

Sygn. akt VI ACa 1256/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jacek Sadowski (spr.)

Sędzia SA – Ewa Stefańska

Sędzia SO (del.) – Agnieszka Wachowicz – Mazur

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Z. (1) i I. J.

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

przy udziale interwenientów ubocznych: B. H. i T. H.

o ustalenie nieważności uchwały ewentualnie uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 kwietnia 2013 r.

sygn. akt XXV C 1394/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz K. Z. (1) i I. J. kwoty po 67,50 (sześćdziesiąt siedem 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1256/13

UZASADNIENIE

Powódki K. Z. (1) oraz I. J. wniosły o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. podjętej w dniu 15 listopada 2011 r. w sprawie wprowadzenia korekty do Uchwały nr (...) Zarządu (...) z dnia 20 kwietnia dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) w W.. Na rozprawie w dniu 13 lipca 2012 r. pełnomocnik powódek popierając powództwo w pierwotnej wersji złożył ponadto wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonej uchwały.

Pozwana spółdzielnia nie uznała powództwa i wносиła o jego oddalenie. T. i B. H., którzy zgłosili swój udział w sprawie w charakterze interwenientów ubocznych po stronie pozwanej, wnosili o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały.

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

Uchwałą nr (...) z dnia 20 kwietnia 2010 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej (...) określił przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz pomieszczeń do nich przynależnych mieszczących się w budynku przy ul. (...), usytuowanym na nieruchomości położonej w Dzielnicy B. m.(...) W. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obrębu (...) o pow. 1 047 m⁽²⁾. Załącznik do uchwały, stanowiący jej integralną część, opisywał lokale, pomieszczenia przynależne, samodzielne garaże, udziały we współwłasności części wspólnej nieruchomości oraz wskazywał posiadaczy lokali i ich tytuły prawne do lokali. Po uprawomocnieniu się uchwały pozwana spółdzielnia rozpoczęła proces przekształcania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 26 sierpnia 2010 r. przez J. Z. i jego żonę K. Z. (1) z pozwaną spółdzielnią wyodrębnione zostały: prawo odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) i prawo odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - garażu i prawa te zostały przeniesione, wraz z określonymi udziałami we współwłasności, na rzecz małżonków J. i K. małżonków Z.. Podstawą wyodrębnienia garażu i przeniesienia jego własności na małżonków Z. było zaświadczenie wydane z upoważnienia Prezydenta m.(...) W. z dnia 16.01.2009 r. stwierdzające samodzielność znajdujących się w budynku w W. przy ul. (...) lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym powyższego garażu.

Pismem z dnia 21 września 2011 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni powiadomił członków spółdzielni, w tym powódki, że w uchwale nr (...) w części dot. określenia odrębnej własności lokali został popełniony błąd. Błędnie w uchwale ustalono, że w budynku przy ul. (...) znajdują się cztery lokale garażowe. Jest to niezgodne z projektem budynku i stanem faktycznym. W związku z tym przygotowany został projekt uchwały w sprawie wprowadzenia korekt do uchwały nr (...). Udzielono informacji o miejscu, sposobie i terminie zapoznania się z projektem i możliwości składania wniosków. Zainteresowani, w tym powodowie, apelowali o niepodejmowanie zmian uchwały.

W dniu 15 listopada 2011 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął Uchwałę nr (...) w sprawie wprowadzenia korekty do Uchwały nr (...) Zarządu SBM (...) z dnia 20 kwietnia 2010 r. dotyczącej określenia odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) w W.. Uchwała zmieniała opis zabudowy na nieruchomości przy ul. (...) w ten sposób, że wyrażenie: „z 4 samodzielnymi garażami” zastępowała wyrażeniem: „z 2 lokalami garażowymi po 2 miejsca postojowe w każdym lokalu” oraz słowa: „o pow. 62,80m⁽²⁾ obejmującej 4 samodzielne garaże” zastępowała słowami: „o pow. 62,80m⁽²⁾ obejmującej 2 lokale po dwa miejsca postojowe w każdym garażu”. Jak ustalił sąd okręgowy, podjęta uchwała korygująca wywołała silny konflikt pomiędzy użytkownikami garaży, tj. powódkami a T. i B. małżonkami H..

Jak wskazał sąd okręgowy, powódki skutecznie wykazały, że zaskarżona przez nie uchwała z dnia 15 listopada 2011 r. jest sprzeczna z prawem. Przywołując uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10, sąd okręgowy wskazał, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej nie jest uprawniony na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Zgodnie bowiem 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 więc 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 w szczególności 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 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. Taka uchwała może natomiast być skutecznie podjęta i stanowić podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali na nieruchomości spółdzielczej, jeżeli na podstawie pierwotnej uchwały nie ustanowiono jeszcze odrębnej własności żadnego lokalu. Sąd okręgowy przywołał ponadto uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 16/09, wskazując, że osoby, które nabyły na podstawie prawomocnej uchwały ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu są uprawnione do podjęcia działań zapewniających zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku wszystkie prawa do wyodrębnionych lokali muszą być ukształtowane według tych samych zasad.

Jak wskazał sąd okręgowy, powódka K. Z. (1) nabyła odrębną własność lokalu mieszkalnego i odrębną własność lokalu niemieszkalnego- garażu na podstawie uchwały nr (...). Oznacza to, że zarząd pozwanej spółdzielni po zawarciu umowy z K. Z. (2) w przedmiocie ustanowienia i nabycia odrębnej własności lokalu nie mógł swobodnie zmienić uchwały, na podstawie której powódka nabyła określone prawa. Wraz z nabyciem lokali (to jest lokalu mieszkalnego i garażu) powódka nabyła określony udział w części nieruchomości wspólnej. Wielkość tego udziału wyznaczała powierzchnia pod garażami. W sytuacji więc, kiedy pozwana spółdzielnia podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wprowadzenia korekty do uchwały nr (...) Zarządu SBM (...) z dnia 20 kwietnia 2010 r., którą zmieniła opis zabudowy na nieruchomości przy ul. (...), powinna również dokonać zmian w wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości, na której posadowione są te garaże. Taka zmiana z kolei nie byłaby możliwa z uwagi na niemożność ingerencji w nabyte prawo powódki.

Jak podkreślił przy tym sąd okręgowy, stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały nie oznacza, że uchwała nr (...) w części, w której określa przedmiot odrębnej własności lokali niemieszkalnych - garaży i wskazuje, że w budynku znajdują się 4 samodzielne garaże o łącznej pow. 62,80m⁽²⁾ jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Z przeprowadzonej w tej sprawie opinii biegłego sądowego inż. K. G. wynika bowiem, że w budynku przy ul. (...) w W. znajdują się dwa dwustanowiskowe garaże, które nie stanowią dwu samodzielnych lokali użytkowych znaczeniu przepisów techniczno budowlanych. Są to więc dwa jednoprzestrzenne pomieszczenia garażowe z czterema stanowiskami postojowymi. Tak więc w dniu podejmowania uchwały nr (...) brak było podstaw do uznania, że w budynku znajdują się cztery jednostanowiskowe garaże. Z tych względów, jak podkreślił sąd okręgowy, pozwana spółdzielnia powinna podjąć niezbędne działanie w kierunku wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwej uchwały nr (...). Jednakże muszą to być działania zgodne z prawem.

Wydany w tej sprawie wyrok zaskarżony został w całości przez stronę pozwaną, która wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że:

- jest ważna i obowiązująca w całości uchwała nr (...) z dnia 20.04.2010 r. zarządu pozwanej spółdzielni,
- pozwana spółdzielnia jest związana powyższą uchwałą w całości, pomimo tego że w dniu 15.11.2011 r. w tym samym przedmiocie zarząd spółdzielni podjął uchwałę nr (...) stanowiącą częściową korektę poprzedniej uchwały w zakresie miejsc postojowych w budynku przy ul. (...) w W.;

2. naruszenie prawa materialnego:

- art. 58 k.c. w związku z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że uchwała zarządu nr (...) pozostaje ważna w całości, a więc uregulowania w niej zawarte dotyczące miejsc postojowych zachowują moc prawną pomimo że są w sposób oczywisty niezgodne z ustawą o odrębnej własności lokali, co skutkuje ich bezwzględną nieważnością na mocy art. 58 k.c.;

- art. 43 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach przez jego błędną wykładnię.

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

Apelacja jest niezasadna. Zawarte w niej zarzuty w ogóle nie dotyczą zasadniczej podstawy wydanego w tej sprawie rozstrzygnięcia. Skarżący w zarzutach porusza w istocie wątki poboczne nie mające zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

Na wstępie podnieść należy, że sąd apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane w tej sprawie przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje je jako podstawę poniższych rozważań.

Sąd okręgowy prawidłowo ustalił, że w dniu 20 kwietnia 2010 r. zarząd pozwanej spółdzielni podjął w trybie art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałę nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) w W.. W oparciu o tę uchwałę w dniu 26 sierpnia 2010 r., na mocy umowy zawartej z powódką K. Z. (1), pozwana spółdzielnia wyodrębniła z budynku przy ul. (...) w W. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 92,80m⁽²⁾ oraz samodzielny lokal niemieszkalny w postaci garażu nr (...) o powierzchni użytkowej 15,70 m⁽²⁾ i przeniosła własność wyodrębnionych lokali na powódkę K. Z. (1) wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi odpowiednio (...) oraz (...). W efekcie zawarcia tej umowy powódka K. Z. (1) stała się właścicielką wyodrębnionych lokali. W odniesieniu natomiast do części wspólnych nieruchomości, to jest działki gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz urządzeń wspólnych, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli lokali powstał stosunek współwłasności w częściach ułamkowych pomiędzy pozwaną spółdzielnią a K. Z. (1). Z tych względów zważywszy, że pozwana spółdzielnia na skutek powyższej czynności prawnej przestała być wyłącznym właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w W., zarząd spółdzielni nie miał uprawnienia do podjęcia w dniu 15 listopada 2011 r. uchwały nr (...). Trafnie w tym kontekście sąd okręgowy przywołał uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10. W ślad za wywodami zawartymi w tej uchwale należy wskazać, 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 przez zarząd spółdzielni o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej wówczas, gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. W szczególności podstawy takiej nie stwarza art. 27 u.s.m., z którego wynika tylko uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której jest współwłaścicielem. Zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje natomiast prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nienależącymi do spółdzielni. Jak wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej powyżej uchwale z dnia 22 października 2010 r., takie uprawnienie, jako stanowiące ograniczenie prawa własności, musiałoby mieć swoją wyraźną podstawę ustawową. Tak więc w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest 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. Zasadnie więc sąd okręgowy ustalił nieważność zaskarżonej uchwały, jako podjętej bez podstawy prawnej. Niezależnie od tego podnieść należy dodatkowo, że jak wynika z załącznika do uchwały nr (...), stanowiącego jej integralną część, zarząd pozwanej spółdzielni określił miejsce postojowe powódki, uznając, że nie stanowi ono odrębnego garażu, jako jej własność. Tym samym stworzona została sprzeczna z ustawą konstrukcja odrębnej własności miejsca postojowego.

Wskazać należy, że powyższej oceny prawnej w żaden sposób nie zmieniają zarzuty zawarte w apelacji skarżącego. Skarżący podnosi bezwzględnie nieważność uchwały zarządu nr (...) w części dotyczącej miejsc postojowych z uwagi na jej sprzeczność w tym zakresie z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podnieść przy tym należy, że zarzut ten znajduje uzasadnienie w ustaleniach faktycznych poczynionych przez sąd okręgowy w tej sprawie. W szczególności powołując się w tym zakresie na treść dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa inż. K. G. sąd okręgowy wskazał, że stanowiska postojowe określone w uchwale zarządu spółdzielni nr (...) jako samodzielne

garaże nie stanowią samodzielnych lokali użytkowych. Nie mogą więc stanowić przedmiotu odrębnej własności. W tym zakresie trafnie sąd okręgowy wskazał na wadliwość uchwały zarządu nr (...). Ustosunkowując się do tego zarzutu wskazać należy ponadto, że wadliwością w tym samym zakresie dotknięta jest umowa zawarta w dniu 26 sierpnia 2010 r., na mocy której pozwana spółdzielnia wyodrębniła z budynku przy ul. (...) w W. samodzielny lokal niemieszkalny w postaci garażu nr (...) o powierzchni użytkowej 15,70 m⁽²⁾ i przeniosła własność wyodrębnionych lokali na powódkę K. Z. (1). Umowa ta w tym zakresie jest bowiem sprzeczna z art. 2 ustawy o własności lokali o tym samym w tym zakresie nieważna. Tak bowiem ocenić należy czynność prawną wyodrębnienia lokalu, który w chwili dokonanego wyodrębnienia nie spełnia wymogu samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 270/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2003 r., III CK 270/04). Wskazać jednak zarazem należy, że w pełni ważna i skuteczna pozostaje czynność polegająca na wyodrębnieniu samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 92,80m⁽²⁾ oraz przeniesieniu tego lokalu na własność powódki K. Z. (1) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...). Wniosek taki w sposób jednoznaczny wynika z art. 58 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nie byłby przy tym trafny pogląd uznający, że bez wyodrębnienia garażu nr (...) o powierzchni użytkowej 15,70 m⁽²⁾, strony nie dokonałyby wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz powódki własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 92,80m⁽²⁾. Tym samym na skutek zawarcia w dniu 26 sierpnia 2010 r. przez pozwaną spółdzielnię z powódką K. Z. (1) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia na rzecz powódki własności tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności całej nieruchomości, spółdzielnia przestała być wyłącznym właścicielem nieruchomości. Co więcej brak skutecznego wyodrębnienia garażu nr (...) jako lokalu niesamodzielnego skutkuje, że miejsca parkingowe znajdujące się w dwóch niewyodrębnionych nadal garażach stanowią obecnie współwłasność powódki K. Z. (1) i pozwanej spółdzielni. W efekcie jako zostało to prawidłowo ocenione przez sąd pierwszej instancji, zarząd spółdzielni nie miał kompetencji do podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...) dotyczącej tych miejsc postojowych (garaży).

Bezasadne są również pozostałe zarzuty zawarte w apelacji pozwanej spółdzielni. Jak zostało to już wskazane powyżej, sąd okręgowy dostrzegł wadliwość uchwały nr (...) w zakresie dotyczącym określenia miejsc parkingowych jako samodzielnych lokali. Trafnie jednak przy tym uznał, że częściowa zmiana uchwały nr (...) nie mogła nastąpić w drodze podjętej przez zarząd spółdzielni zaskarżonej uchwały nr (...). Na marginesie jedynie wskazać należy, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewiduje trybu zmierzającego do jedynie korekty (w znaczeniu sprostowania) uprzednio podjętej uchwały. Uchwała korygująca, jak określa to skarżący, stanowiła po prostu nową uchwałę zmieniającą częściowo uchwałę nr (...). Dokonanie takiej zmiany jest co do zasady możliwe, a nawet konieczne zważywszy na częściową wadliwość uchwały nr (...), jednakże we wskazanych powyżej okolicznościach tej sprawy, do zmiany takiej nie był uprawniony zarząd pozwanej spółdzielni. W tym zakresie nie można podzielić zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sam skarżący zresztą w apelacji nie precyzuje w jakim aspekcie i kontekście zarzuca błędną wykładnię art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na czym wadliwość wykładni tego przepisu w okolicznościach faktycznych tej sprawy miałyby polegać.

Z tych wszystkich względów uznając wniesioną apelację za niezasadną, sąd apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Należne stronie powodowej koszty stanowiące wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone zostały w wysokości stawki minimalnej, zgodnie z § 10. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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.