



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku - Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Michał Kopec
Sędziowie: SA Zbigniew Koźma
SA Roman Kowalkowski (spr.)
Protokolant: sekr. sąd. Justyna Głodna

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2008 r. w Gdańsku na rozprawie sprawy z powództwa Stanisława Drabika, Elżbiety Różyckiej przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Janowo" w Rumi o uchylenie uchwały na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 31 maja 2007 r. sygn. akt I C 783/06

- I. oddala apelację;
- II. zasądza od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 31 maja 2007r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił uchwałę nr 2/2005 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi z dnia 24 sierpnia 2005r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości M-I zapisanej w księdze wieczystej nr 53295 Sądu Rejonowego w Wejherowie i orzekł o kosztach postępowania. Sąd ten oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Zarząd pozwanej w dniu 24 sierpnia 2005 roku podjął uchwałę Nr 2/2005 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości M-I określonej w KW nr 153295 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, na którą składają się działki gruntu nr 412/1, 412/2, 415, 92/7, 113/3, 192/11, 205/6, 206/2, 207/6, 99/1, 593/19, 39/2, 40/1, 40/3, 44/3, 45/1, 1104/55 o łącznej powierzchni 330.199 m². Określono przedmiot odrębnej własności lokali położonych w budynkach przy ul. Dokerów 1,3,7, ul. Gdańskiej 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26, 28,31,33,37,39,41,43,45,47, ul. Kujawskiej 2,4,15, ul. Pomorskiej 1,3,5,7,9,15,17,19,21,23,25,29,31, ul. Poznańskiej 2,4,8,10,12,14,16, ul. Stoczniovców 5, ul. Szczecińskiej 1,18, ul. Wrocławskiej 28 usytuowanych na działkach o numerach 412/1, 412/2,415, 92/7, 113/3, 192/11, 205/6, 206/2, 207/6, 99/1, 593/19, 39/2, 40/1, 40/3, 44/3, 45/1, 1104/5, które to działki i budynki miały stanowić jedną nieruchomość, poprzedzianą drogami i nieruchomościami stanowiącymi własność osób trzecich.

Decyzję tę umotywowano m.in. niższymi kosztami zakupu materiałów i remontów, oraz niższymi kosztami wyodrębnienia własności lokali.

Czyniąc te ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione. Powodowie opierali swoje żądanie na normie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. W myśl przedmiotowej regulacji, członkowie spółdzielni, którzy zamierzają przekształcić swoje spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność lokalu są uprawnieni do zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali z powodu niezgodności z prawem lub jeśli uchwała narusza ich interes. Powodowie wskazywali, że określenie wspólnej nieruchomości w taki sposób, że obejmie ona 51 budynków spowoduje faktyczne

pozbawienie możliwości wpływania przez nich na przedmiot swojej współwłasności, a podjęcie decyzji wymagającej zgody mieszkańców takiej liczby budynków będzie niewykonalne. Zdaniem powodów takie rozwiązanie uniemożliwi im również decydowanie o ponoszeniu wydatków i powiązaniu ich wydatków z budynkiem, w którym zamieszkują.

Chociaż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje sposobu wyodrębnienia odrębnej własności lokali i odsyła w tej materii do ustawy o własności lokali, która nie zakazuje istnienia nieruchomości gruntowych obejmujących większą ilość budynków i wydzielenia z tak ukształtowanej nieruchomości lokali stanowiących odrębne k nieruchomości, to dorozumianą zasadą ustawową jest wyodrębnianie odrębnej własności lokali z nieruchomości gruntowej obejmującej jeden budynek, zaś tworzenie nieruchomości wielobudynkowych jest sytuacją szczególną, dopuszczalną, gdy budynki są zaprojektowane w taki sposób, że wydzielenie odrębnych nieruchomości dla każdego budynku jest albo niemożliwe, albo niecelowe z uwagi na silne funkcjonalne powiązanie budynków.

W tym wypadku nieruchomość miałaby obejmować zespół 51 budynków, położonych od siebie w znacznej odległości, poprzedzielanych drogami oraz nieruchomościami stanowiącymi własność osób trzecich. Nie można zatem mówić o istnieniu jednego zespołu architektonicznego. Względy faktyczne i praktyczne w konsekwencji nie przemawiają za takim ukształtowaniem nieruchomości wspólnej, a zatem uchwałę należy uznać za sprzeczną z prawem w rozumieniu art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Sądu Okręgowego wolą ustawodawcy tworzącego omawiane rozwiązania ustawowe było upodmiotowienie członków spółdzielni, przyznanie im większych praw decyzyjnych i związanie posiadaczy spółdzielczych praw do lokalu z najbliższym otoczeniem rozumianym jako budynek, w którym członek mieszka. Intencją ustawodawcy było również przyznanie pojedynczym członkom większego niż dotychczas wpływu na decyzje dotyczące tego budynku i ponoszenia wydatków związanych z remontami i bieżącym utrzymaniem budynku. Intencją ustawodawcy było także przyznanie członkom spółdzielni bezpośredniego bezwzględneho tytułu prawnego do lokalu i gruntu - prawa własności.

Zaznaczyć należy, że dodatkowym uzasadnieniem intencji ustawodawcy jest treść przepisu art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, umożliwiająca

właścicielowi kilku nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą lub ze sobą graniczą, połączenia ich w księdze wieczystą w jedną nieruchomość.

Te 51 budynków nie stanowi całości gospodarczej, ani również nie graniczy ze sobą, co uniemożliwiłoby połączenie ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. W konsekwencji zaskarżoną uchwałę należy uznać za sprzeczną z prawem w rozumieniu art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podejmowanie uchwał w treści, jak zaskarżona przez powodów, stanowi wypaczenie celu ustawodawcy i próbę formalnego utrzymania status quo. Objęcie w ramach jednej nieruchomości 51 budynków nie stanowiących całości pod względem funkcjonalnym oraz architektonicznym jest utrzymaniem dotychczasowej sytuacji, ze zmianą jedynie tytułu prawnego. W konsekwencji realizacji takiej uchwały o utrzymaniu danego budynku decydowałyby osoby niezwiązane z konkretnym budynkiem i prowadziłyby to do przerzucania środków remontowych w zależności od możliwości z jednego budynku na inny kosztem pozostałych budynków posadowionych na tak utworzonej nieruchomości wspólnej. W konsekwencji uznać należy, że uchwała kłóci się z celem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Również argument o braku dostępu do dróg należy uznać za chybiony, gdyż kwestie te mogą zostać uregulowane przy wydzieleniu konkretnych nieruchomości poprzez ustanowienie na rzecz poszczególnych nieruchomości stosownych służebności bez wynagrodzenia lub za wynagrodzeniem.

Projekt podziału w formie, w której chciała przeprowadzić go pozwana narusza również uprawnienia przyszłych właścicieli, w szczególności w zakresie sprawowania zarządu nieruchomości wspólnej. Wynika to z treści art. 24' ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 27 ust. 2 po wydzieleniu lokali zarząd sprawowany jest w dalszym ciągu przez spółdzielnię, jako zarząd dorozumianie jej powierzony, zaś ust. 3 wyłącza w tym zakresie zastosowanie przepisów o własności lokali. Należy mieć jednak na względzie, że zgodnie z treścią powołanego art. 24' ust. 1 większość właścicieli w budynku lub budynkach w obrębie nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę o stosowaniu przepisów o własności lokali do zarządu nieruchomością wspólną. Zachowanie wielkiej nieruchomości wspólnej może utrudnić podjęcie takiej uchwały lub nawet uniemożliwić. Nawet gdyby się to udało, prowadzenie zarządu takiej nieruchomości byłoby utrudnione ze względów faktycznych.

Niemożliwa może się również okazać sytuacja z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kiedy jeden z budynków staje się odrębnym budynkiem ze względu na wystąpienie wszystkich właścicieli lokali ze spółdzielni. Również z tych względów zaskarżoną przez powodów uchwałę należy uznać za sprzeczną z prawem i interesem członków spółdzielni w rozumieniu art. 43 ust 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wydzielenie osobnych nieruchomości dla poszczególnych budynków i pozostawienie ich we własności spółdzielni nie spowoduje pogorszenia się sytuacji innych członków spółdzielni, gdyż zgodnie z treścią przepisu art. 26 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali są i tak w dalszym ciągu zobowiązani do utrzymywania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a służących do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

W apelacji pozwana spółdzielnia domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa zarzucając:

- 1) naruszenie przepisu art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną jego interpretację i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, iż roszczenie powodów o uchylenie uchwały Zarządu Nr 2/2005 z dnia 24.08.2005r. znajduje uzasadnienie w treści tego przepisu,
- 2) naruszenie art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze przez przyjęcie, że podjęte uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków nie są obowiązujące dla Zarządu, innych organów oraz członków w sytuacji, gdy nie były zaskarżone i są prawomocne,
- 3) naruszenie przepisu art. 22 ust. 2 , art. 41 ust. 2 oraz art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy - o spółdzielniach mieszkaniowych przez brak ich uwzględnienia w zakresie, w jakim dotyczą te przepisy nieruchomości obejmującej budynki,
- 4) sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że prawomocne uchwały Zebrania Przedstawicieli Nr 10/2001 z dnia 14.05.2001 r. oraz Nr 13/2004r. z dnia 19.04.2004r. nie są wiążące dla Zarządu i członków, są natomiast „dyktaturą większości” nad jednostką,
- 5) naruszenie art. 233 § 1 kpc w związku z art. 328 § 2 kpc przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz brak wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia,

6) naruszenie przepisów art. 24.1 ust. 1 i art. 26 ustawy - o spółdzielniach mieszkaniowych przez niewłaściwą ich interpretację dotyczącą zakresu uprawnień właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

7). naruszenie przepisu art. 27 ustawy - o spółdzielniach mieszkaniowych przez brak ich uwzględnienia, w zakresie, w jakim wyłączają one stosowanie ustawy - o własności lokali tj. w przedmiocie zarządu, wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli,

8) naruszenie określonej w Konstytucji zasady demokratycznego państwa prawa oraz art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że zasady demokracji unormowane w przepisach prawa spółdzielczego stanowią „dyktaturę większości” zaś większość członków

powinna się podporządkować woli dwóch członków spółdzielni.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca argumentowała, że dopuszczając się dowolnej oceny zgromadzonych dowodów Sąd kierował się bardziej względami politycznymi i swoim wewnętrznym przekonaniem, niż bezstronnością oraz analizą stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania wyroku. Taki sposób rozstrzygnięcia spraw niedozwolony jest w systemie prawnym demokratycznego państwa prawa.

Twierdziła, że organy przedstawicielskie spółdzielni podjęły stosowne uchwały, które wiązały Zarząd spółdzielni przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Skoro były one prawomocne, bo ich nie zaskarżono, nie jest dozwolone kwestionowanie uchwały Zarządu, podjętej w ich wykonaniu.

Z analizy uzasadnienia wyroku wynika oparcie rozstrzygnięcia nie na normie prawnej art. 43 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 42 § 1 ustawy - prawo spółdzielcze, lecz na przypuszczeniach i odczytywaniu intencji ustawodawcy, bez analizy obowiązujących przepisów, w których ustawodawca wyraźnie określił prawa i obowiązki członków, prawa i obowiązki właścicieli wyodrębnionych lokali oraz sposób rozliczeń kosztów. Powodowie w trakcie procesu nie wykazali, iż prawa ich lub interes prawny naruszone są skarżoną uchwałą.

Sprzecznie z treścią zebranego materiału dowodowego Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku wskazał na naruszenie art. 21 ustawy - o księgach wieczystych. Skoro tak określona nieruchomość jak w uchwale Zarządu Nr 2/2005 ujawniona została w Księdze Wieczystej nr 3295 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, to ta kwestia jest już rozstrzygnięta przez właściwy Sąd, zatem nie powinna być badana w niniejszej sprawie.

Zaskarżony wyrok w zakresie uchylenia uchwały jest niezgodny z treścią art. 43 ust. 5 ustawy - o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ cytowany przepis przewiduje jako skutek zaskarżenia uchwały do Sądu jedynie stwierdzenie jej nieważności z powodu niezgodności z prawem, naruszeniem interesu prawnego lub uprawnienia. Roszczenie powodów o uchylenie uchwały nie znajduje oparcia w treści tego przepisu, zaś wydanie wyroku w oparciu o ten przepis przez Sąd I instancji stanowi jego naruszenie.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnosili o jej oddalenie i obciążenie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności trzeba się odnieść do zarzutu wadliwego uwzględnienia powództwa sformułowanego jako żądanie uchylenia uchwały, gdy - zdaniem apelacji - takie rozstrzygnięcie nie jest dozwolone na gruncie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bowiem przewiduje on jedynie możliwość ustalenia nieważności uchwały. Wprawdzie skarżąca tego jednoznacznie nie określiła, z tak sformułowanego zarzutu można jednak wnosić, że sąd orzekł w sposób prawem niedozwolony i gdyby uznał zasadność powództwa, mógł jedynie stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały. Skarżąca wadliwie odczytuje treść art. 43 ust. 5 ustawy.

Chociaż przepis wyraźnie różnicuje przesłanki rozstrzygnięcia, to jednak, inaczej niż to ocenia skarżąca, nie wskazuje sposobu rozstrzygnięcia, jakie może zapaść w uwzględnieniu powództwa.

Stosując zasadę wykładni *per analogiam* można się odwołać do rozwiązań przyjętych w art. 42 ustawy prawo spółdzielcze oraz utrwalonych na jego gruncie poglądów judykatury i doktryny odnośnie możliwych do przyjęcia sposobów rozstrzygnięcia, zależnie od przyczyny skutkującej koniecznością wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwej uchwały organu spółdzielni.

Nie ulega wątpliwości, że naruszenie przez uchwałę przepisu o charakterze *ius cogens* powoduje jej bezwzględną nieważność i na gruncie art. 42 prawa spółdzielczego pozwala na ustalenie jej nieważności przy wykorzystaniu konstrukcji przewidzianej w art. 189 kpc. Skutek bezwzględnej nieważności uchwały jest

bowiem silniejszy i pochłania jej wadliwość wywołaną naruszeniem innych przepisów, a także wadliwość wynikającą z jej sprzeczności z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzenia w interesy spółdzielni albo krzywdzenia jej członka. W tych bowiem wypadkach właściwym sposobem wyeliminowania wadliwej uchwały z obrotu prawnego jest jej uchylenie.

Wracając do art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wypada przypomnieć, że konstrukcja przepisu, zwłaszcza regulacja przyjęta w zdaniu drugim, nie przesądza o możliwym do zaakceptowania sposobie rozstrzygnięcia, innym od wcześniej omówionych.

Przepis w zdaniu drugim rozwiewa jedynie mogącą powstać wątpliwość, jak w kontekście sposobu rozstrzygnięcia należy potraktować naruszenie prawa wywołane niedokonaniem wymaganych doręczeń - z przyczyn w nim wymienionych - i wskazuje, że nie może być ono podnoszone jako argument za stwierdzeniem nieważności uchwały. Nie znaczy to, że wprowadza wyłączny możliwy sposób kwestionowania wadliwej uchwały sprowadzając go do ustalenia jej nieważności. Takiego wniosku nie można wyprowadzić z jego treści, tym bardziej, że art. 43 ust. 5 przewidział różne przyczyny wadliwości uchwały. Można podzielić je na dwie kategorie.

Pierwsza z nich dotyczy naruszeń prawa zarówno w procesie podejmowania uchwały, jak również przez samą uchwałę z uwagi na przyjęte w niej rozwiązania. Druga natomiast kategoria odnosi się do merytorycznych przesłanek jej podjęcia i pozwala na ocenę zgodności uchwały z punktu widzenia interesu prawnego lub uprawnień członków spółdzielni, dotkniętych wadliwą uchwałą.

To, czy uchwała narusza interes lub uprawnienia członka spółdzielni, zawsze podlega ocenie sądu i dlatego nie może prowadzić do nieważności uchwały, gdyż taki skutek z założenia łączy się z naruszeniami przepisów bezwzględnie obowiązujących. Wspomniane naruszenie interesu lub uprawnień, chociaż nie ma takiego charakteru, to z woli ustawodawcy może prowadzić do uznania uchwały za wadliwą, z tym tylko, że taką wadliwą uchwałą z obrotu prawnego należy wyeliminować w inny sposób niż stwierdzenie jej nieważności. Jest nim niewątpliwie jej uchylenie przez sąd.

Nie ma więc racji skarżąca, że rozstrzygnięcie sądu jest formalnie wadliwe, bo ustawa nie przewiduje uchylenia uchwały zarządu, tylko jej unieważnienie (stwierdzenie jej nieważności).

Przechodząc do oceny trafności zaskarżonego wyroku nie można się zgodzić z apelacją, że jest on wadliwy. Wprawdzie trafnie skarżąca kwestionuje argumentację sądu odwołującą się do przepisu art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to jednak trafnie Sąd ten uznał, iż zaskarżona uchwała narusza interes i uprawnienia powodów z innych przyczyn.

Sąd Apelacyjny podziela argumentację sądu I - szej instancji przytoczoną w uzasadnieniu wyroku, za wyjątkiem wskazanej wyżej. Wbrew zarzutom apelacji nie narusza ona zasad art. 233 § 1 kpc, a wyprowadzone przez sąd wnioski nie są dowolne i nie są li tylko sądu przypuszczeniami opartymi, jak podnosiła apelująca, na błędnej ocenie wynikającej z jego złej woli i takim samym nastawieniu do strony pozwanej.

Nie zauważa pozwana, że ocena przesłanki naruszenia interesu spółdzielcy i jego uprawnień musi dotyczyć domniemanej woli ustawodawcy wprost nie wypowiedzianej w przepisie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i kwestii możliwości realizowania uprawnień właścicielskich spółdzielcy związanych z oczekiwanym wyodrębnieniem odrębnej własności lokalu. Te uwarunkowania Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił wskazując na trudności w realizowaniu przyszłych praw właścicielskich w wspólnocie ukształtowanej jako niesterowalny konglomerat 51 nieruchomości budynkowych. Trafnie także wskazał, że takie określenie przedmiotu odrębnej własności lokali prowadzi do utrzymania *status quo*, co jest w interesie spółdzielni i jest sprzeczne z niewątpliwym zamiarem ustawodawcy powiązania spółdzielcy z własnością jego lokalu i zapewnieniem mu możliwości bezpośredniego i realnego wpływania na bieg spraw związanych z tą własnością.

Takie odczytanie intencji ustawodawcy nie powinno nastroczać trudności, bowiem jawi się ono jako założenie aksjomatyczne, gdyż w przeciwnym razie zupełnie niepotrzebne byłoby wprowadzanie nowych rozwiązań ustawowych. O tym, że ten kierunek wykładni art. 42 ustawy jest prawidłowy (wprowadzenie jako zasady wyodrębnienia nieruchomości jednobudynkowych) świadczy przyjęta w 2007r. nowelizacja przepisu, niewątpliwie na bazie doświadczeń podobnych do tych, których dostarcza zaskarżona uchwała.

Otóż wprowadzona przez nią zasada dotyczy możliwości wyodrębnienia tylko nieruchomości jednobudynkowej, zaś wielobudynkowej w drodze wyjątku jedynie wtedy, gdy są spełnione warunki art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy.

Wprawdzie w dacie podjęcia kwestionowanej uchwały to ograniczenie nie obowiązywało i formalnie uchwała była niewadliwa, to jednak właściwie odczytana przez Sąd Okręgowy intencja ustawodawcy powiązania - o ile to możliwe - własności odrębnych własności lokali z nieruchomością jednobudynkową i tworzenia tak określonych wspólnot mieszkaniowych, została potwierdzona sygnalizowaną zmianą przepisu, co dodatkowo potwierdza słuszność zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Uchwała Zarządu pozwanej spółdzielni, jak zasadnie argumentował Sąd Okręgowy, narusza interes powodów i ich uprawnienia wyrażające się w prawie bezpośredniego wpływania na sprawy dotyczące przedmiotu ich własności. Należy przez nie rozumieć prawo decydowania o sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Efektywnie taki zarząd można sprawować tylko w wspólnotach, które tworzy się na bazie jednej nieruchomości budynkowej. Tylko w takich wspólnotach można osiągnąć cel wprowadzonych zmian, a mianowicie bezpośrednio zainteresowanie sprawami nieruchomości wspólnej. Nie będzie to możliwe, gdy właściciele lokali w jednym z budynków będą musieli podejmować decyzje dotyczące spraw bezpośrednio dotyczących 50, czy 51 budynku, jak w tym wypadku.

Kształtowany uchwałą stan rzeczy w zasadzie, poza jedynie zmianą formy prawa do lokalu, powieliła stan dotąd istniejący, a temu niewątpliwie ustawodawca chciał zapobiec.

Dlatego ta uchwała jest wadliwa i należy ją wyeliminować z obrotu prawnego przez jej uchylenie.

Nie można się zgodzić z apelacją, że kwestionowana uchwała została podjęta w wykonaniu uchwał ZPCZ Spółdzielni i skoro te uchwały są prawomocne, także skarżona uchwała wiąże bezwzględnie członków spółdzielni.

Wypada przypomnieć, że prawo spółdzielcze wprowadza wyraźny rozdział kompetencji pomiędzy poszczególne organy spółdzielni. Dodatkowe wzmocnienie kompetencji Zarządu wprowadza art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który do jego wyłącznych uprawnień zastrzegł materię w nim określoną i będącą przedmiotem rozstrzygnięcia w zaskarżonej uchwale.

Zatem nawet gdyby inne organy spółdzielni podjęły uchwały dotyczące tej materii, nie zmienia to zasady, że wyłącznie uprawnionym i odpowiedzialnym za rozstrzygnięcie kwestii określenia przedmiotu odrębnej własności lokali jest Zarząd. Te inne uchwały byłyby zatem sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa i jako takie nieważne.

Jednak wbrew twierdzeniom apelacji ZPCZ Spółdzielni nie podjęło stanowczych uchwał dotyczących rozpatrywanej materii. Zarówno uchwała Nr 10/2001 (karta 79) i Nr 13/2004 (karta 80) stanowią jedynie niewiążące zalecenia i wskazówki dla Zarządu. W pierwszej z nich ZPCZ „upoważniło” Zarząd do podjęcia działań mających na celu wyodrębnienie nieruchomości wielobudynkowych, a w drugiej „zaleciło” połączenie nieruchomości w wielobudynkową.

Nie zmienia to jednak zasady, że kompetencja w tym zakresie należy do Zarządu i może on uwzględnić te wskazania i zalecenia, o ile nie będą sprzeczne z prawem i nie naruszają interesu oraz uprawnień spółdzielców.

Z przyczyn wcześniej opisanych niezasadny jest zarzut apelacji naruszenia art. 22 ust.2, 24 ust. 1, 26, 27, 41 ust. 2 i 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nawet pobieżna lektura uzasadnienia Sądu Okręgowego pokazuje, że nieprawdziwy jest zarzut niewskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia, bo tę Sąd w końcowej części uzasadnienia przywołał.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny z mocy art. 385 kpc i 98 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.

Na oryginalne właściwe podpis
Z zgodnością:
Kierownik Sekretariatu
Z up. J. J. J.
Ewa Przebuda

