

ODPIS

Sygn. akt I ACa 71/08



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący : SSA Elżbieta Borowska
Sędziowie : SA Irena Ejsmont - Wiszowata (spr.)
SA Hanna Rosiak - Dąbrowska
Protokolant : Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2008 r. w Białymstoku
na rozprawie

sprawy z powództwa [REDAKTED]

przeciwko [REDAKTED] Spółdzielni Mieszkaniowej w [REDAKTED]

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 18 grudnia 2007 r. sygn. akt I C 592/07

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2007 roku Sąd Okręgowy w Łomży uchylił uchwałę nr 38/2007 Zarządu [REDAKTOR] Spółdzielni Mieszkaniowej w Zambrowie z dnia 28 sierpnia 2007 roku w sprawie określania przedmiotu odrębnej własności lokalu w nieruchomości [REDAKTOR] oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu Zambrowa numerami działek: 2473/10, 2474/4, 2817/10, 2818, 2820/2 o powierzchni 4,8869 ha, obejmującej budynki nr 19,21,23,25,29,33 przy ulicy [REDAKTOR], budynki nr. 20, 22,24, 26 przy ul. [REDAKTOR] i budynki nr. 1, 3, 5, 7 przy ul. [REDAKTOR] w Zambrowie oraz zasądził od [REDAKTOR] Spółdzielni Mieszkaniowej w Zambrowie na rzecz [REDAKTOR] kwotę 200 złotych tytułem kosztów procesu.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynikało, iż powodowie [REDAKTOR] [REDAKTOR] którzy domagali się uchylenia przedmiotowej uchwały są przede wszystkim członkami pozwanej [REDAKTOR] Spółdzielni Mieszkaniowej w Zambrowie. Spółdzielnia ta w 2004 roku podjęła działania związane z uporządkowaniem praw majątkowych na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych dającej między innymi możliwość wydzielenia na rzecz członków spółdzielni nieruchomości w formie odrębnego prawa do lokalu. W związku z tym uchwałą nr 2/2004 z 2 sierpnia 2004 roku Zarząd Spółdzielni ustalił zasady tworzenia nieruchomości oraz reguły określania przedmiotów odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach głównie wielobudynkowych, chociaż w pewnych przypadkach utworzono też nieruchomości jednobudynkowe. Przeprowadzono też przetarg na wykonanie usług geodezyjnych. Następnie w 2005 roku Spółdzielnia wystąpiła do burmistrza Miasta Zambrowa o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na prawo własności, które zostało ustanowione decyzją z dnia 4 sierpnia 2006 roku w odniesieniu do gruntów o łącznej powierzchni 26,1967 ha za odpłatnością 3.202.100 złotych, stanowiącą różnicę pomiędzy własnością gruntów, a wartością prawa wieczystego użytkowania, z jednoczesną bonifikatą w wysokości 70% powyższej kwoty (2.241.470 zł). Do zapłaty pozostała suma 960.630 złotych.

Przekształceniu w odrębną własność zostały objęte między innymi działki o numerach ewidencyjnych [REDAKTOR] i [REDAKTOR]. Ostatecznie, jako jedna nieruchomość

w księdze wieczystej Kw nr [REDACTED] zostały wymienione działki o powierzchni 4, 8869 ha o numerach [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] – wpis z dnia 28 września 2006 roku. Na działce [REDACTED] została utworzona nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu na rzecz działek o nr [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] objętych księgą wieczystą [REDACTED]. Na tak utworzonej nieruchomości określonej jako „[REDACTED]” znalazły się budynki mieszkaniowe wielorodzinne położone przy ul. [REDACTED] nr 19,21,23,25,29 i 33 przy ul. [REDACTED] nr 20,22,24,26, oraz przy ul. [REDACTED] nr 1,3,5,7.

W dniu 3 lipca 2007 roku sporządzono projekt uchwały Zarządu Spółdzielni nr 31/2007 określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości [REDACTED], której to integralną część stanowił załącznik zawierający wykaz lokali i pomieszczeń do niej przynależnych z obliczeniem wielkości udziałów w częściach wspólnych, zgodnie z wymaganiami art. 41 prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym od dnia 2 marca 2002 r. oraz art. 42 tegoż prawa w wersji od dnia 29.04.2006 roku.

Na posiedzeniu Zarządu w dniu 28 sierpnia 2007 roku powzięto uchwałę nr 38/2007, powielającą projekt z dnia 3 lipca 2007 roku, mimo, iż w dniu 31 lipca 2007 roku weszła w życie kolejna nowela ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z daty 14 czerwca 2007 roku, zmieniająca m.in. art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy w zakresie tworzenia nieruchomości wielobudynkowych. Powodowie, którzy zapoznali się z projektem uchwały, złożyli do niego w dniu 20 sierpnia 2007 roku pisemnie zastrzeżenia, domagając się uwzględnienia treści art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy po zmianach, które nie zostały uwzględnione, o czym poinformowano ich w dniu 28.08.2007 r.

W dniu 5 września 2007 roku [REDACTED] otrzymał odpis uchwały nr 38/2007 wraz z pouczeniem o sposobie zaskarżenia jej do sądu. Z kolei [REDACTED] przyznał fakt doręczenia jemu uchwały przy piśmie z dnia 28.08.2007 roku, przy czym obaj ją zaskarżyli do sądu w dniu 3 października 2007 roku.

Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy poczynił w oparciu o zebrane w sprawie dowody, a ustalenia te doprowadziły do przyjęcia iż uchwała nr 38/2007 zapadła z naruszeniem art. 42 ust. 3 pkt 1 prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym w dacie jej podjęcia. Od dnia 3 lipca 2007 roku dopuszczalność bowiem utworzenia przez spółdzielnię nieruchomości wielobudynkowej, stanowiącej podstawę wyodrębnienia własności lokali obwarowana została odrębnymi wymogami i tylko

jako wyjątek od możliwości utworzenia nieruchomości jednobudynkowych, której to reguły w tym konkretnym przypadku Zarząd nie uwzględnił. Wyodrębniona własność liczy 14 budynków wielorodzinnych, znajdujących się na pięciu działkach, u zbiegu trzech ulic, na powierzchni łącznej 4,8869 ha, co nakazuje wątpić w niemożność utworzenia nieruchomości o mniejszej powierzchni, z mniejszą ilością budynków. Tym bardziej, że tylko pięć z 14 budynków nie posiada bezpośredniego dostępu do dróg publicznych miejskich, a dwa z tych budynków posiada wspólny węzeł ciepłowniczy. W ocenie Sądu Okręgowego, w ustalonych warunkach istnieje ewidentnie możliwość rozdzielenia budynków i utworzenia nieruchomości jednobudynkowych bądź składających się z dwóch budynków, a wspólne place zabaw czy śmietniki nie są przeszkodą w tego typu realizacji. Prawdopodobne natomiast zmiany w zakresie prac przygotowawczych do wyodrębnienia mniejszych własności, dodatkowe koszty, choć są uciążliwe, to niewątpliwie nie zmieniają faktu, iż uchwała nr 38/2007 zapadła z naruszeniem prawa.

Uchwała ta w ocenie Sądu Okręgowego naruszała także uprawnienia przyszłych właścicieli lokali w związku z możliwością zastosowania praw przewidzianych w art. 24¹ i art. 26, 27 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czy art. 30 i nast. ustawy o własności lokali.

Mając to na uwadze Sąd uchylił zaskarżoną uchwałę, stosownie do art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

O kosztach Sąd postanowił na zasadzie art. 98 kpc.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła pozwana Spółdzielnia, w której podniosła zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych, także zarzut naruszenia prawa materialnego, w szczególności zaś art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w oparciu o te zarzuty wносиła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie mogła być uwzględniona z uwagi na nietrafność podniesionych w niej zarzutów.

Bezsporną, niekwestionowaną przez żadną ze stron w sprawie niniejszej była okoliczność dotycząca podjęcia uchwały nr 38/2007 przez Zarząd ██████████ Spółdzielni Mieszkaniowej w Zambrowie w sprawie określenia przedmiotu odrębnej

własności lokali w nieruchomości [REDAKTOWANE] już po wejściu w życie znowelizowanej mocą ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. obowiązującej z dniem 31 lipca 2007 roku (Dz.U. Nr 125 poz. 873) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako, że sporna uchwała została podjęta w dacie 28 sierpnia 2007 roku (k. 11 akt).

Podobnie bezspornym był też fakt, iż uchwałę tę poprzedzał jej projekt przygotowany w dacie 3 lipca 2007 roku i zgodnie z wymogami poprzedniego stanu prawnego, zwłaszcza regulacji art. 41 w brzmieniu obowiązującym od dnia 2.03.2002 r. i art. 42 w wersji od 29.04.2006 roku, zaś niezbędne czynności zmierzające do uporządkowania spraw majątkowych Spółdzielnia realizowała już od 2004 roku.

W podniesionych okolicznościach pozwana Spółdzielnia próbowała przede wszystkim podważyć w apelacji zasadność roszczenia powodów opartego na aktualnie obowiązującej podstawie z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podnosząc w pierwszej kolejności, iż nie zostało ono wskazane przez ustawodawcę w treści przepisu 7 ust. 5 jako dopuszczalne wśród tych niezrealizowanych do dnia wejścia w życie noweli z 2007 roku, a poza tym brak takiego roszczenia uzasadniała prawidłowymi, zgodnymi z obowiązującym wówczas prawem podjętymi czynnościami, poprzedzającymi projekt uchwały, jak np. podziałem geodezyjnym nieruchomości (art. 41 ust. 3).

Prezentowane przez skarżącą stanowisko w wyżej wymienionych kwestiach nie zasługiwało na aprobatę.

Po pierwsze – prawo zaskarżenia uchwały do sądu, przez osoby, których uchwała taka dotyczy, z mocy art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia, wiąże się z ich skutecznością prawną. Niewątpliwie bowiem uchwały organów spółdzielni są czynnościami prawnymi, rodzącymi określone skutki prawne, ponieważ od dnia wejścia w życie, w przypadku uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności, stanowi ona podstawę oznaczenia lokali na rzecz osób uprawnionych do nich oraz przeniesienia na ich rzecz własności tych lokali.

Uchwała Zarządu jest niezbędną przesłanką skutecznego zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

Uchwały zarządu spółdzielni określające istotny kształt przyszłego prawa własności wiążą też z chwilą uprawomocnienia zarówno spółdzielnię, jak i członka przy podpisywaniu notarialnej umowy przewłaszczenia.

Takiej rangi czy związania uchwałą nie przewidziano natomiast w odniesieniu do samego jej projektu. W związku z czym niezasadne pozostają wszelkie argumenty podnoszone przez skarżącą w apelacji nawiązujące do projektu zaskarżonej uchwały i poprzedzających jej przygotowanie czynności, a w konsekwencji niezasadnym jest kwestionowanie roszczenia powodów w kontekście zapisów art. 7 ust. 5 ustawy.

Zderzenie się problemu faktycznych czynności przygotowawczych w okresie przed nowelizacją ustawy w 2007 r. z faktem podjęcia już samej uchwały po wejściu w życie w noweli, nie zostało rzeczywiście unormowane przez ustawodawcę przepisami przejściowymi. Oznacza to jednak w praktyce, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie tylko powinność stosowania nowych przepisów na datę podejmowanych uchwał, ale także obowiązek ich skorygowania przez sąd lub skasowania w związku z ich zaskarżeniem. Takie też stanowisko zaprezentował wcześniej Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej, dając temu wyraz swoim rozstrzygnięciem.

Nie można też było zgodzić się ze skarżącą, iż wydany przez Sąd I instancji wyrok nie odpowiada prawu materialnemu ani też interesom członków spółdzielni.

Nowela czerwcowa z 2007 roku wprowadziła przede wszystkim zasadę właściwą dla wspólnot mieszkaniowych, iż priorytetem jest powstanie nieruchomości wspólnych (z których następuje wyodrębnienie własności lokali) jednobudynkowych, a wyjątkiem z braku dostępu do drogi publicznej lub takiego usytuowania budynku, które uniemożliwia rozdzielenie działek, powstanie nieruchomości wielobudynkowych – art. 42 ust. 3 pkt 1 w nowym brzmieniu. Na obowiązującą zasadę priorytetu jednobudynkowej nieruchomości wskazywał wyraźnie Sąd I instancji, a naruszenie tej zasady według sądów obu instancji, niewątpliwie stanowi o naruszeniu prawa, niezgodności z tym prawem. Zapis art. 42 ust. 3 pkt 1 w takim zakresie, w jakim formułuje on zasadę i wyjątek, o którym mowa wyżej, nie pozostaje w sprzeczności z art. 41 ust. 3, jak argumentuje to w uzasadnieniu swoich zarzutów skarżąca. Oba przepisy kształtują zresztą obowiązki spółdzielni, naruszenie których rodzi określone skutki oraz uprawnienia dla osób zainteresowanych. Przepis art. 41 głównie reguluje zakres obowiązków spółdzielni związanych z podziałem, rozgraniczeniem i scaleniem, zaś przepis art. 42 reguluje obowiązki związane z przedmiotem odrębnej własności wszystkich lokali.

Obie regulacje w tym sensie współgrają ze sobą nie tracąc jednocześnie w swej istocie charakteru norm bezwzględnie obowiązujących zarówno w odniesieniu

co do zasady jednobudynkowości, o której była mowa już wcześniej, jak też w odniesieniu do zakazu dokonywania podziału nieruchomości, gdy projektowana działka gruntu nie ma dostępu do drogi publicznej, w rozumieniu przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Próbę podważenia orzeczenia w drodze sformułowanego zarzutu naruszenia prawa materialnego tj. art. 42 i 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób opisany w uzasadnieniu apelacji, uznać należało zatem za próbę nieudaną.

Rozstrzygnięcie Sądu I instancji zapadło po dokonaniu prawidłowych w sprawie ustaleń faktycznych, mających oparcie w zebranych materiale dowodowym, które to ustalenia Sąd Apelacyjny w całości aprobuje i uznaje za własne.

Sąd I instancji zastosował także właściwe prawo materialne - ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i własności lokali, co ostatecznie oznaczało bezzasadność podniesionych w apelacji pozwanej zarzutów.

Stwierdzone wadliwości podjętej przez Zarząd uchwały nr 38/2007, zgodnie z żądaniem pozwu prowadziły do jej uchylenia. Co prawda w literaturze przedmiotu spotyka się poglądy, które nawiązując do rozwiązań przyjętych w prawie spółdzielczym (art. 42) przyjmują, iż przedmiotem żądania z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych winno być żądanie uchylenia uchwały zarządu w przypadku, gdy uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia osób zainteresowanych, bądź też żądanie ustalenia nieważności uchwały, gdy jest ona niezgodna z prawem (patrz odp. K. Grzesiowski „Charakter prawny oraz zaskarżenie uchwały zarządu ...” Rejent Nr 11 (175) 2005 r.; Rejent Nr 12 (176) 2005 r.), to w niniejszym przypadku, zdaniem Sądu Apelacyjnego, żądanie powodów uchylenia uchwały, chociaż zostało oparte na dwóch przesłankach (niezgodności z prawem oraz naruszenia interesu osób uprawnionych), potwierdzonych w toku procesu, zasługiwało ostatecznie na uwzględnienie w takiej postaci, w jakiej zostało zgłoszone. Konsekwencją takiego orzeczenia jest konstytutywność zapadłego wyroku, zmieniającego stosunek prawny między spółdzielnią a osobami zainteresowanymi, obligujący zarząd do podjęcia nowej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, zgodnie z interesem powodów.

Orzeczono zatem jak w sentencji na zasadzie art. 385 kpc.

Na oryginale właściwe podpisy
Za pogołębnie świadczę
STARSZY SĄDEK SĄDOWY
Malgorzata Sakowicz