

Sygn. akt I ACa 1022/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. i B. S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 14 września 2012 r., sygn. akt I C 398/11

1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że uchyla uchwałę nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C. z dnia 6 października 2011 roku oraz w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów 397 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1022/12

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się uchylenia uchwały nr (...) Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C. z 6 października 2011r., mocą której w §(...) powierzchnię użytkową lokalu usługowego nr (...) położonego na pierwszym piętrze w budynku przy (...) w C. oznaczono 149,68 m⁽²⁾ oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

Podali, że 11 lipca 2007r. nabyli od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w C. przy (...) o powierzchni 185,04 m⁽²⁾. W dniu 1 września 2007r. między Spółdzielnią a powódką została zawarta umowa użytkowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. W §(...) ust. (...) tej umowy oznaczono powierzchnię lokalu 185,04 m⁽²⁾. W dniu 20 października 2011r. została powodom doręczona zaskarżona uchwała (...) Zarządu pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w C. z dnia 6 października 2011r. Powodowie w dniu 27 października 2011r. wystąpili do Zarządu pozwanej o sprostowanie uchwały poprzez oznaczenie powierzchni lokalu na 185,04 m⁽²⁾, zamiast 149,68 m⁽²⁾. Zaskarżona uchwała, zdaniem powodów, narusza ich interes prawny jak i uprawnienia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Stanowisko swoje uzasadniła tym, że realizując wymóg ustawy z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przystąpiła do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w budynku przy (...) w C.. Brzmienie definicji lokalu samodzielnego przesądza o wyłączeniu z powierzchni wyodrębnionych lokali, powierzchni tzw. komunikacji, klatek schodowych, korytarzy, sanitariatów. Pomieszczenia te nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i stanowią tzw. nieruchomości wspólną, w której każdy z właścicieli lokali ma udział jako prawo związane z własnością lokalu. Spółdzielnia dokonała ustalenia powierzchni lokali użytkowych oraz powierzchni części wspólnych nieruchomości w omawianym budynku, bazując na dokumentacji budowlanej tegoż budynku. W wyniku dokonanych czynności powierzchnia lokalu użytkowego nr (...) należącego do powodów wyniosła 149,68 m⁽²⁾, natomiast udział w części wspólnej wyniósł 0,057033, co w przeliczeniu na metry oznacza 51,77 m⁽²⁾. Po podsumowaniu łączna powierzchnia wynosi 201,45 m⁽²⁾. W efekcie powodom przysługuje lokal użytkowy wraz z udziałem w nieruchomości o powierzchni przekraczającej powierzchnię wynikającą z aktu notarialnego kupna w/w lokalu użytkowego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i ustalił, co następuje:

Umową sprzedaży zawartą 27 kwietnia 1994r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. R.. A nr (...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. nabyła od (...) Spółdzielni (...) w C. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w C. składającego się z siedmiu izb, to jest pokoi od nr (...) do (...) wraz z komunikacją i w.c. W akcie określono powierzchnię użytkową lokalu (wraz z komunikacją i w.c.) na 185,04 m⁽²⁾.

W celu złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. wystawiła zaświadczenie z 14 czerwca 1994r., w którym podała, że (...) Spółka z o.o. posiada lokal użytkowy typu własnościowego położony w budynku usługowo – biurowym przy ul. (...) w C.; lokal ten składa się z 7 pomieszczeń o powierzchni użytkowej 185,04 m².

Następnie umową z dnia 11 lipca 2007r. sporządzoną w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. R.. A nr(...) (...) Spółka z o.o. w C. sprzedała powodom A. S. i B. S. spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu użytkowego przy ul. (...).

Na pierwszym piętrze budynku przy (...), na którym usytuowany jest lokal użytkowy nr (...), znajduje się także szereg innych lokali usługowych, natomiast tylko dwa pomieszczenia przeznaczone są na sanitariaty i łazienkę po dwóch stronach korytarza. Jedno z tych pomieszczeń znajduje się obok lokalu usługowego powodów nr (...). Pomieszczenie to ma powierzchnię 14,58 m⁽²⁾. Znajdują się tam w.c. dla kobiet i mężczyzn, umywalka, piecyk. Sanitariaty te były użytkowane zarówno przez pracowników spółki (...) jak i pracowników Spółdzielni zajmujących sąsiednie lokale. Pracownicy Spółdzielni korzystali z tych sanitariatów od co najmniej 1994r. Sporadycznie korzystali też z nich petenci przychodzący do działów Spółdzielni.

Spółdzielnia wykonała nieodpłatnie remont sanitariatów, a od 1 kwietnia 2005r. zaprzestała pobierania od spółki (...) opłat eksploatacyjnych za pomieszczenia sanitariatów. Po nabyciu lokalu przez powodów, pismem z dnia 22 sierpnia 2007r. Spółdzielnia podtrzymała swoją decyzję o odliczeniu tej powierzchni od powierzchni liczonej dla ustalenia wysokości opłat argumentując taką decyzję wspólnym korzystaniem z pomieszczeń sanitariatów.

Uchwałą nr (...)z dnia 6 października 2011r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. określiła przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości w budynku przy (...), w którym znajduje się 109 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 2624,51 m⁽²⁾. W uchwale tej powierzchnię lokalu usługowego nr (...) położonego na pierwszym piętrze objętego księgą wieczystą Kw nr (...), określono na 149,68 m⁽²⁾. Z własnością lokalu nr (...) związany jest udział wynoszący 0,057033 we współwłasności gruntu, na którym jest posadowiony budynek oraz we wszelkich częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

W skład lokalu wszedł zespół siedmiu pomieszczeń oznaczonych jako pokoje o numerach od (...) do (...) oraz korytarz pomiędzy nimi do aluminiowych drzwi zamontowanych przez spółkę (...). Pomieszczenie obejmujące sanitariaty oraz cały korytarz za drzwiami prowadzącymi do lokalu powodów stanowią, według uchwały, część nieruchomości wspólnej. W skład wyodrębnionego lokalu nr (...) weszła część korytarza do aluminiowych drzwi, z którego prowadzą wejścia do poszczególnych pokoi znajdujących się po dwóch stronach korytarza. Natomiast w skład lokalu nie weszła część korytarza za drzwiami, z której prowadzą drzwi do pomieszczenia sanitariatów.

Stosownie do art. 42 ust.1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 ze zm.) w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa zobowiązania jest do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zgodnie z art. 42 ust. 6 i 7 ustawy, decyzje o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

W ocenie Sądu Okręgowego na spółdzielnie nałożono obowiązek określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a nie tylko przeniesienia tej własności na osoby uprawnione według danych z dotychczasowych przydziałów czy aktów notarialnych, bez możliwości jakiegokolwiek ingerencji w zakresie określenia przedmiotu umowy, co zresztą byłoby niemożliwe biorąc pod uwagę, że z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu nie łączyła się współwłasność części wspólnych.

Stosownie do art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.) odrębne nieruchomości mogą stanowić jedynie samodzielne lokale mieszkalne i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkalnych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie w/w wymogów stwierdza starosta w formie zaświadczenia.

W myśl art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

W niniejszej sprawie zatem przypisanie spornych sanitariatów wyłącznie do lokalu powodów, uniemożliwiłoby wydzielenie samodzielnych lokali, gdyż inne lokale nie miałyby dostępu do w.c. Zgodnie z art. 42 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., nr 119, poz. 1116 ze zm.) spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek określić przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Do uznania danego lokalu za samodzielny lokal mieszkalny lub samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (do którego odpowiednio stosuje się przepisy o lokalu mieszkalnym), nie wystarczy wydzielenie izby lub zespołu izb trwałymi ścianami w obrębie budynku, konieczne jest jeszcze ustalenie, że lokal – poza przeznaczeniem na pobyt ludzi – wyposażony jest w pomieszczenia pomocnicze służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców tego lokalu (np. łazienka, w.c.). Korzystanie z pomieszczeń pomocniczych wchodzących w skład lokalu, nie powinno się wiązać z koniecznością korzystania z innego samodzielnego lokalu.

Za samodzielny lokal mieszkalny (lub inny – do którego stosuje się przepisy o lokalu mieszkalnym) nie można więc uznać lokalu, którego użytkownicy nie mają dostępu do urządzeń sanitarnych, chyba że ogólnodostępne urządzenia sanitarne znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej. W sytuacji, jaka występuje w budynku przy (...), gdzie poszczególne lokale nie mają własnych sanitariatów, a znajdują się one tylko w dwóch miejscach po dwóch stronach korytarza, najbardziej racjonalne wydaje się Sądowi Okręgowemu rozwiązanie przyjęte przez pozwaną Spółdzielnię, tj. przyjęcie, iż sanitariaty będą wchodziły w skład nieruchomości wspólnej. Takie rozwiązanie odpowiada też dotychczasowemu sposobowi użytkowania sanitariatów, gdyż nie służyły one wyłącznie do zaspokajania potrzeb właściciela jednego lokalu. Taka sama sytuacja występuje co do części korytarza biegnącego na długości pomieszczeń w.c., przed drzwiami zamontowanymi przez spółkę (...), która to część korytarza nie jest odgródzona od jego pozostałej części i służy do użytku wszystkich osób przemierzających się po korytarzu i korzystających z któregoś z lokali na tym piętrze.

Część wspólną – zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. – stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wyrażona w ustawie zasada dotyczyć będzie więc tych części budynku i urządzeń, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu, ale też tych, które są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli. W skład zatem nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie chodzi tu o części budynku, takiej jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne, dach. Do nieruchomości wspólnej mogą też należeć pomieszczenia gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu (pralnie, suszarnie, przechowalnie), a więc pomieszczenia związane funkcjonalnie z lokalami. Określenie „użytkuje” zostało w art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zamieszczone w znaczeniu potocznym i oczywiście nie może być utożsamiane z użytkowaniem jako prawem rzeczowym ograniczonym. Znaczy ono tyle, co „korzystać z czegoś”. Sposób wyodrębnienia lokali i ustalenia części wspólnych w uchwale pozwanej Spółdzielni nie zmienia wcześniejszego sposobu korzystania z pomieszczeń sanitariatów i części znajdującego się przy nich korytarza. Przed wyodrębnieniem pozostawały one bowiem w faktycznym użytkowaniu zarówno pracowników spółki (...) jak i pracowników Spółdzielni zajmujących sąsiednie lokale. W niniejszej sprawie można zatem mówić o współkorzystaniu z pomieszczeń sanitariatów i spornej części korytarza przez użytkowników różnych lokali.

Jednocześnie nie można w tym wypadku twierdzić, że powodowie utracą część przysługującego im prawa do lokalu. Nie można bowiem utożsamiać w ogóle własnościowego prawa do lokalu z własnością. Własnościowe prawo do lokalu stanowi ograniczone prawo rzeczowe, a zatem własność zawsze będzie prawem „silniejszym” niż ograniczone prawo rzeczowe. Powodowie zaś będą właścicielami wyodrębnionego lokalu i współwłaścicielami tzw. części wspólnych. Dodać należy, iż powodowie w toku procesu nie kwestionowali prawidłowości samych pomiarów dokonanych przez Spółdzielnię w ramach inwentaryzacji budynku, a jedynie niezaliczenie w uchwale do ich lokalu spornych sanitariatów i części korytarza. W wyniku dokonanych pomiarów powierzchnia lokalu użytkowego nr (...) należącego do powodów została ustalona na 149,68 m⁽²⁾, z kolei udział w częściach wspólnych wyniósł 0,057033, co w przeliczeniu na metry daje 51,77 m⁽²⁾. Po podsumowaniu łączna powierzchnia wynosi 201,45 m⁽²⁾, co oznacza, że w efekcie powodom przysługuje lokal użytkowy wraz z udziałem w nieruchomości o powierzchni przekraczającej powierzchnię wynikającą z aktu notarialnego kupna w/w lokalu użytkowego.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją powodowie, którzy zarzucając naruszenie art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o Księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124 poz. 1361 z późn. zm.), niezastosowanie art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 233 kpc i art. 316 § 1 kpc, domagają się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacji powodów nie można odmówić zasadności.

Bezspornym jest ustalenie Sądu Okręgowego, że powodowie w granicach przysługującego im poprzednikom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego nabyli lokal użytkowy o powierzchni 185,04 m², składający się z siedmiu pomieszczeń, komunikacji oraz wc. Potwierdzają ten zakres prawa przydziały lokalu, zawierane umowy notarialne, wpisy w księdze wieczystej, a dodatkowo także umowa użytkowania z 1 września 2007 r. zawarta pomiędzy powodami a pozwaną. Bezsporne jest również, że pracownicy pozwanej sprzecznościowo korzystali z pomieszczeń wc, zaś pozwana w ramach rekompensaty pobierała czynsz liczony od mniejszej powierzchni tj. 170,46 m². Błędny jest ustalenie Sądu Okręgowego, że brak zaliczenia spornej części lokalu powodów do nieruchomości wspólnej uniemożliwia dokonanie ustanowienia odrębnej własności lokali w tej nieruchomości. Wszystkie lokale mają dostęp do komunikacji w sposób niezakłócony, bowiem położone są po obu stronach korytarza, z którego są zejścia i wejścia schodami oraz mają dostęp do dwóch pomieszczeń wc na końcu tegoż korytarza, położonych przeciwległe do lokalu powodów.

Od początku czynności pozwanej (i jej poprzedniczki) z nabywcami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego część korytarza w obrębie 7 pokoi oraz wc, wraz z wc, traktowane były jako część składowa zbytego lokalu i jako takie funkcjonowały w obrocie cywilno-prawnym. Dopuszczenie do współużytkowania wc, pracowników pozwanej nastąpiło za przyzwoleniem powodów i na skutek zabiegania o to pozwanej. Stąd odwoływanie się do stanu braku wyłączności użytkowania po stronie powodów nie może prowadzić do pozbawienia wc i spornej części korytarza statusu części składowych lokalu powodów.

Art. 43 ust. 5 u.s.m przewiduje zaskarżenie uchwały z powodu jej niezgodności z prawem oraz jeśli uchwała narusza interes prawny lub uprawnienia osób, których dotyczy.

Nie sposób jest nie zgodzić się ze skarżącymi, że podjęta uchwała którą zdecydowano ograniczyć zakres prawa powodów i włączyć powierzchnię wc i część korytarza do powierzchni wspólnej jest naruszeniem uprawnienia powodów i tym samym ich interesu prawnego.

Nie może być zgodna z prawem uchwała ingerująca w ograniczone prawo rzeczowe, które aczkolwiek określone ułomnym, podlega ochronie w granicach określonych dla własności. W tych warunkach względy racjonalności rozwiązania w ramach podjętej uchwały nie mogą mieć przewagi nad uprawnieniami powodów.

Pozwana nie wykazała w toku procesu, że sporna część korytarza i wc w ramach umów z pozostałymi użytkownikami lokali była przypisana jako będąca we współużytkowaniu.

Argument podniesiony przez Sąd Okręgowy odwołujący się do korzyści związanych z przekształceniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo własności nie może skutecznie odeprzeć zasadniczego argumentu powodów, że obniżenie przynależnej lokalowi (...) powierzchni narusza ich interes prawny i uprawnienia.

Z tych względów Sąd Apelacyjny dzieląc niesporne ustalenia Sądu Okręgowego i przyjmując je w tym zakresie za swe własne, po uzupełnieniu ich w niniejszych motywach – na mocy art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 43 ust. 5 u.s.m orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.