

Sygn. akt: I C 983/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie , Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący : SSR (del.) Piotr Wicherek

Protokolant : st sekr. sąd. Beata Kapa

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2016r w Tarnowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T.

o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej

I. stwierdza nieważność uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T. numer (...) z dnia 22 września 2015 roku, w sprawie zmiany uchwały numer (...) z dnia 18 września 2003 roku,

II. zasądza od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T. na rzecz powódki kwotę 397,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 983/15

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 18 lutego 2016 r.

Powódka R. K. w pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej nazywanej także (...)) domagała się stwierdzenia przez Sąd nieważności uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w T. z dnia 22 września 2015 roku, numer (...) w sprawie zmiany uchwały numer (...) z dnia 18 września 2003 roku, oraz zasądzenia od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, iż jest właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w T. przy ul. (...), gdzie zamieszkuje od lat 80-tych XX wieku, gdy zbudowano ten blok. W dniu 18.09.2003 roku zarząd (...) działając na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę, numer (...) sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, powyższa uchwała określała także przysługujące każdemu lokalowi pomieszczenia przynależne w postaci piwnicy z określeniem jej powierzchni. Została podjęta po przeprowadzeniu inwentaryzacji lokali i nie została przez nikogo zaskarżona.

Na jej podstawie zaczęto wyodrębniać lokale mieszkalne z pomieszczeniami przynależnymi. W dniu 30 maja 2003 roku po otrzymaniu wstępnych dokumentów inwentaryzacyjnych powódka zgłosiła fakt zajmowania przynależnej jej piwnicy przez J. K., wówczas zajmującego mieszkanie nr (...) i żądała uregulowania tej kwestii przez pozwaną, która jednak przez wiele lat nie podjęła żadnych działań zmierzających do wyegzekwowania stanu zgodnego z powyższą uchwałą, Konflikt zagonił się, gdy powódka w 2015 roku postanowiła wyodrębnić swój lokal gdyż w trakcie spotkania notariusz odmówił sporządzenia kontraktu, z uwagi na fakt, że powódka nie dysponuje pomieszczeniem przynależnym podanym w uchwale w 2003 roku, zmusiło to powódkę do podjęcia działań prawnych w celu rozwiązania tej kwestii. Na skutek pism składanych do (...) w T. strona pozwana wystosowała w końcu pismo do A. K. (1), który dysponował piwnicą przynależną do lokalu nr (...) o wydanie powódce tej piwnicy. Nie przyniosło to jednak efektu. Następnie

powódka przez swojego pełnomocnika wezwała A. K. (1) do wydania spornej piwnicy pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W dniu 2.10.2015 roku powódka otrzymała jednak z (...) odpis uchwały numer (...) z dnia 22 września 2015 roku, w której to uchwale piwnica dotychczas jej przynależna została przydzielona A. K. (1), a powódce przydzielono piwnicę należącą do C. B.. Po trzech dniach pełnomocnik A. K. (1) odmówił wydania powódce piwnicy powołując się na uchwałę Zarządu (...).

Tymczasem zdaniem powódki uchwała ta jest nieważna jest bowiem sprzeczna z prawem na nadto podjęta bez zachowania procedury przewidzianej w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd (...) w ogóle bowiem nie zastosował tej procedury, wydał od razu uchwałę, a powódce doręczył jedynie jej odpis z pouczeniem o prawie zaskarżenia uchwały do Sądu. Nadto zdaniem powódki jest wątpliwe pod względem prawnym dokonanie zmian w uchwale z roku 2003 w sytuacji gdy dokonano już wyodrębnienia lokali mieszkalnych w bloku przy ul. (...). W zaskarżonej uchwale Zarząd (...) przyporządkował bowiem powódce piwnicę numer (...), która dotychczas należała do lokalu C. B.. Lokal tej jest zaś wyodrębniony jako odrębna własność, ma założoną własną księgę wieczystą, a zatem nowo wydana uchwała dokonuje bezprawnej zmiany w zakresie prawa własności osoby trzeciej. W konsekwencji tej uchwały nadal nie będzie możliwe wyodrębnienie lokalu numer (...) dla powódki, gdyż nie będzie ona miała prawa do pomieszczenia przynależnego do piwnicy stanowiącej pomieszczenie przynależne lokalu C. B.. Zmiana dokonana przez Zarząd (...) jest sprzeczna z orzecznictwem Sądu Najwyższego.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 49) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem. W istocie bowiem stanowiła ona jedynie sprostowanie błędu w uchwale z roku 2003, a była zdaniem pozwanej podjęta zgodnie z procedurą przewidzianą w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powódka bowiem nigdy nie była posiadaczką piwnicy o powierzchni 9,10 m<sup>2</sup>, lecz od początku odkąd przysługuje jej prawo spółdzielcze własnościowego lokalu w (...) użytkuje piwnicę o powierzchni 3,84 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia nigdy nie przyporządkowywała powódce większej piwnicy, nie nastąpiło też faktyczne objęcie jej w posiadanie przez powódkę. W tej sytuacji strona pozwana musiała skorygować uchwałę z 2003 roku jako objętą błędem. Pozwana podniosła też, że ewentualne niezachowanie procedury z art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych musiałyby mieć wpływ na treść samej uchwały, a tymczasem w tej sprawie spółdzielnia kierowała pisma do zainteresowanych stron i strony wstępnie przekazały swoje stanowiska co do wymiany piwnic. Wobec tego spółdzielnia uznała, że zapoznawanie się z projektem uchwały przez zainteresowanych nie było konieczne, podobnie jak ewentualne składanie zastrzeżeń, a zatem procedura została zachowana. Ewentualne naruszenia procedury nie miały też wpływu na treść uchwały, w szczególności zaś sama C. B., choć istotnie przeniesiono na nią własność lokalu numer (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym sama wyraziła wolę zamiany piwnicy.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka R. K. aktem notarialnym z dnia 5 sierpnia 1996 roku nabyła od poprzednich uprawnionych M. i E. P. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w (...) w T. położonego przy ul. (...), o powierzchni 28,10 metrów kwadratowych.

Gdy nabyła lokal to dostała do użytkowania piwnicę o powierzchni 3,84 metrów kwadratowych, ale tej piwnicy nie przekazała poprzednia właścicielka, tylko jej szwagierka Pani K., która powódce przekazała klucze do tej,

Dowód: kopia aktu notarialnego z dnia 05.08.1996 roku – k. 57-58

Zeznania powódki R. K. – k. 107 (nagranie)

W roku 2003 przed wydaniem uchwały w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali dokonano publicznego wyłożenia projektu uchwały. W tamtym czasie powódka dostrzegła niezgodność pomiędzy stanem swojego użytkowania, a projektem uchwały, i zwróciła się pisemnie do (...) wskazując na ową niezgodność, i wyjaśniając, że piwnica o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych, która miałaby przynależeć do jej lokalu w istocie

została zajęta bez jej wiedzy i zgody przez inną osobę, a dostęp do tej piwnicy jest w ogóle dla niej niemożliwy, gdyż korytarz w którym się ona znajduje jest zamurowany i ma wstawione drzwi.

Dowód: pisma R. K. z dnia 30.05.2003 roku – k. 22 i 23

Zeznania powódki R. K. – k. 107 (nagranie)

W dniu 18 września 2003 roku Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej podjął ostatecznie Uchwałę numer (...) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W uchwale tej określono także pomieszczenia przynależne, tj. piwnice, do poszczególnych lokali. I tak do lokalu numer (...), do którego był wówczas uprawniony A. K. (1) przydzielono pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 4,83 metrów kwadratowych. Do lokalu numer (...), do którego była wówczas uprawniona powódka R. K. przydzielono pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych. Do lokalu numer (...), do którego byli wówczas uprawnieni J. i K. K. przydzielono pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 3,84 metrów kwadratowych. Uchwała powyższa nie została przez żadnego z lokatorów zaskarżona we właściwym trybie i terminie, wskutek czego stała się ostateczna.

Dowód: wyciąg z uchwały numer (...) k. 16,

Zeznania powódki R. K. – k. 107 (nagranie)

Zeznania przedstawiciela pozwanego K. K. – k. 107 (nagranie)

Jednak mimo wydania uchwały stan użytkowania piwnicy nie uległ zmianie, w szczególności zaś powódce nie wydano nigdy piwnicy o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych. Powódka też do roku 2014 włącznie nie podejmowała czynności zmierzających do odzyskania posiadania tej piwnicy.

Dowód: Zeznania powódki R. K. – k. 107 (nagranie)

W dniu 7 września 2007 roku ówczesnie uprawnieni do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. (...) J. i K. K. zawarli z (...) notarialną umowę w której to (...) ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 47,50 metrów kwadratowych do którego przynależy piwnica o powierzchni 3,84 metrów kwadratowych, przy czym związany z prawem odrębnej własności lokalu udział w nieruchomości wspólnej określony został zgodnie z uchwałą Zarządu (...) z 18 września 2003 roku na 5134/513996 części. Następnie (...) przeniosła prawo własności tej nieruchomości lokalowej na rzecz J. i K. K..

Dowód: akt notarialny z dnia 7.09.2007 roku – k. 85-90,

Powyzszy lokal został następnie w dniu 4 lipca 2013 roku sprzedany przez małżonków K. na rzecz M. S., a ta z kolei aktem notarialnym z dnia 3 października 2013 roku darowała go swojej matce C. B.. W obu aktach notarialnych powierzchnię lokalu określono na 51,34 metrów kwadratowych, wliczając do tej powierzchni także powierzchnię przynależnej piwnicy, zaś udziały w nieruchomości wspólnej związane z prawem własności określono tożsamo na 5134/513996 części. Wobec powyższego obecnie z księdze wieczystej numer (...) założonej dla tego lokalu figuruje wpis, że lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju, oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy numer (...), o łącznej powierzchni 51,34 metrów kwadratowych. Udział w nieruchomości wspólnej związany w prawem własności nieruchomości wynosi 5134/513996 części. Właścicielką tego lokalu jest zaś C. B..

Dowód: akt notarialny z dnia 4.07.2013 roku – k. 75-81,

akt notarialny z dnia 3.10.2013 roku – k. 91-95,

odpis z księgi wieczystej numer (...) – k. 67-68

W 2015 roku powódka chciała wykupić notarialnie na odrębną własność spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...), które jej przysługiwało. Jednak okazało się, że notariusz nie sporządził kontraktu, albowiem nie zgadzał się stan fizycznego użytkownika piwnicy ze stanem wynikającym z uchwały numer (...) z 18.09.2003 roku.

Dowód: pismo R. K. z dnia 02.04.2015 roku – k. 28,

Zeznania powódki R. K. – k. 107 (nagranie)

W tym stanie rzeczy powódka podjęła korespondencję z (...) w T. zmierzająca do tego by Spółdzielnia udostępniła jej piwnicę o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych i umożliwiła korzystanie z niej. Spółdzielnia Mieszkaniowa dla załatwienia tego konfliktu wystosowała do osób zainteresowanych to jest A. K. (1), R. k. i C. B. pismo z dnia 3 lipca 2015 roku, wzywające do objęcia w posiadanie przez te osoby piwnic zgodnie z uchwałą z 2003 roku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 lipca 2015 roku. Jednak przekazanie takie nie nastąpiło ze względu na brak takiej woli po stronie powódki i A. K. (1), choć C. B. była zainteresowana dokonaniem takiej zamiany i deklarowała gotowość zamiany w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z uchwałą z 2003 roku. A. K. (1) wprost oświadczył, że na wydanie piwnicy o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych nie wyraża zgody. Wobec braku pozytywnej reakcji A. K. (1) na propozycje (...), spółdzielnia zaproponowała tymczasową zamianę piwnic między C. B. i R. K., a to pismem z dnia 3 sierpnia 2015 rok. Jednakże nawet do takiej wymiany nie doszło.

Dowód: korespondencja między stronami i pozostałymi zainteresowanymi lokatorami – k. 20, 21, 24, 26, 27, 60 i 61

W dniu 14 września 2015 roku powódka wystosowała do A. K. (1) list adwokacki wzywający do wydanie powódce piwnicy o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych w terminie 14 dni od otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: list adwokacki – k. 29

W dniu 22 września 2015 roku Zarząd (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przyjął uchwałę numer (...) w sprawie zmiany uchwały numer (...) z dnia 18 września 2003 roku. Na podstawie tej uchwały w poprzedniej uchwale (...) dokonano zmian przyporządkowania pomieszczeń przynależnych w taki sposób, że dla lokalu numer (...) w miejsce pierwotnie przynależnej piwnicy o powierzchni 4,83 metrów kwadratowych przyjmuje się powierzchnię 9,10 metrów kwadratowych, a w następstwie tej zmiany zmienia się również udział lokalu w nieruchomości wspólnej z 6123/513996 na 6550/513996.

Dla lokalu numer (...) w miejsce pierwotnie przynależnej piwnicy o powierzchni 9,10 metrów kwadratowych przyjmuje się powierzchnię 3,84 metrów kwadratowych, a w następstwie tej zmiany zmienia się również udział lokalu w nieruchomości wspólnej z 3720/513996 na 3194/513996.

Dla lokalu numer (...) w miejsce pierwotnie przynależnej piwnicy o powierzchni 3,84 metrów kwadratowych przyjmuje się powierzchnię 4,83 metrów kwadratowych, a w następstwie tej zmiany zmienia się również udział lokalu w nieruchomości wspólnej z 5134/513996 na 5233/513996.

Dowód: uchwała numer (...) - k. 18,

Po wydaniu tej uchwały doręczono ją zainteresowanym uprawnionym do lokali (...), czyli A. K. (1) i R. K. oraz właścicielce lokalu numer (...) czyli C. B.. Poinformowano ich po prawie zaskarżenia uchwały do Sądu. Powódce R. K. awizowano tę przesyłkę z powodu jej nieobecności w domu w dniu 30 września 2015 roku. Powódka złożyła pozew do Sądu w dniu 30 października 2015 roku

Dowód: pismo (...) w T. z dnia 22.09.2015 roku - k. 17,

koperta, w której przesłano odpis uchwały - k. 106

koperta, w której przesłano pozew do Sądu - k. 44

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zalegających w aktach sprawy oraz na podstawie zeznań powódki i zeznań przedstawiciela strony pozwanej.

Dokumenty, które legły u podstaw ustaleń, Sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała przedmiotowych dowodów od strony ich formy czy treści, a nie ujawniły się też jakiegokolwiek okoliczności, które dawałyby podstawę do dokonania z urzędu negatywnej oceny tych dokumentów. Stąd też omawiane dowody zachowują w pełni właściwą dla siebie moc dowodową nadaną przepisami art. 244 i 245 k.p.c.

Za wiarygodne należy też generalnie uznać zeznania obu stron. W zasadzie okoliczności faktyczne sprawy były między stronami bezsporne, i strony w zeznania swoich nie kwestionowały stanu faktycznego wynikającego z dokumentów. W istocie zaś treść tych dokumentów w zestawieniu z przyznaniem przez przedstawiciela strony pozwanej faktem niezachowania w pełni procedury wynikającej z art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były zupełnie wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Zeznania stron miały zatem charakter jedynie pomocniczy, choć oczywiście jako naświetlające tło historyczne całej sprawy były interesującym uzupełnieniem stanu faktycznego wynikającego z dokumentów. Tym niemniej to na dokumentach opierał się głównie Sąd decydując merytorycznie o rozstrzygnięciu sprawy.

### **Sąd rozważył, co następuje:**

Powództwo w przedmiotowej sprawie jest zasadne. Istotą sporu w niniejszej sprawie jest ustalenie, czy uchwała Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 22 września 2015 roku, numer (...) jest ważna czy nie.

Rozważania w sprawie rozpocząć wypada od wskazania treści przepisów prawa relewantnych dla wydanego wyroku. I tak z art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej cytowanej jako „ustawa”) wynika, że określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać m.in. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje; a także wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu;

Jak wynika z art. 42 ust. 5 ustawy uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Dla uchwalania uchwał, o których mowa w art. 42 ustawy właściwy jest tryb określony w art. 43 ustawy, który Sąd pragnie przytoczyć in extenso jako podstawę rozstrzygnięcia w sprawie.

**Art. 43.** 1. Projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.

3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.

4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.

6. Uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

Należy przede wszystkim zwrócić uwagę, że art. 43 ustawy stanowi o trybie uchwalania uchwały o której mowa w art. 42 ust. 2 ustawy, podczas gdy przedmiotem zaskarżenia jest nie uchwała podjęta na podstawie art. 42 ust.2, ta była bowiem podjęta w roku 2003 i od dawna jest prawomocna. Pod kontrolę Sądu poddano natomiast uchwałę zmieniającą tę uchwałę z roku 2003, stąd pierwsze pytanie na które Sad musi odpowiedzieć to jaki jest tryb uchwalania takiej uchwały zmieniającej, i czy jest ona poddana wszystkim rygorom z art. 43 ustawy, czy nie. Należy też wyjaśnić kiedy w ogóle i pod jakimi warunkami jest dopuszczalne jej podjęcie.

W doktrynie prawa wskazuje się iż uchwały zarządu spółdzielni określające istotny kształt przyszłego prawa własności lokalu wiążą - po uzyskaniu waloru niezaskarżalności - spółdzielnię i członka przy podpisywaniu notarialnej umowy przewłaszczenia. Art. 43 ust. 5 ustawy zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej (por. wyrok SN z 3 lutego 2011 r., I CSK 224/2010, LexisNexis nr 2520324, OSNC 2011, nr 11, poz. 26), co oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 lub 2 k.c., z uwzględnieniem art. 189 k.p.c. (zob. wyrok SN z 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/2010, LexisNexis nr 2580225, Lex nr 73802).

Błąd w uchwale wymagający jej sprostowania lub zmiany (choćby w niewielkiej części) może zostać skorygowany w trybie i z zachowaniem procedury z art. 43 ustawy (por. Komentarz Romana Dzięczka do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dostępny w systemie prawnym LEX). Nie dotyczy to przypadków, gdy rozpoczęto już proces przewłaszczenia osób uprawnionych (zob. wyrok SN z 21 listopada 2012 r., V CSK 558/2011, LexisNexis nr 5046107, Lex nr 1284775).

Nadto Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zgodnie z art. 42 w zw. z art. 1 ust. 2 i 5 u.s.m. zarząd ma prawo decydowania o przedmiocie odrębnej własności lokali i związanym z nią udziale w nieruchomości wspólnej tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Sama uchwała Sądu Najwyższego wskazuje, że 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. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., sygn. akt III CZP 77/10)

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał jednak jasno, że 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 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 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.

Przekładając powyższe poglądy doktryny i orzecznictwa na materię przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że zaskarżona uchwała musi być uznana za nieważną. Po pierwsze zachowany został przez powódkę termin do jej zaskarżenia, skoro otrzymała ona tę uchwałę nie wcześniej niż w dniu 30 września 2015 roku, podczas gdy pozew do Sądu wniosła w dniu 30 października 2015 roku, a zatem w terminie.

Po drugiej uchwała została podjęta z naruszeniem, a właściwie z pominięciem trybu wskazanego w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Okoliczność ta jest w zasadzie niesporna przyznana nawet przez przedstawiciela (...) w toku przesłuchania. Pominięcie tego trybu w ocenie Sądu nie było wystarczająco uzasadnione faktem, iż strony postępowania miały wcześniej okazję wypowiadać się na piśmie co do kwestii zamiany pomieszczeń przynależnych. Owszem strony otrzymały taką sposobność, lecz była to jedynie korespondencja zmierzająca do wymiany piwnic w celu ustalenia stanu posiadania zgodnego z uchwałą z roku 2003. Stronom nie anonsowano w ogóle, że Zarząd (...) chce podjąć jakąś uchwałę zmieniającą ostateczną przecież uchwałę sprzed 12 lat, a tym samym strony w ogóle nie obejmowały świadomością możliwej zmiany stanu prawnego i co oczywiste żadnego stanowiska w tej sprawie zająć nie mogły. Nie sposób zatem twierdzić, jak sugeruje to pozwana w odpowiedzi na pozew, że brak zachowania odpowiedniego trybu nie miał żadnego wpływu na treść podjętej uchwały, przeciwnie, jest raczej oczywistym dla Sądu że gdyby dano stronom taką możliwość to i nawet sam Zarząd (...) zauważyłoby, że na taką zamianę jaką próbowano wymusić na stronach zaskarżoną uchwałą strony się nie godzą. Już sam zatem brak zachowania trybu procedowania wskazanego w art. 43 ustawy byłby wystarczającą podstawą do stwierdzenia jej nieważności.

W tej sprawie istnieje jednak jeszcze inna co najmniej równie istotna, jeśli nie bardziej ważka przyczyna dla której uchwała jest nieważna z powodu niezgodności z prawem. Uchwała ta mianowicie narusza prawa osoby trzeciej, gdyż zgodnie z jej treścią jedną ze stron, która miałaby być przymuszona do wymiany pomieszczeń przynależnych jest C. B., która jest właścicielką odrębnej nieruchomości lokalowej z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy. Nadto uchwała ta prowadzi do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej lokali objętych tą wymianą, w tym także do niejako „przymusowej” zmiany wielkości tego udziału po stronie C. B., którą jest właścicielką nieruchomości lokalowej przy ul. (...). Zgodnie zaś z orzecznictwem SN (cytowana uchwała III CZP 77/10) w takiej sytuacji Zarząd Spółdzielni w ogóle nie może podejmować jakichkolwiek uchwał, które dotyczyłyby lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, gdyż nie jest to już mienie spółdzielni. W efekcie podjęta uchwała numer (...) jest sprzeczna z prawem i jako taka musi zostać uznana przez Sąd za nieważną w trybie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To zaś oznacza, że powództwo zostaje uwzględnione w całości.

Mając wzgląd na wynik postępowania jego kosztami obciążono stronę pozwaną, a to po myśli art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyła się kwota 200 zł tytułem opłaty od pozwu, koszty pomocy prawnej udzielonej stronie powodowej przez adwokata w kwocie 180 złotych (§ 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Ponieważ koszty te poniosła w całości strona powodowa, zatem w tym zakresie zachodziła konieczność zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powódki zwrotu tych kosztów, w łącznej sumie 397,00 złotych.