

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Przemysław Jagosz

Protokolant p.o. sekr. sąd. Aleksandra Bogusz-Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2014 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.**

o uchylenie uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. nr 5 z (...) r. i zapłatę

I. uchyła uchwałę Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. nr 5 z (...). w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O. w części dotyczącej błędnego przypisania piwnicy zajmowanej przez powoda jako pomieszczenia przynależnego do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w O. i przypisania piwnicy o pow. 6,1 m² do lokalu mieszkalnego powoda o nr 26 w budynku przy ul. (...) w O.;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

UZASADNIENIE

M. B. wniósł o uchylenie uchwały Zarządu pozwanej **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.** z dnia 8.07.2003 r., a konkretnie załącznika nr 1 w części dotyczącej błędnego przyporządkowania i określenia powierzchni pomieszczeń przynależnych – piwnic. Nadto żądał zasądzenia kwoty 1 000 zł tytułem kosztów poprawy związanych z tym dokumentów oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że jest członkiem pozwanej od 1999 r. i w dniu 30.06.1999 r. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) wraz z piwnicą o nr 26. Przydzielona mu piwnica w pierwotnej dokumentacji technicznej (rzucie piwnic) była oznaczona nr 26 i miała ok. 10 m² powierzchni. W 2003 r., podczas przygotowywania dokumentacji technicznej w związku z podejmowaniem uchwały nr 5, piwnicę powoda oznaczono nr 18, zaś jako piwnicę nr 26 oznaczono piwnicę, która przedtem miała nr 25. W dniu 17.03.2011 r. powód nieświadomy tych zmian podpisał z pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia na swoją rzecz, w której treści odwołano się do uchwały nr 5 z błędnie oznaczonymi piwnicami. Aktualnie właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) skierował do powoda roszczenia o wydanie nadal zajmowanej przez powoda piwnicy (oznaczonej aktualnie nr 18, a poprzednio nr 26 – o pow. ok. 10 m²), co jest przyczyną wytoczenia niniejszego powództwa o uchylenie błędnej uchwały nr 5 oraz zasądzenie kosztów, jakie wynikną w związku z poprawianiem dokumentów powstałych na jej podstawie.

(pozew, pismo k. 18)

Pozwana **Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O.** wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że:

- a) powód w ramach przydziału spółdzielczego prawa do lokalu nie otrzymał piwnicy,
- b) zaskarżoną uchwałę doręczono powodowi w lipcu 2003 r.,
- c) uchwała ta została okazana również przy zawieraniu aktu notarialnego wraz z oznaczeniami lokalu i piwnicy, co zostało odnotowane w treści tego aktu, podobnie jak oświadczenie powoda, że zna stan prawny przedmiotu umowy, zapoznali się z dokumentami i stan ten przyjmują.

(odpowiedź na pozew k. 31-32)

Sąd ustalił, co następuje:

Poza sporem było, że powód jest członkiem pozwanej Spółdzielni, w której w 1999 r. uzyskał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O. (k. 37), zaś od tego czasu faktycznie użytkował również piwnicę o pow. 10 m², oznaczoną nr 26.

W 2003 r. pozwana wyłożyła do wglądu projekt uchwały zarządu oznaczony nr 5 i datą(...)r., przygotowany na podstawie art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.). W projekcie tym określono przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O., w tym w zakresie dotyczącym lokalu powoda. W załączniku nr 1 powierzchnię piwnicy mającej przynależeć do lokalu powoda oznaczono na 6,1 m², zaś w dokumentacji technicznej towarzyszącej przygotowywaniu uchwały piwnicę faktycznie zajmowaną przez powoda oznaczono nr 18; wprowadzono też inne zmiany w oznaczeniach w stosunku do wcześniejszej dokumentacji.

(bezsporne, uchwała k. 5-7 i 39-40)

Przedmiotowa uchwała wraz z załącznikiem obejmującym przyporządkowanie piwnic do lokali została wyłożona do wglądu w siedzibie pozwanej na okres 21 dni, o czym powód został powiadomiony pismem z dnia 8.07.2003 r., którego odbiór pokwitował. W treści zawiadomienia poinformowano, że w przypadku braku uwag do projektu uchwały wejdzie ona w życie z dniem 24.08.2003 r.

Do przedmiotowego projektu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym zarząd pozwanej w dniu 2.09.2003 r. podjął uchwałę, którą stwierdził, że uchwała nr 5/2003 z dnia 8.07.2003 r. wchodzi w życie z dniem 2.09.2003 r. w brzmieniu podanym w projekcie uchwały.

Ani uchwała z 2.09.2003 r., ani uchwała nr 5/2003 określająca przedmiot odrębnej własności lokali, po jej przyjęciu uchwałą z 2.09.2003 r., nie były doręczane żadnej osobie, których dotyczyły; osób tych nie zawiadomiono też o ich podjęciu i zatwierdzeniu, ani o ich treści.

(bezsporne, por. k. 8 i 41, powiadomienie k. 38, zezn. stron)

W dniu 17.03.2011 r., z powołaniem się na uchwałę nr 5, strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w O. wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o pow. 6,10 m² (k. 42-50). Przy jej zawarciu okazano powodowi uchwałę nr 5, a także rzuty poziome kondygnacji budynku z zaznaczeniem usytuowania budynku lokalu mieszkalnego i piwnicy, oznaczonych nr 26 (§ 2 pkt a i d). W treści umowy powód, nabywający prawo wraz z żoną, oświadczył, że znany jest mu stan prawny przedmiotu umowy i zapoznał się z dokumentami opisanymi powyżej (§ 4 pkt 2).

(bezsporne, umowa k. 42-51)

Aktualny właściciel lokalu nr (...) zwrócił się do powoda o wydanie zajmowanej przez niego piwnicy.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Skoro poza sporem było, że zaskarżona uchwała (opatrzona nr (...) i datą 8.07.2003 r.) dotyczyła określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i została podjęta w trybie art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222), należy wskazać, że stosownie do art. 43 ust. 5 wym. ustawy (w brzmieniu obowiązującym na datę jej podjęcia) uchwały takie mogły zostać zaskarżone przez osoby, których dotyczyły i które mogłyby żądać przeniesienia własności ujętych w nich lokali, w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia - w przypadku niezgodności uchwały z prawem w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności, a jeżeli uchwała naruszała ich interes prawny lub uprawnienia - w drodze powództwa o uchylenie uchwały (por. w tym zakresie m.in. rozważania zawarte w wyroku SN z 16.06.2010 r., I CSK 476/09, Lex nr 737242). Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie mogło być przy tym niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień o wyłożeniu projektu uchwały do wglądu lub o wyniku rozpatrzenia wniosków i zmian wprowadzonych do projektu uchwały.

Z twierdzeń stron bezspornie wynika, że o ile osoby, których dotyczyło określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. (...) w O., w tym powód, otrzymały zawiadomienie o wyłożeniu projektu uchwały nr 5 do wglądu, o tyle nie doręczono im już samej uchwały, która ostatecznie została wszakże przyjęta bez zmian w stosunku do projektu przez podjęcie kolejnej uchwały z 2.09.2003 r., zatwierdzającej projekt pierwotny.

Brak takiego doręczenia i pouczenia o możliwości zaskarżenia uchwały skutkuje koniecznością przyjęcia, że nie upłynął jeszcze określony w art. 43 ust. 5 u.s.m. 30-dniowy termin do zaskarżenia uchwały. Skoro bowiem bieg tego terminu mógł rozpocząć się od daty doręczenia uchwały, to przy braku jej doręczenia nie mógł się ani rozpocząć, ani tym bardziej zakończyć. Nie zmienia tego okoliczność okazania uchwały nr (...)powodowi przy okazji zawierania umowy wyodrębnienia lokalu i jego sprzedaży w dniu 17.03.2011 r. W ocenie Sądu okazanie uchwały bez pouczenia o prawie do jej zaskarżenia, nie czyni bowiem zadość wymogowi doręczenia przewidzianemu w art. 42 ust. 3 u.s.m., a brak pouczenia nie zapewnia zainteresowanym wystarczającej możliwości skorzystania z przysługujących im uprawnień do sądowej kontroli uchwał podejmowanych w tym trybie przez zarząd spółdzielni.

W konsekwencji należało przyjąć, że wobec podjęcia uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali i braku upływu terminu do jej zaskarżenia, powód nadal jest uprawniony do skorzystania z prawa przewidzianego w art. 43 ust. 5 u.s.m., to zaś nakazywało odniesienie się do zarzutów podniesionych w pozwie.

Analiza tych zarzutów, w świetle poczynionych ustaleń i bezspornych twierdzeń stron, pozwala natomiast na uznanie powództwa za zasadne.

Poza sporem pozostawało, że przy opracowywaniu projektu uchwały jako pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego powoda (nr (...)) przyporządkowano piwnicę o mniejszej powierzchni, której nigdy nie zajmował, zaś piwnicę o większej powierzchni, zajmowaną przez niego faktycznie niemal od chwili przydziału, przyporządkowano innemu lokalowi (nr (...)). Znikąd nie wynika, aby w dacie przygotowywania projektu i podejmowania uchwały były ku temu jakieś uzasadnione podstawy, zaś strona pozwana nie kwestionowała, że do takiej zmiany w oznaczeniach piwnic mogło dojść przez pomyłkę. Na błąd ten nikt nie zwrócił uwagi i został on powielony przy zawieraniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Takie określenie przedmiotu odrębnej własności lokalu ewidentnie jednak narusza uzasadniony interes i uprawnienie powoda, prowadząc do wyzucia go z możliwości dalszego korzystania z piwnicy położonej w określonym miejscu i o określonej powierzchni, którą zajmował od wielu lat w niezakłócony sposób, a nadto narażając na konieczność jej opróżnienia i przenoszenia rzeczy do innej piwnicy, o mniejszej powierzchni, której nigdy nie użytkował. Nie zmienia tego okoliczność, że w decyzji o przydziale nie wymieniono tej konkretnej piwnicy, jako przynależnej lub przyporządkowanej do lokalu powoda. Poza sporem

było bowiem, że faktycznie użytkował ją niemal od początku zamieszkiwania, co oznacza, że faktycznie została przyporządkowana do jego lokalu. Skoro zatem w ramach uchwały została podjęta decyzja o określeniu piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali, ta konkretna piwnica powinna zostać uznana za pomieszczenie przynależne do lokalu powoda, a wniosek taki jest tym bardziej zasadny, gdy zważyć na zmiany zmierzające właśnie do takiego ujęcia kwestii przyporządkowania piwnic w nowelizacji art. 42 u.s.m., która weszła w życie z 31.07.2007 r.

Ponieważ piwnicę dotychczas przyporządkowaną do lokalu mieszkalnego powoda (nr (...)) w uchwale nr (...) z dnia 8.07.2003 r. (zatwierdzonej uchwałą z 2.09.2003 r.) przyporządkowano do innego lokalu (nr (...)), a do lokalu powoda przyporządkowano piwnicę, związaną dotychczas z innym lokalem, przyjmując, że taki sposób określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu narusza usprawiedliwiony interes powoda, na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. uchylono uchwałę w zaskarżonej części, tj. w zakresie dotyczącym błędnego przyporządkowania piwnic (pkt I sentencji wyroku). Skutkiem tego winno być podjęcie kroków zmierzających do korekty uchwały w tym zakresie, a następnie do odpowiedniego skorygowania umów zawartych z odwołaniem się do tej części uchwały. W tym zakresie powód nie poniósł jeszcze żadnych kosztów i nie jest przesądzone, że takie będzie musiał ponieść w przyszłości (zwłaszcza gdy zważyć, że do błędu w oznaczeniu piwnic nie doszło z jego winy). Oznacza to, że żądanie zwrotu spodziewanych wydatków z tego tytułu jest jeszcze bezzasadne i dlatego w tej części powództwo oddalono (pkt II sentencji wyroku).

Mając na uwadze uwzględnienie powództwa w części dotyczącej uchylenia uchwały, zgodnie z art. 98 i 102 Kodeksu postępowania cywilnego (kpc), na rzecz powoda zasądzone od pozwanej zwrot kosztów procesu, obejmujących opłatę od pozwu w tej części (200 zł).