podstawie odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych. Stwierdził, że zmiana taka nie jest możliwa zarówno z tego powodu, że brak do niej podstawy prawnej, jak i z uwagi na fakt, że spółdzielnia nie jest już jedynym właścicielem części wspólnych nieruchomości, jak i wreszcie ze względu na zasadę ochrony praw nabytych osób, których uchwała dotyczy.

Podkreślił, że niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy jest nazwanie tej uchwały „sprostowaniem” i stwierdzenie, że przyporządkowanie piwnic do lokali nr (...) w uchwale nr (...) nastąpiło „omyłkowo”, a także stwierdzenie, że w budynku brak innych pomieszczeń, które mogłyby stanowić pomieszczenia przynależne do lokali nr (...). Zaznaczył, że określenie wielkości piwnic przynależnych do lokali nr (...) w uchwale nr (...) nastąpiło na podstawie dokonanej wcześniej inwentaryzacji budynku, uzyskanych przez Spółdzielnię zaświadczeń o samodzielności lokali i kartoteki lokali. Podkreślił, że wszystkie w/w czynności nastąpiły z inicjatywy i na wniosek Spółdzielni. Stwierdził, że w żadnym wypadku uchwały nr (...) nie można nazwać „sprostowaniem” i wskazał, że jest to zmniejszenie powierzchni piwnic należących do powoda oraz zmniejszenie jego udziału w nieruchomości wspólnej, a tym samym ewidentne naruszenie przysługującego mu prawa podmiotowego. Powód podniósł także, że uchwała nr (...) zapadła z rażącym naruszeniem procedury przewidzianej w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla podejmowania uchwał dot. przedmiotu odrębnej własności lokali, tj.:

- podjęta została nie przed przenoszeniem własności lokali na członków, lecz już po niemal całkowitym zakończeniu tych czynności,
- do 23 grudnia 2014 r. powód nie został zawiadomiony o jej podjęciu,
- do 23 grudnia 2014 r. nie została ona wyłożona do wglądu,
- nie służy ona w żadnym stopniu określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku lecz wyłącznie pozbawieniu go prawa do części wykorzystywanych przez niego piwnic.

Odnosnie pisma Spółdzielni z 3 marca 2015 r. wskazał, że nie ma wprawdzie formy uchwały, o której mowa w art. 43 ust. 3 u.s.m., ale:

- stanowi odpowiedź na wniosek powoda złożony w trybie art. 43 ust. 2 u.s.m.,
- podpisana jest przez dwóch członków Zarządu w imieniu pozwanej Spółdzielni,
- zawiera ostateczne merytoryczne stanowisko Spółdzielni co do zastrzeżeń powoda względem uchwały nr (...),

Wskazane cechy tego pisma pozwalają zakwalifikować je jako uchwałę podjętą w trybie art. 43 ust. 3 i ust. 4 u.s.m.

Dodatkowo podniósł, że wady formalne uchwały nie mogą prowadzić do wyłączenia możliwości jej zaskarżenia. Stwierdził, że uchwała nr (...) zmienia pierwotną uchwałę nr (...) i określa na nowo warunki, wg których Spółdzielnia będzie gotowa ustanowić odrębną własność lokali nr (...), a „uchwała” z 3 marca 2015 r., choć nie odpowiada wymaganiom art. 43 ust. 3 u.s.m., to jednak zgodnie z procedurą wszczętą przez Spółdzielnię pismem z 16 grudnia 2014 r., kończy etap postępowania wewnątrzspółdzielczego w zakresie dotyczącym zaskarzania uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wskazała, że uchwała nr (...) r. Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z 27 kwietnia 2009 r. w przedmiocie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali, nie stanowiła uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 42 ust. 1 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a jedynie jej projekt, a uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali o treści odpowiadającej jej skorygowanemu projektowi, nigdy nie została przez Spółdzielnię podjęta. W konsekwencji stwierdziła, że sprostowanie przez nią projektu uchwały w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali było dopuszczalne.

Wyrokiem z dnia 19 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność uchwały nr (...) zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. podjętej w dniu 8 sierpnia 2014 r. w przedmiocie zmiany uchwały nr (...) zarządu tej Spółdzielni z 27 kwietnia 2009 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Z. R. kwotę 200 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu oraz zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Z. R. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. i przysługują mu spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych numer (...), znajdujących się w budynku położonym w W. przy ul. (...).

W dniu 27 kwietnia 2009 r. zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) podjął uchwałę nr (...) w przedmiocie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali. Określenie w tej uchwale powierzchni lokali i powierzchni pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali nastąpiło na podstawie dokonanej wcześniej inwentaryzacji budynku i uzyskanych przez Spółdzielnię zaświadczeń o samodzielności lokali (zaświadczenia k. 26-29).

Pismem z 29 kwietnia 2009 r. Zarząd Spółdzielni poinformował osoby, których dotyczył projekt o wyłożeniu tego projektu w siedzibie Spółdzielni i o prawie do składania wniosków dotyczących jego zmian

Zastrzeżenia do projektu zostały złożone i w dniu 19 czerwca 2009 r. zarząd Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie częściowego uwzględnienia wniosków dotyczących zmiany uchwały w sprawie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali, w której skorygowano treść uchwały nr(...). Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. nie podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali o treści odpowiadającej jej skorygowanemu projektowi.

W dniu 12 czerwca 2012 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wydała powodowi zaświadczenie, podpisane przez dwóch członków zarządu, w którym oświadczyła, że „na podstawie uchwały Nr(...) Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z 27 kwietnia 2009 r. w sprawie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali oraz uchwały Nr (...) Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z 19 czerwca 2009 r., zawiera umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności w trybie art. 17⁽¹⁴⁾ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119, poz. 1116 z 2003 roku, ze zmianami)”.

Na podstawie uchwały nr (...) skorygowanej uchwałą nr(...) Spółdzielnia przeniosła na swoich członków odrębną własność 42 lokali.

W dniu 8 sierpnia 2014 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie sprostowania Uchwały Zarządu Nr(...)21 kwietnia 2009 r., w której wskazał, że na podstawie art 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała co następuje:

„§ 1. W związku z omyłkowo przyporządkowaniem do lokali mieszkalnych nr (...), znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w W., pomieszczeń przynależnych w postaci piwnicy o następujących powierzchniach: do lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej 23,30 m⁽²⁾ - piwnicy o pow. 10,46 m⁽²⁾ oraz do lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 44,26 m⁽²⁾ - piwnicy o pow. 9,01 m⁽²⁾ oraz brakiem innych wolnych pomieszczeń, nie wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, które mogłyby stanowić pomieszczenia przynależne do powyższych lokali, prostuje się załącznik (...) do Uchwały Nr (...) Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z 27 kwietnia 2009 r. w sprawie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali, zmienionej uchwałą Nr(...) z dnia 19 czerwca 2009 r. w sprawie częściowego uwzględnienia wniosków dotyczących zmiany uchwały w sprawie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali w ten sposób, że określa się rodzaj pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych nr (...) jako piwnice nr(...)o pow. 2,91 m⁽²⁾ (piwnica przynależna do lokalu nr (...)) oraz o pow. 2,98 m⁽²⁾ (piwnica przynależna do lokalu nr (...)).

§ 2. W związku ze sprostowaniem powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych nr (...) zmienia się sumę powierzchni lokali obejmującą powierzchnię użytkową lokali oraz pomieszczeń przynależnych nr(...) oraz udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanej z lokalami mieszkalnymi nr (...), w ten sposób, że pow. użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 26,21 m² zaś udział związany z własnością lokalu nr (...) wynosi (...) oraz pow. użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 47,24 m², zaś udział związany z własnością lokalu nr (...) wynosi (...).”

Ponadto w uchwale określono ponownie wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością poszczególnych lokali i zwrócono się do Wspólnoty Mieszkaniowej o podjęcie uchwały w trybie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. w uchwale(...) udzieliła zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z zamieszczoną w treści uchwały tabelą i udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zmiany udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Odpis tej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej został powodowi doręczony i z jej treści powód dowiedział się o podjęciu przez zarząd Spółdzielni uchwały nr (...).

W dniu 23 grudnia 2014 r. w biurze Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. powód zapoznał się z treścią uchwały nr (...). Jednocześnie doręczono mu pismo Spółdzielni z 16 grudnia 2014 r., w którym zarząd Spółdzielni poinformował go, zgodnie z art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o wyłożeniu tej uchwały w siedzibie administratora Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w terminie do 9 stycznia 2015 r. W piśmie wskazano, że osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia własności poszczególnych lokali, tj. tym, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynku znajdującym się w W. przy ul. (...), mogą zapoznać się z treścią uchwały od 23 grudnia 2014 r., a także w terminie 14 dni po upływie wyłożenia uchwały do wglądu, przedstawić Zarządowi pisemne wnioski dotyczące zmian uchwały.

W piśmie z 13 stycznia 2015 r. powód złożył wniosek o zmianę uchwały (...) w sprawie sprostowania uchwały Zarządu Nr (...) z 21 kwietnia 2009 r. poprzez jej uchylenie.

Pismem z 19 stycznia 2015 r. Spółdzielnia poinformowała powoda, że oczekuje od niego natychmiastowego opuszczenia pomieszczenia pralni oraz zaakceptowania korekty uchwały uwłaszczeniowej co do powierzchni przynależnych do lok.(...)

Pismem z 19 lutego 2015 r. powód zwrócił się do Spółdzielni o ustosunkowanie się do jego wniosku z 13 stycznia 2015 r.

W piśmie z 3 marca 2015 r., podpisanym przez dwóch członków Zarządu, Spółdzielnia odmówiła zmiany uchwały Zarządu nr (...) z 8 sierpnia 2014 r.. Pismo to doręczone zostało pełnomocnikowi powoda w dniu 9 marca 2015 r.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione w części, tj. w zakresie żądania stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z 8 sierpnia 2014 r. w przedmiocie zmiany uchwały nr(...) Zarządu tej Spółdzielni z 27 kwietnia 2009 r.

Z. R. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych numer (...), znajdujących się w budynku położonym w W. przy ul. (...), a uchwała (...) zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. z 8 sierpnia 2014 r. dotyczy interesów powoda, gdyż zmienia powierzchnię pomieszczeń przynależnych do jego lokali określoną uchwałą nr (...) Zarządu tej Spółdzielni z 27 kwietnia 2009 r.

Sąd wskazał, że członek spółdzielni ma prawo kwestionowania uchwały zarządu (czy też rady nadzorczej) spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego, w tym może żądać ustalenia jej nieważności (art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2010 r., V CSK 260/09). W sprawie takiej powinien wykazać, że posiada interes prawny w zaskarżeniu danej uchwały. Zdaniem Sądu, powód wykazał, że taki interes w przedmiotowej sprawie posiada, gdyż zaskarżona uchwała zmienia powierzchnię pomieszczeń przynależnych do jego lokali, która została określona uchwałą nr (...) zarządu tej Spółdzielni z 27 kwietnia 2009 r., a w konsekwencji zmierza do zmiany wielkości przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej.

Dodatkowo Sąd podkreślił, że żądanie stwierdzenia nieważności uchwały nie jest obwarowane terminem.

Zdaniem Sądu Okręgowego uchwała zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z 8 sierpnia 2014 r. jest sprzeczna z przepisami prawa, a w konsekwencji tego jest nieważna.

Wskazał, że procedurę podejmowania uchwały, o której mowa w art 42 § 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, została uregulowana w art 43 ust. 1-5 tej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami projekt uchwały zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym powiadomieniu osób, których ten projekt dotyczy, o terminie i miejscu jego wyłożenia. Osoby te mogą w terminie 14 dni przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian projektu. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć te wnioski, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w terminie 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty. O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały zarząd spółdzielni, powiadamia na piśmie osoby, których projekt dotyczy, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały. Osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części przez nie zgłoszonych wniosków. Osoby, których projekt dotyczy, mogą, w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały, zaskarżyć ją do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.

W przedmiotowej sprawie zarząd pozwanej Spółdzielni przygotował projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (uchwała (...)) i przedstawił ją do wglądu pismem z 29 kwietnia 2009 r. Członkowie Spółdzielni złożyli zastrzeżenia do tego projektu, które częściowo zostały uwzględnione uchwałą nr (...) w sprawie częściowego uwzględnienia wniosków dotyczących zmiany uchwały w sprawie projektu przedmiotu odrębnej własności lokali. Uchwałą nr (...) zarząd Spółdzielni jedynie skorygował treść uchwały nr (...) natomiast nie podjął uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali o treści odpowiadającej jej skorygowanemu projektowi. Uchwały te były traktowane przez członków Spółdzielni i samą Spółdzielnię jako uchwała w rozumieniu art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie tak podjętej uchwały nr (...)skorygowanej uchwałą nr (...), Spółdzielnia przeniosła na część członków odrębną własność lokali.

W związku z powyższym - zdaniem Sądu pierwszej instancji - chociaż pozwana słusznie wskazywała, że po rozpatrzeniu wniosków o zmianę projektu uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, zarząd Spółdzielni

powinien podjąć uchwałę o skorygowanej treści, w okolicznościach sprawy uchwałę taką stanowi uchwała nr (...) wraz z uchwałą (...) którą koryguje.

Podkreślił, że uchwała nr(...) nie została zaskarżona i razem z uchwałą nr (...) była traktowana jak uchwała w trybie art. 42 ust. 2 ustawy.

Przyjęcie takiej konstrukcji było w ocenie Sądu konieczne z uwagi na fakt ustanowienia odrębnej własności lokali w przedmiotowym budynku i funkcjonowanie na tej nieruchomości – od około 4 lat – Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wskazał, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa, spółdzielnia nie może zmienić własnej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, zwłaszcza po przeniesieniu na jej podstawie odrębnej własności lokali na rzecz osób uprawnionych.

Treść prawomocnej uchwały podjętej w trybie art. 42 u.s.m. jest bowiem wiążąca zarówno dla osób ubiegających się o przeniesienie na ich rzecz prawa własności lokalu, jak i dla Spółdzielni i innych podmiotów (zob. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 stycznia 2014 r., I ACa 1005/13). Zmiana tej uchwały nie jest możliwa zarówno z tego względu, że brak do tego podstawy prawnej, jak i z uwagi na fakt, że spółdzielnia nie jest już jedynym właścicielem części wspólnych nieruchomości, jak i wreszcie ze względu na zasadę ochrony praw nabytych osób, których uchwała dotyczy (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 22 października 2010 r., III CZP 77/10). Jediną możliwością zmiany tej uchwały jest jej zaskarżenie do Sądu.

W przedmiotowej sprawie uchwały nr (...) oraz korygująca ją uchwała (...) nie zostały zaskarżone do Sądu i stały się podstawą wyodrębnienia większości lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości.

Uchwała nr (...), którą zmieniono treść uchwały nr (...) w zakresie powierzchni piwnic przynależnych do lokali, do których powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe, jest nieważna, gdyż jest sprzeczna z treścią art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd Spółdzielni nie ma bowiem prawa do dokonywania jakichkolwiek zmian uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, nawet w przypadku, gdyby w uchwale tej doszło do błędnego określenia powierzchni lokali, czy pomieszczeń przynależnych, bądź błędnego określenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Tryb uchwalenia i zmiany tej uchwały został precyzyjnie określony i wyłącznie w tym trybie uchwała może zostać zmieniona.

Sąd podkreślił, że uchwała nr (...) została podjęta po prawie 3 latach od ustanowienia odrębnej własności większości lokali w przedmiotowym budynku.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, gdyby nawet nie podzielić tego stanowiska i uznać, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do podjęcia przez zarząd Spółdzielni uchwały w trybie art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a uchwała nr (...) jest jedynie projektem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, to i tak należałoby uznać, że uchwała nr (...) jest nieważna, jako sprzeczna z art. 42 i 43 powołanej ustawy.

Korekta projektu uchwały może zostać dokonana wyłącznie w trybie określonym w art. 43 ustawy, tj. na skutek rozpatrzenia wniosków o dokonanie tej korekty.

W przedmiotowej sprawie ani powód, ani żaden inny członek Spółdzielni nie złożył wniosku o dokonanie korekty, a w konsekwencji tego zarząd Spółdzielni nie miał podstawy, aby takiej korekty dokonać.

Dla oceny przedmiotowej sprawy nie miało znaczenia wskazanie w zaskarżonej uchwale, że powierzchnia pomieszczeń przynależnych została podana „omyłkowo”, a uchwała stanowi jej „sprostowanie”. Określenie w uchwale nr(...) wielkości piwnic przynależnych do lokali nr (...) nastąpiło na podstawie dokonanej wcześniej inwentaryzacji budynku i uzyskanych przez Spółdzielnię zaświadczeń o samodzielności lokali. W konsekwencji tego zarząd Spółdzielni z pełną świadomością, w oparciu o posiadane dokumenty, ustalił w uchwale nr (...) powierzchnię pomieszczeń przynależnych

do lokali powoda. Fakt zaś, że w 2014 roku Zarząd Spółdzielni zmienił zdanie i uznał, że piwnice przynależne do lokali powoda zostały powiększone o pomieszczenie pralni, nie uprawnia zarządu Spółdzielni do zmiany uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali.

Ostatecznie, nawet Gdyby nie podzielić także tego stanowiska, w przedmiotowej sprawie nie doszło do podjęcia przez zarząd Spółdzielni uchwały w trybie art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a uchwała nr (...) jest jedynie projektem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, a Zarząd Spółdzielni miał prawo dokonania jej „sprostowania”, to należy wskazać, że Spółdzielnia powinna w takim razie podjąć uchwałę w trybie art. 42 ust. 2 ustawy, doręczyć ją osobom, których ona dotyczy, a osoby te (w tym powód) będą miały możliwość jej zaskarżenia w terminie określonym w art. 43 ust. 5 ustawy. Stanowisko takie byłoby jednak absurdalne, albowiem większość lokali w przedmiotowym budynku została już wyodrębniona, na zasadach określonych w uchwałach 3/2009 i korygującej ją uchwale 6/2009.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) jest nieważna i orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

W pozostałym zakresie Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione.

Zdaniem Sądu brak było podstaw do uznania pisma z 3 marca 2015 r. za uchwałę zarządu Spółdzielni, podjętą w trybie art. 43 ust. 3 i ust. 4 ustawy. Z tego względu Sąd orzekł jak w punkcie drugim wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c.

Od wyroku tego w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu apelację wniosła pozwana Spółdzielnia.

Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

- art. 42 ust. 2 i art. 43 ust. 1 i 3 u.s.m.,
- art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 42 ust. 2 u.s.m.,
- art. 60 k.c. w zw. z art. 42 ust. 2 u.s.m.,
- art. 42 ust. 2 u.s.m. i art. 7 ustawy o własności lokali,
- art. 43 ust. 3 i 6 u.s.m. oraz
- art. 43 ust. 5 u.s.m.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zakresie żądania stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) zarządu Spółdzielni z dnia 8 sierpnia 2014 r. oraz o zmianę orzeczenia o kosztach procesu i zasądzenie ich na rzecz pozwanej, a także zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Wobec nie podniesienia w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, ani zarzutu sprzeczności poczynionych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny stanowi podstawę oceny Sądu Apelacyjnego w kontekście podniesionych w apelacji naruszeń prawa materialnego oraz tych niewysłowionych, które w granicach zaskarżenia Sąd drugiej instancji może i powinien skontrolować (art. 378 k.p.c., por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 4907, OSNC 2008/6/55)).

Na wstępie przypomnieć należy, że Sąd Okręgowy dokonał oceny zaskarżonej uchwały nie w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m., lecz na zasadach ogólnych, na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. uznając, że uchwała nr (...) naruszała art. 42 i art. 43 u.s.m.

Tym samym nieusprawiedliwiony jest zarzut apelacji naruszenia art. 43 ust. 5 u.s.m. poprzez jego zastosowanie w sprawie, skoro Sąd pierwszej instancji tego przepisu nie zastosował.

Pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego związane są z dokonaną przez Sąd Okręgowy subsumcją uchwały zarządu nr (...) zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 27 kwietnia 2009 r., zmienionej uchwałą nr (...) zarządu Spółdzielni z dnia 19 czerwca 2009 r., jako uchwały zarządu spółdzielni w trybie art. 42 i 43 u.s.m., w szczególności tej, o której mowa w art. 42 ust. 2 i 3 oraz art. 43 ust. 3 u.s.m.

Na podstawie takiego ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że brak było przesłanek prawnych zmiany („sprostowania”) takiej uchwały, co nastąpiło mocą uchwały zarządu nr (...), będącej przedmiotem sporu między stronami.

Powyzsza kwestia była dla Sądu Okręgowego pierwszorzędna dla oceny ważności uchwały „w sprawie sprostowania uchwały zarządu nr (...)z dnia 27 kwietnia 2009 r.” z 8 sierpnia 2014 r.

Zagadnienie bytu prawnego uchwały „prostowanej” jest istotne z dwóch powodów: po pierwsze – można „prostować” lub szerzej – zmieniać, uchwałę istniejącą; po drugie – skoro, na kanwie art. 49¹ u.s.m. możliwe jest dokonywanie aktów przewłaszczenia lokali należących do członków spółdzielni także wówczas, gdy zarząd spółdzielni nie podjął w ogóle uchwały w trybie art. 42 i 43 u.s.m., „prostowanie” uchwały zarządu, która nie istnieje, byłoby wprowadzaniem nowych reguł przewłaszczenia w sytuacji, gdy spółdzielnia wyzbyła się już większości lokali według nieuznawanych w tym procesie, reguł przewłaszczenia, wyznaczonych uchwałą zarządu z 2009 r.

Jeżeli zarząd Spółdzielni podjął taką uchwałę i doszło do aktów przewłaszczenia na jej podstawie, to w myśl uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r. (III CZP 77/10, OSNC 2011/5/56) „Zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), nie jest uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Jeżeli istnieje ważna uchwała zarządu spółdzielni określająca wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, to nie ma przeszkód do ustanowienia odrębnej własności lokalu, nawet wtedy, gdy na podstawie zmieniającej ją uchwały zarządu, która jest nieważna, wpisano już do księgi wieczystej udziały w nieruchomości wspólnej w nieprawidłowej wysokości.”

Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym stanowisko powyższe podziela.

Sąd Najwyższy rozważał we wskazanej uchwale, czy zarząd spółdzielni mieszkaniowej, który na podstawie art. 42 ust. 2 u.s.m. podjął uchwałę, określającą przedmiot odrębnej własności lokali w określonej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, może w tym samym trybie podjąć kolejną uchwałę, w której odmiennie określi udziały w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali.

W tym miejscu zauważyć trzeba, że w sprawie niniejszej zarząd pozwanej jakkolwiek odwoływał się w petitum uchwały (...) do art. 42 ust. 7 u.s.m., niemniej cała jej treść dokonywała nie tylko korekty pomieszczeń przynależnych do lokali należących do powoda, ale zmieniała także (przyszłe) udziały przynależne do tych lokali oraz udziały lokali już przewłaszczonych. Innymi słowy, była to zmiana w części, wcześniejszej uchwały zarządu z 2009 r., co do istnienia której pozwana nie miała wątpliwości zarówno w roku 2014, jak i w czasie formułowania pisma z dnia 3 marca 2015 r. (k. 79).

Sąd Najwyższy poszukując odpowiedzi na postawione zagadnienie dopuszczalności zmiany zauważył, 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 udziałem w nieruchomości wspólnej tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Co do zasady brak 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 art. 27 u.s.m., a zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nienależącymi do spółdzielni, takie bowiem uprawnienie, jako stanowiące ograniczenie prawa własności, musiałyby mieć swoją wyraźną podstawę ustawową.

Ostatecznie uznał, 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 ich 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. Taką uchwałą jest nieważna, a akty przewłaszczenia powinny być zawierane na podstawie pierwotnej, ważnej uchwały zarządu.

Stanowisko to znajduje także potwierdzenie i uzupełnienie w treści art. 3 ust. 7 zd. 1 ustawy o własności lokali (dalej – u.w.l.), który potwierdza, że reguły przewłaszczenia ustalone na datę pierwszego aktu przewłaszczenia, powinny być kontynuowane w kolejnych aktach przewłaszczenia.

Nie można także w tym miejscu nie zauważyć, że już w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r. (IV CSK 92/09, Lex nr 512989) przesądzo taką wykładnię art. art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., że jeżeli piwnica lub pomieszczenie gospodarcze spełnia przesłanki tego przepisu, zarząd w uchwale o wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego nie może takiego pomieszczenia zaliczyć do nieruchomości wspólnej, lecz musi uznać je za część składową lokalu i uznać za pomieszczenie przynależne do tego lokalu. Modyfikuje to istotnie uprawnienie zarządu spółdzielni w rozumieniu art. 42 ust. 7 u.s.m.

Tak też uczynił w sprawie nie tylko zarząd spółdzielni w uchwale z 2009 r., ale także wcześniej sama Spółdzielnia, występując do Prezydenta (...) W. i uzyskując zaświadczenie o samodzielności lokali powoda wraz z pomieszczeniami przynależnymi – piwnicami (k. 26 – 34), co oznacza, iż nie miała wątpliwości i potwierdziła, że piwnice te są przyporządkowane do lokali (...).

Wracając więc do kwestii zasadniczej, tj. czy istnieje uchwała zarządu Spółdzielni z 2009 r., której sprostowania dokonywał zarząd Spółdzielni, zauważyć należy, że zarząd Spółdzielni oraz członkowie, których większość dokonała przewłaszczenia na zasadach wynikających z tej uchwały, a także powód, nie mieli wątpliwości, że doszło do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 42 i 43 u.s.m. mimo, że po sprostowaniu projektu uchwały nr(...) zarząd formalnie nie podjął kolejnej uchwały o treści zasadniczo tożsamej z projektem, skorygowanej jedynie w części uchwałą zarządu nr(...) z 19 czerwca 2009 r.

W zaświadczeniu wydanym przez zarząd pozwanej Spółdzielni z dnia 12 czerwca 2012 r., dla celów przedłożenia notariuszowi (k. 21), zarząd potwierdził, że na podstawie uchwały nr(...) zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) z dnia 27 kwietnia 2009 r. w sprawie projektu odrębnej własności lokali oraz uchwały nr(...) zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) z dnia 19 czerwca 2009 r., zawiera umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności w trybie art. 17⁽¹⁴⁾ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Innymi słowy, zarząd Spółdzielni uznał, że zmiana uchwały nr(...) dokonana uchwałą nr (...) inkorporuje w swej treści projekt uchwały, czyniąc tą ostatnią uchwałą w rozumieniu art. 43 ust. 3 u.s.m., która może stanowić podstawę przewłaszczeń. Tym samym, że skorygowany projekt jest uchwałą właściwą.

Takie odczytanie oświadczenia woli spółdzielni pozostaje w zgodzie z art. 60 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. Ten pierwszy nakazuje nieformalistycznie odczytywać treść oświadczenia woli, byleby nadawało się do odkodowania, a drugi przepis

nakazuje odczytywać treść i sens oświadczenia woli zgodnie z tym, jaki był zgodny zamiar i cel, a nie dosłowne brzmienie spisanej treści; należy także sięgać do zasad współżycia społecznego oraz okoliczności towarzyszących.

Żaden z członków Spółdzielni, w tym powód oraz sama Spółdzielnia, nie mieli wątpliwości, że zawiadomienia o zmianie projektu, dokonane uchwałą nr(...), zawiera w sobie uchwałę właściwą, która notabene nie była przez nikogo skarżona.

Reasumując: uchwała o zmianie, była traktowana przez spółdzielnię i członków jako właściwa uchwała, zawierająca w swej treści dotychczasowy projekt, wraz z korektą. Była więc istniejącą uchwałą, która określiła kształt aktów przewłaszczenia.

Gdyby twierdzić inaczej, należałoby uznać, że wydawane członkom zaświadczenia stanowiły właściwą uchwałę, i tym samym dodatkowo i niewątpliwie zaświadczają o jej istnieniu.

Niewątpliwie w obu wersjach wykładni, forma pisemna (ad solemnitatem) została zachowana; nie doszło więc do naruszenia art. 42 ust. 2 u.s.m.

W tej sytuacji, podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że uchwała „o sprostowaniu” nie miała oparcia w dyspozycji art. 42 i 43 u.s.m. Była nieważna, albowiem w oparciu o uchwałę zarządu z 2009 r., inkorporowaną w uchwale zmieniającej nr (...), doszło do przewłaszczenia większości lokali. Nadto była nieważna, albowiem naruszała prawa powoda gwarantowane w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Nie była więc sprostowaniem oczywistej niedokładności.

Notabene, żadnego dowodzenia, które podważałoby ustalony wcześniej stan przyporządkowania piwnic do lokali nr (...), pozwana nie przeprowadziła.

Sąd Apelacyjny z urzędu ustalił nadto, że na datę zamknięcia rozprawy i wyrokowania w drugiej instancji, sprawa o sygn. akt II C 891/15 Sądu Okręgowego w Warszawie o ustalenie nieistnienia uchwał, jeszcze nie zawisła między stronami, albowiem odpis pozwu nie został doręczony pozwanemu (art. 192 k.p.c.).

Z tych względów, nie stwierdzając naruszenia prawa materialnego, które wpłynęłoby na prawidłowość wyroku Sądu pierwszej instancji, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Dorota Markiewicz SSA Roman Dżiczek SSO (del.) Bernard Chazan