

Sygn. akt: I C 1022/08



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

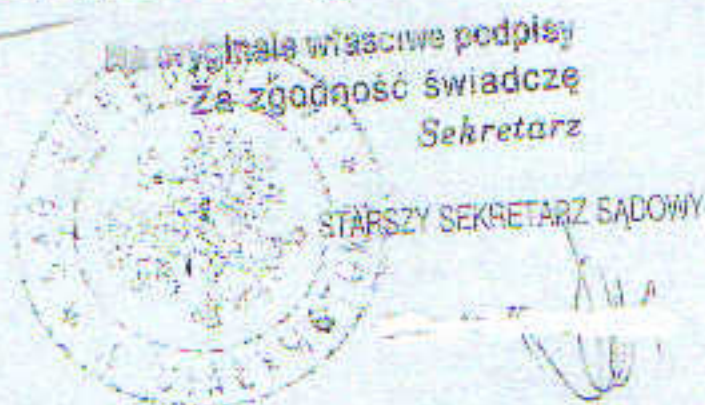
Dnia 25 sierpnia 2008 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku Wydział I Cywilny  
w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dziemianowicz  
Protokolant:

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2008 roku w Białymstoku  
na rozprawie  
sprawy z powództwa  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej "Rodzina  
Kolejowa" w Białymstoku  
o stwierdzenie nieważności uchwały

- I. oddała powództwo w całości,
- II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.





## UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku powódka powołując się na art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, domagała się uchylenia uchwały nr 83/22/2008 Zarządu Spółdzielni z dnia 21.05.2008 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Białymstoku, składającej się z budynku przy ul. Ślusarskiej ., Gruntowej i Gruntowej usytuowanych na działce nr 439 oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania sądowego.

W uzasadnieniu powództwa wskazała, iż ww. uchwała nie uwzględnia piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do jej lokalu mieszkalnego, którą przez cały okres zamieszkiwania faktycznie użytkuje. W związku z tym wywodziła, iż jest ona sprzeczna z przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu wg norm przepisanych.

Na poparcie swojego stanowiska pozwana podała, że decyzja o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy i własności lokali, jest zastrzeżona dla zarządu z mocy art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto w spornej nieruchomości powierzchnie piwnic są różne, zaś w skali Spółdzielni dochodziło też od zamian piwnic pomiędzy sąsiadami lub rezygnacji. Wskazała również, że do lokalu powódki nie była przypisana żadna piwnica, co wynika z treści przydziału lokalu powódce

### Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 1997 r. zawartej pomiędzy pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku oraz powódką  
o pozwana zobowiązała się wybudować mieszkanie nr o pow.



Użytkowej 44,5 m<sup>2</sup> zlokalizowanego na parterze w budynku nr przy ul. Ślusarskiej . Następnie na posiedzeniu w dniu 30.04.1998 r. Zarząd Spółdzielni przydzielił powódce mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. Ślusarskiej m. , które to mieszkanie składało się z 3 izb o łącznej pow. użytkowej 44,5 m<sup>2</sup> . Tak powyższa umowa, jak i przydział lokalu, nie obejmowały swoją treścią żadnych pomieszczeń przynależnych do lokalu powódki (k.23-25).

W dniu 11 marca 2004 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku podjął w oparciu o art. 42 ust. 7 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwałę nr 12/2004 o nie uznawaniu komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych zgodnie z wnioskiem Działu Inwestycji z dnia 11.03.2004 r. (k. 33-36).

W dniu 11.06.2001 r. powódka złożyła do Zarządu pozwanej Spółdzielni wniosek o zawarcie z nią umowy, której treścią będzie przeniesienie przez spółdzielnię na powódkę prawa własności zajmowanego przez nią lokalu w ten sposób, że jej prawo odrębnej własności tegoż lokalu będzie związane z prawem własności do nieruchomości obejmującej budynek, w którym ustanawia się prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz z prawem własności pomieszczeń przynależnych do tego lokalu oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością uwłaszczonego lokalu (k. 4).

W dniu 21.05.2008 r. Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr 83/22/2008 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w Białymstoku, składającej się z budynków przy ul. Ślusarskiej , Gruntowej i Gruntowej usytuowanych na działce nr 439, obręb numer 5 o łącznej pow. 6.342 m<sup>2</sup> , w tym o pow. użytkowej 5.025 m<sup>2</sup> i pow. wspólnej 641 m<sup>2</sup> . W § 3 ww. uchwały określono, że wykaz lokali z wyszczególnieniem rodzaju, położenia i powierzchni lokali oraz wielkości udziałów we wspólnej nieruchomości (w prawie własności działki i częściach wspólnych budynków) zawiera załącznik nr 3, zaś oznaczenie osób, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności lokalu zawiera załącznik nr 4 (k. 5-9).



W okresie wyłożenia projektu uchwały do wglądu, wpłynęły do Zarządu trzy wnioski o zaliczenie piwnic jako części składowych lokali mieszkalnych, jednak nie zostały one uwzględnione (k. 4).

W spornej nieruchomości występują piwnice o różnej powierzchni, często nieadekwatnej do powierzchni użytkowej lokalu, którego numerem zostały oznaczone. W budynku przy ul. Ślusarskiej – piwnice mają pow. od 2m<sup>2</sup> do 5,30 m<sup>2</sup>. Powódka użytkuje pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem jej lokalu mieszkalnego od początku zamieszkiwania w należącym do niej lokalu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wstępie należy zauważyć, iż analiza treści powództwa prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w rzeczywistości powódka żądała stwierdzenia nieważności uchwały Zarządu pozwanej Spółdzielni nr 83/22/2008, gdyż jak wskazała, pozostaje ona w jej ocenie w sprzeczności z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Oceniając zatem zgodność przedmiotowej uchwały z obowiązującym prawem, Sąd uznał, iż nie narusza ona przepisów prawa, a w szczególności art. 42 ust. 3 pkt 2 ww. ustawy. W ocenie Sądu powódka błędnie odczytuje zmianę, jaka nastąpiła z dniem 31 lipca 2007 r., kiedy to weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 125, poz. 873). Punkt 32 art. 1 ww. ustawy zmienił dotychczasowe brzmienie art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez uzupełnienie treści tegoż punktu, była to jednak zmiana czysto redakcyjna, nie powodująca po stronie powodów powstania żadnych nowych uprawnień, ani nie nakładająca w obecnej sytuacji żadnych nowych obowiązków na Zarząd Spółdzielni. W stanie prawnym przed 31 lipca 2007 r. Zarząd Spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości powinien był określić min. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych. Wspomniana nowela po słowach „pomieszczeń przynależnych” po przecinku dodała słowa: „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".*

Do czasu wejścia ww. nowelizacji nie istniał spór co do tego, iż kierując się dyspozycją art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd był władny podjąć decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali bądź stwierdzić, iż ww. pomieszczenia nie będą przynależeć do lokali jako ich części składowe (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8.06.2006 r., sygn. akt II CSK 37/06, Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyrokach z dnia 9.11.2005 r., sygn. akt I ACa 419/05 i z dnia 31.01.2006 r. sygn. akt I ACa 741/05 oraz Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyrokach z dnia 18.05.2006 r., sygn. akt I ACa 173/06 i z dnia 28.02.2007 r. sygn. akt I ACa 46/07). W takim wypadku nie istniała konieczność określania przedmiotu odrębnej własności lokali wraz z określeniem położenia i powierzchni pomieszczeń do nich przynależnych, skoro zarząd zaliczył je do elementów nieruchomości wspólnej. Zarząd pozwanej Spółdzielni w uchwale nr 12/2004, która nie została zaskarżona przez osoby uprawnione w terminie ustawowym i tym samym korzysta z przymiotu zgodności z prawem, podjął decyzję o nie uznawaniu komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych. Przedmiotowa nowela z dnia 16 czerwca 2007 r. nie wprowadziła żadnych zmian w przepisie art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozostawiając w dalszym ciągu zarządom spółdzielni stosowne uprawnienia. Zważając na to, że od czasu jej wejścia w życie nie ulegało wątpliwości, iż piwnice i pomieszczenia gospodarcze są pomieszczeniami przynależnymi, które mogą przynależeć do lokali jako jego części składowe, gdyż w tej materii należało sięgać do art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Wymienia on przykładowe pomieszczenia przynależne takie jak: piwnica, strych, komórka, garaż. Podkreślenia wymaga, iż nie jest to katalog zamknięty.

Aby uzmysłowić sobie, do czego niezbędne jest określenie powierzchni użytkowej każdego samodzielnego lokalu oraz powierzchni pomieszczeń doń przynależnych, należy sięgnąć do unormowań art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali, do których odsyła art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie



ustalania zasad wielkości udziałów we własności nieruchomości wspólnej. Otóż w myśl art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do wyznaczenia zaś tego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali).

Jeżeli zatem powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokalu miałaby wpływać na rozmiar udziału właściciela tego lokalu w nieruchomości wspólnej, oczywiste jest, że musiałaby być skonkretyzowana w uchwale, jako jeden z istotnych elementów ustanawianego prawa. Jest tak jednak tylko wówczas, kiedy pomieszczenia przynależne stanowią w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali część składową danego lokalu. Jak zaś wyżej wskazano, Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął decyzję o nie uznawaniu komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych w myśl dyspozycji art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ocenie Sądu zmiana dokonana nowelą z dnia 14 czerwca 2007 r. sprowadza się do powstania po stronie zarządu spółdzielni obowiązku określenia w uchwale o której mowa w art. 42 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych położenia i powierzchni piwnic i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali przy spełnieniu łącznie dwóch dodatkowych warunków, tzn. piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Natomiast w przypadku pozostałych pomieszczeń uznawanych za przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, zarząd jest każdorazowo zobligowany do określenia w przedmiotowej uchwale ich położenia i powierzchni. Przy zastrzeżeniu w obu wypadkach, że uprzednio nie podjął uchwały o nienzawaniu ich za pomieszczenia przynależne do lokali jako ich części składowe. Ustawodawca nie wprowadził zatem, jak to sugeruje powódka, konieczności każdorazowego określania położenia i



powierzchni pomieszczeń piwnicznych, bez względu na uprzednią decyzję zarządu w kwestii uznawania, bądź nieuznawania tychże pomieszczeń za części składowe lokali.

W ocenie Sądu uchwała Zarządu pozwanej Spółdzielni nr 83/22/2008 jest kompletna, zawiera wszystkie elementy określone w bezwzględnie obowiązujących w tej mierze przepisach prawa, jak również odpowiada przewidzianej dla niej formie pisemnej.

Brak jest zatem podstaw do stwierdzenia nieważności zaskarżonej przez powódkę uchwały, wobec braku przesłanek z art. 58 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w tym o wynagrodzeniu pełnomocnika pozwanej w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

