

Sygn. akt I ACa 736/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	<u>SSA Maria Kus-Trybek</u> SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. T.

przeciwko Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 lutego 2012 r. sygn. akt I C 1549/09

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 135zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego

Sygn. akt I ACa 736/12

UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu powód W. T. wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 3 lutego 2009 roku w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (k. 495 v) oraz zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego, według norm prawem przepisanych.

Strona pozwana, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 lutego 2012 roku (sygn. akt I C 1549/09) Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo W. T. przeciwko stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. (pkt I); zasądził od powoda W. T. na rzecz strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 495 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać

od powoda W. T. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.274,70 złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt II i III), pozostałymi nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa (pkt IV).

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Okręgowy ustalił, że pismami z dnia 11 sierpnia 2008 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. powiadomił powoda W. T. oraz A. T., iż działając na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podjął uchwałę o zmianie treści uchwały nr 6/X/2007 r. z dnia 4 października 2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Jako powód zmiany uchwały Zarząd Spółdzielni podał sporządzenie w dniu 15 maja 2008 roku dokumentacji technicznej dla celów ustalenia odrębnej własności lokali mieszkalnych i odrębnej własności lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – garaży oraz przyłączenie dwóch pomieszczeń suszarni do powierzchni części wspólnych. Informacja dotyczyła też lokalu powodów nr (...) na II piętrze, którego powierzchnia wynosiła 65,86 m² oraz 8,13 m² lokalu przynależnego tj. łącznie 73,99 m² co stanowiło (...) części udziału w nieruchomości wspólnej – 5,08%, jak również lokalu nr (...) na parterze o pow. 9,86 m² co stanowiło (...) części udziału w nieruchomości wspólnej – 0,68 %.

W dalszej kolejności pismami z dnia 4 listopada 2008 r. Zarząd Spółdzielni powiadomił o przyjęciu projektów dwóch uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...). Zmiana uchwał nastąpiła w związku ze sporządzeniem w dniu 20 września 2008 r. nowej dokumentacji technicznej dla celów ustalenia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz odrębnej własności samodzielnych lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Dokumentacja została sporządzona na podstawie pomiarów wykonanych z natury, w oparciu o wymogi normy PN-ISO. Zgodnie z nowymi danymi lokal nr (...) na II piętrze składa się z lokalu mieszkalnego o pow. 68,33 m² oraz lokalu przynależnego – piwnicy o pow. 7,91 m² – stanowi to (...) części udziału w nieruchomości wspólnej tj. 4,99 %. Lokal użytkowy (...) na parterze ma powierzchnię użytkową 19,39 m², stanowi to (...) części udziału w nieruchomości wspólnej tj. 1,27%. Informacja o przyjęciu uchwał w zaproponowanej treści została skierowana w dniu 28 listopada 2008 roku.

W dniu 3 lutego 2009 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. przy ul. (...) podjął zaskarżoną uchwałę nr 3/2009 w sprawie określenia odrębnej własności lokali, określając, że przedmiotem wyodrębnienia własności lokali jest nieruchomość obejmująca budynek położony w K. przy ul. (...), wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, tj. działką oznaczoną nr (...) o pow. 0,0850 ha, obr. (...) jednostka ewidencyjna Ś. dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze prowadzi księgę wieczystą (...) z prawem własności dla Gminy K. i prawem wieczystego użytkowania dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. W budynku ustanowiono odrębną własność 21 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1.372,58 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych mieszkań, tj. piwnicami o powierzchni 113,03 m², 3 lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – garaży o pow. 61,14 m².

Powierzchnia lokali wspólnych, w tym lokali niewyodrębnionych – klatek schodowych, korytarzy, węzła c.o., wózkowni, pomieszczeń wodomierzy, gospodarczych i technicznych, wiatrołapu, śmietników, suszarni oraz biura spółdzielni została ustalona na 277,44 m².

Na rzecz powoda i jego żony A. T. wyodrębniono lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą oznaczony nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 76,24 m² w tym mieszkanie (...) m² i piwnicy 7,91 m². Udział we współwłasności części wspólnych i działki został ustalony na (...) części tj. 4,93 %. Tytułem prawnym do lokalu jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zaskarżona uchwała podjęta w dniu 3 lutego 2009 r. została dostarczona powodowi przez zarządcę nieruchomości w dniu 9 lutego 2009 r., co zostało przez niego potwierdzone na piśmie. W chwili doręczania uchwały powód został ustnie powiadomiony, że w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały może złożyć odwołanie. W treści uchwały nie znalazło się pouczenie o sposobie i terminie odwołania się od niej.

Sąd Apelacyjny uchylając zaskarżony wyrok przyjął, że doręczenie powodowi spornej uchwały było wadliwe i nie rozpoczął się bieg terminu do jej zaskarżenia. Sprezycyzowanie żądania pozwu na rozprawie w dniu 30.03.2009 roku należy uznać za terminowe zaskarżenie uchwały nr 3/2009 z dnia 3.02.2009 roku.

Sąd Okręgowy w oparciu o zeznania powoda ustalił, iż był on prezesem zarządu spółdzielni przez prawie dwadzieścia lat. Wiedział, jaki jest sposób i termin zaskarżania uchwał. Nadto zamiarem powoda od samego początku było zaskarżenie uchwały w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali. Wcześniej pozwana spółdzielnia sporządzała projekty uchwał w zakresie określenia odrębnej własności lokali.

W oparciu o przeprowadzoną w sprawie opinię biegłego R. B.Sąd Okręgowy ustalił, że zgodnie z normą ISO 9836:1997, przyjętą jako podstawę obliczeń przez stronę pozwaną, obmiaru pomieszczenia dokonuje się na poziomie podłogi, obmiaru w świetle ścian w stanie całkowicie wykończonym; w przypadku obliczania powierzchni pomieszczenia ze skośnym sufitem powierzchnia pomieszczenia jest liczona w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części – o wysokości 1,90 m i więcej oraz część o wysokości poniżej 1,90 m, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej. Powierzchnie zewnętrzne, nie zamknięte ze wszystkich stron, dostępne z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy) są doliczane do powierzchni mieszkania z zaznaczeniem, czy są to powierzchnie nie nakryte (balkony, tarasy, czy powierzchnie nakryte (loggie). Norma(...) której zastosowania domagał się powód, określa sposób obmiaru pomieszczenia 1,0 m nad podłogą, obmiaru w świetle ścian w stanie surowym bez tynków i okładzin. Przy pomiarach pomieszczeń ze skośnym sufitem o wysokości powyżej 2,20 m powierzchnię liczy się w 100%, przy pomiarach pomieszczeń o wysokości od 1,40 m do 2,20 m liczy się w 50%, o wysokości poniżej 1,40 m nie wlicza się do powierzchni. Do powierzchni nie wlicza się również powierzchni zewnętrznych nie zamkniętych ze wszystkich stron jak balkony, loggie, tarasy. Przyjęty przez pozwaną spółdzielnię sposób liczenia jest niezgodny z tą normą.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powołując się na treść art. 42 ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Okręgowy przyjął, że decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni, a przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Ustalone w Polskich Normach zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków nie mają obecnie charakteru obowiązującego. W wykazie Polskich Norm do stosowania znajduje się norma PN-ISO (...) jednak zakres jej obowiązywania został ograniczony do ustaleń dotyczących obliczania kubatury brutto budynków. Norma ta zastąpiła normę(...), której zastosowania domagał się powód, a która została wycofana ze zbioru. Jak wynika z porównania obu norm, dokonanego przez biegłegoR. B., różnią się one w sposób istotny zarówno co do sposobu obmiaru, jak i obliczania powierzchni pomieszczeń; nie jest możliwe uzyskanie wyników porównywalnych stosując każdą z metod. Wybrana przez stronę pozwaną metoda obliczania powierzchni użytkowej lokali w celu ustanowienia odrębnej własności lokali na przedmiotowej nieruchomości, polegająca na przyjęciu za podstawę obliczania powierzchni użytkowej normy PN-ISO (...)jest całkowicie prawidłowa.

Nadto Sąd Okręgowy uznał, że ponieważ brak jest obowiązującej regulacji, która ustalałaby, w jaki sposób należy obliczać powierzchnię użytkową lokalu dla potrzeb ustanawiania odrębnej własności lokali, przepis art. 42 ust. 6 u.s.m. przesądził, że decyzję o przyjęciu metody określenia w danej nieruchomości powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych podejmuje zarząd spółdzielni, raz przyjęta metoda ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w tej nieruchomości. W rezultacie to zarząd może wybrać albo sposób obliczania powierzchni użytkowej zgodny z przepisami o ochronie praw lokatorów, albo Polską Normę, albo jeszcze inną metodę. Ważne jest przede wszystkim to, aby sposób obliczania powierzchni użytkowej był taki sam dla wszystkich lokali w danej nieruchomości. Wówczas suma udziałów w nieruchomości wspólnej (obliczona - zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. - jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń

do nich przynależnych) będzie równa 1, a każdy właściciel lokalu ponosił będzie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi powierzchni jego lokalu do powierzchni całego budynku.

Nadto powołując się na treść art. 42 ust. 7 u.s.m. Sąd Okręgowy uznał, że również prawo decydowania o tym, które pomieszczenia przynależą będą do poszczególnych lokali, jako ich części składowe posiada zarząd. Przepisy art. 42 ust. 6 i 7 u.s.m. są stosowane tylko dla potrzeb sporządzenia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, ale jednocześnie ich wprowadzenie uniemożliwia osobom uprawnionym do nabycia własności lokali na podstawie takiej uchwały możliwość jej zaskarżenia z tego powodu, że kwestionują przyjętą metodę obliczania powierzchni użytkowej, albo nie zgadzają się z decyzją zarządu, że do ich lokalu przynależą będą lub nie będą przynależą określone pomieszczenia. Sąd Okręgowy wskazał, że uchwałę w tym przedmiocie podejmuje zarząd spółdzielni i musi ona zawierać elementy wskazane w omawianym przepisie, jak rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. W rezultacie ust. 7 powołanego przepisu pozostawił zarządowi spółdzielni decyzję o stwierdzeniu przynależności do lokalu jako części składowych, pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Do lokalu mogą więc należeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby do niego nawet bezpośrednio nie przylegały, jak piwnica, strych, komórka, garaż itp. lub też zaliczeniu ich do nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała 3/2009 z dnia 3 lutego 2009r nie ma żadnych uchybień w zakresie określonych wyżej wymogów. W jej treści określono dokładnie ilość i powierzchnię lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami im przynależnymi i określeniem ich rodzaju (piwnice), wymieniono lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne z podaniem ich ilości i powierzchni (garaże), jak również wskazano powierzchnię części wspólnych ze szczegółowym wymienieniem elementów wchodzących w ich skład. W uchwale określono również szczegółowo lokal przysługujący poszczególnym mieszkańcom, w tym powodowi i jego żonie – jego położenie, oznaczenie, łączną powierzchnię użytkową z przynależną piwnicą, ułamkowy udział we współwłasności części wspólnej wyrażony procentowo. Określono tytuł prawny do lokalu oraz aktualny stan obciążeń. W tych okolicznościach nie sposób uznać twierdzenia, że ustawa została podjęta z naruszeniem prawa, lub też, że w jakikolwiek sposób uchybiła zasadom określonym w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadto zasady zawarte w wybranej przez pozwaną Spółdzielnię normie PN-ISO (...) nie są sprzeczne z ustaleniami wynikającymi z ustawy o własności lokali, gdzie uregulowany został sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Wyliczenia są zgodne z ustaleniami normy PN-ISO (...), prawidłowo wliczono do powierzchni lokali powierzchnię balkonów i loggi, jak również właściwie obliczono powierzchnię garażu, według powierzchni na poziomie podłogi. Z uwagi na powyższe podjęta uchwała w żaden sposób nie sankcjonuje stanu niezgodnego z prawem, a wszelkie zarzuty powoda w tym zakresie były subiektywne. Zarząd spółdzielni, korzystając z przysługujących mu w myśl przepisu art. 42 ust. 6 i 7 u.s.m. uprawnień, wybrał metodę określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń im przynależnych w oparciu o normę PN-ISO (...), oraz zastosował ją do wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...). Powód nie wskazał podstawy prawnej, która zakazywałaby stosowania przyjętej normy w zakresie przeliczania powierzchni użytkowych.

Nadto Sąd Okręgowy podkreślił, że wprowadzenie normy PN-ISO (...) w żaden sposób, wbrew twierdzeniom powoda, nie wpływa negatywnie na prawa i obowiązki członków spółdzielni z tej przyczyny, że wielkości powierzchniowe nie ulegną istotnym zmianom, a zdecydowana większość członków spółdzielni uznała przyjęty sposób rozliczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód W. T. domagając się jego zmiany i orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu, względnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji oraz zasądzenia od strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił pominięcie przez Sąd I Instancji jego argumentów przedstawionych w pismach procesowych oraz opinii mgr. inż. A. I..

Biegły R. B. podzielił stanowisko biegłego J. G. a obie opinie pozostają wzajemnie sprzeczne odnośnie możliwości zaliczenia do powierzchni lokalu powierzchni loggi. W ocenie powoda zastosowana przez stronę pozwaną norma PN-ISO jest niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa i narusza interes prawny powoda, albowiem do określania sposobu wyliczania powierzchni użytkowych lokali służą odpowiednio w tym zakresie rozporządzenia, na które powód powoływał się w pismach procesowych, natomiast akty niższego rzędu nie mogą zmieniać postanowień prawnych aktów wyższego rzędu.

W ocenie powoda Sąd Okręgowy w sposób nieuzasadniony wziął wyłącznie pod uwagę treść art. 42 ust. 6 i 7 u.s.m. nie uwzględniając treści art. 45 ust. 4 i 5 wymienionej ustawy a odnoszącej się do interesu prawnego powoda w nich zagwarantowanego.

Wskazane w orzeczeniu uprawnienie zarządu do wyboru metody obliczania powierzchni użytkowej jest ograniczone przepisami ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, która w art. 26 ust. 2 wskazuje na zasady wyliczania powierzchni użytkowej lokali, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów – a nie dowolnie według uznania spółdzielni.

W ocenie powoda cytowane w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku orzecznictwo Sądu Najwyższego odnosi się do odmiennego niż w przedmiotowej sprawie stanu faktycznego, natomiast zasady zawarte w normie PN – ISO (...) są sprzeczne z ustaleniami wynikającymi z treścią art. 2 ust. 2, ust. 4 i ust. 5 ustawy o własności lokali, definiujących pojęcie lokalu. W ocenie powoda zastosowanie wskazanej normy uniemożliwia również dokonanie wpisu w księdze wieczystej powierzchni użytkowych wyliczonych na jej podstawie a także powoduje niespójność systemu prawnego, albowiem w jego wyniku powstaje niespójność pomiędzy oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej a w ewidencji gruntów i budynków. W rezultacie zaskarżona uchwała uniemożliwia dokonanie prawidłowych zapisów w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości, które będą zaskarżane do sądu wieczystoksięgowego, powodując powrót do stanu sprzed dnia 9 lutego 2009 roku tj, dnia podjęcia uchwały, a nadto uchwała niesie za sobą niekorzystne skutki prawne związane z wymienioną nieruchomością.

W ocenie powoda zaskarżona uchwała narusza także przepis art. 2, 32, 64 ust.2 Konstytucji oraz art. 38 i 58 ustawy kodeks cywilny.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o jej oddalenie w całości, za przyznaniem kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że powierzchnię użytkową lokali oraz ich pomieszczeń przynależnych w uchwale dotyczącej wydzielenia odrębnej własności lokali obliczyć można zarówno za pomocą normy nowszej PN ISO (...) oraz starszej PN-70-B- (...), przy czym uprawnienie do wyboru tej normy posiada zarząd spółdzielni.

Nadto strona pozwana wskazała, że nie jest uprawnione żądanie powoda odnoszące się do uznania uchwały za nieważną w oparciu o naruszenie jego interesów, albowiem odróżnić należy powództwo o unieważnienie uchwały, której podstawą jest jej sprzeczność z prawem od żądania jej uchylenia z uwagi na naruszenie interesu prawnego.

W ocenie strony pozwanej zaskarżona uchwała jest korzystna dla powoda, ponieważ sumaryczna cena wykupu wszystkich lokali spółdzielni jest znacznie niższa niż przy zastosowaniu drugiej normy.

Sąd Apelacyjny rozważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalony przez Sąd I Instancji stan faktyczny, Sąd Apelacyjny przyjął za własny, gdyż ma on źródło w dowodach, które ocenione zostały zgodnie z wymogami art. 233 § 1 k.p.c., w sposób staranny i prawidłowy. Sąd Okręgowy wbrew stanowisku powoda przeprowadził wszystkie dowody, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia i wyciągnął z nich logicznie wnioski oraz w sposób przekonujący i wnikliwy przedstawił motywy rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje zaskarżone orzeczenie. Zastosowana przez Zarząd strony pozwanej norma obliczenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych jest adekwatna do stanu budynku z chwili podjęcia uchwały i ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynku położonym w K., przy ul. (...). Natomiast proponowana przez powoda norma została uchylona i dotyczyła budynków w stanie surowym.

Bezasadny jest zarzut pominięcia przez Sąd pierwszej instancji opinii opracowanej przez (...) sp. z o.o. a sporządzonej przez A. I.. Opinia powyższa jak słusznie zauważył Sąd I Instancji, z uwagi na fakt, iż powstała na wyłączne zlecenie powoda, nie może mieć wartości opinii sądowej. Opinia taka ma wyłącznie moc dokumentu prywatnego, mogącego stanowić jedynie wyjaśnienie stanowiska procesowego powoda i tak też oceniona została przez Sąd Okręgowy.

Nie ma również racji skarżący wskazując, jakoby Sąd I instancji nieprawidłowo uznał, iż obie przeprowadzone w sprawie opinie biegłych J. G. i biegłego J. B. były spójne, podczas gdy w rzeczywistości pozostawały wzajemnie sprzeczne. Już bowiem z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Okręgowy uznał za dowód w analizowanej sprawie wyłącznie opinię biegłego R. B. wskazując, że była ona bardziej precyzyjna i konkretna niż opinia biegłego J. G. i wyłącznie tą opinię uczynił podstawą dokonanych ustaleń faktycznych.

Odnosząc się natomiast merytorycznie do rozstrzygnięcia przyjętego przez Sąd Okręgowy w treści zaskarżonego wyroku, uznać należało, iż jest ono prawidłowe. W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu powód domagał się uznania nieważności uchwały zarządu pozwanej Wspólnoty (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali, w której jako podstawę obliczeń przyjęto normę ISO 9836:1997 zamiast żądanej przez powoda normy PN-70/B- (...). Odnosząc się do tak sformułowanego żądania pozwu, jako w pełni przekonujące uznać należy stanowisko Sądu Najwyższego wyartykułowane w wyroku z dnia 25 listopada 2011 roku (II CSK 118/11), iż podstawą uznania nieważności uchwały spółdzielni stanowi wyłącznie niezgodność jej postanowień z przepisami prawa. Wprawdzie w treści przepisu art. 43 ust. 5 u.s.m. przewidziane są trzy różne podstawy zaskarżenia uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali tj. niezgodność z prawem, naruszenie interesu prawnego osoby uprawnionej oraz naruszenie jej uprawnień, to jednak zakładając racjonalność ustawodawcy trzeba przyjąć, że treść tych przesłanek nie pokrywa się.

Zgodnie bowiem z art. 42 § 2 Pr.spółdz., uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna ex lege, co może być przedmiotem powództwa o ustalenie jej nieważności, natomiast żądanie uchylenia takiej uchwały jest bezprzedmiotowe.

Sprzeczność z prawem uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali zachodzi w przypadku naruszenia przez jej wydanie przepisów prawa materialnego (...) (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 5) lub wymagań proceduralnych, gdy miało to wpływ na treść uchwały. Będą zatem przesłanki powództwa przewidzianego w art. 43 ust. 5 u.s.m. o stwierdzenie nieważności uchwały.

Wobec faktu, iż powód ostatecznie domagał się uznania nieważności uchwały, a żądanie jego było w tym zakresie dla Sądu Orzekającego wiążące, zagadnieniem kluczowym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, jest kwestia ewentualnej niezgodności z przepisami prawa sposobu określenia przez zarząd pozwanej spółdzielni powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych.

Zgodnie z art. 42 ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd. Ustalone w Polskich Normach zasady obliczania powierzchni użytkowej budynków nie mają charakteru obowiązującego. Powyższe wynika z treści ustawy z dnia 12 września 2002 roku o normalizacji (Dz. U Nr 169, poz. 1386 z późn. zm.), która wprost w treści art. 5 ust. 3 wskazuje, że stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne. W rezultacie nie ma obecnie, o czym wskazał Sąd Okręgowy, obowiązującego przepisu, który regulowałby kwestie obliczania powierzchni użytkowej lokalu dla potrzeb ustalania odrębnej własności lokalu, co jest przedmiotem analizowanej sprawy.

Skoro zatem przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzają wyłączne uprawnienie zarządu do określenia sposobu obliczania powierzchni użytkowej wyodrębnianych lokali, natomiast brak w tym zakresie norm bezwzględnie obowiązujących przy wyborze konkretnej metody, nie można pozwanej czynić zarzutu odnośnie sposobu

wyboru jednej z nich. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny uznał, że norma nowsza PN-ISO (...) jest w analizowanej sprawie bardziej adekwatna, skutkiem czego również z tej przyczyny należało ją zastosować do obliczeń związanych z wyodrębnieniem lokali. Zauważyć bowiem należy, że norma PN-70/B- (...) jest normą archiwalną, wycofaną ze Zbioru Polskich Norm i nie figuruje w katalogu polskich norm. Natomiast zastosowana przez stronę pozwaną norma PN-ISO (...) znajduje się w wykazie Polskich Norm.

Nadto powód w żaden sposób nie wykazał jakoby zaskarżona przez niego uchwała była niezgodna z prawem, w tym w szczególności art. 2 ust. 2, 4 i 5 ustawy o własności lokali. Prawdą jest, że zastosowanie przy ustaleniu powierzchni użytkowej lokalu normy PN-ISO (...) powoduje konieczność doliczenia do niej, wykazując oddzielnie, tzw. powierzchni nakrytych czyli jak w przedmiotowej sprawie - loggi, niemniej jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe nie może samo w sobie stanowić o sprzeczności z ustawą o własności lokali, zawierającej definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości wspólnej.

W art. 2 ust. 2 u.w.l. zawarta jest definicja "samodzielnego lokalu mieszkalnego" w rozumieniu ustawy i stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w art. 3 ust. 2 u.w.l. sformułowano definicję ustawową "nieruchomości wspólnej". Wymienione przepisy są więc źródłem przyjętego w ustawie dychotomicznego podziału na dwie kategorie nieruchomości, a mianowicie stanowią podstawę wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości, a ponadto nieruchomości wspólnej, której elementami są m.in. części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nie można mieć wątpliwości, że logga jest częścią budynku, a w tej sytuacji ustawową przesłanką uznania jej za element nieruchomości wspólnej jest ustalenie, iż nie służy ona wyłącznie do użytku właściciela lokalu. W przeciwnym razie, a więc w sytuacji, w której będąca częścią budynku logga służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, nie można jej uznać za element nieruchomości wspólnej, więc pozostaje wówczas jedynie możliwość kwalifikowania jej jako części składowej lokalu mieszkalnego.

W orzecznictwie wskazuje się – w odniesieniu do balkonów, które z racji swojej funkcji, spełniają rolę tożsamą z loggą, że w pierwszej sytuacji przyjmuje się, że stanowią one ogólnodostępne części budynku i dlatego są częścią nieruchomości wspólnej, natomiast w sytuacji drugiej, że nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, lecz stanowią część składową lokalu mieszkalnego, co nie wyklucza kwalifikowania ich jako pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423, oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2005 r., VII SA/Wa 1498/04, niepubl.).

W doktrynie można jednak także znaleźć pogląd kwestionujący możliwość kwalifikowania balkonu (loggi) jako pomieszczenia, oparty na założeniu, że o pomieszczeniu można mówić tylko wtedy, gdy jest ono w pełni wydzielone za pomocą trwałych ścian.

Takie kategoryczne stwierdzenie nie ma jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego wyraźnego uzasadnienia normatywnego. Z art. 2 ust. 2 u.w.l. wynika bowiem, że wymóg wydzielenia trwałymi ścianami odnosi się tylko do izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wobec tego, skoro logga nie jest izbą, to nie ma przeszkód, aby uznać ją za pomieszczenie. Nie ma też wątpliwości, że logga, której zaliczenia powierzchni do części samodzielnego lokalu mieszkalnego dotyczy kwestionowana uchwała strony pozwanej, służy do wyłącznego użytku powoda, albowiem jest przypisana wyłącznie do jego mieszkania i wyłącznie powód ma uprawnienie do korzystania z niej. Ta okoliczność przesądza, że logga jest tą częścią budynku, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu (powoda), co w świetle art. 3 ust. 2 u.w.l. wyłącza możliwość uznania jej za elementy nieruchomości wspólnej. W rezultacie podjęcie przez Zarząd Wspólnoty uchwały na mocy, której dokonano wyboru normy PN-ISO (...) skutkującej doliczeniem do powierzchni lokalu loggi, nie może z powyżej wskazanych względów być uznane za sprzeczne z ustawą o własności lokali, w tym także definicją samodzielnego lokalu mieszkalnego, co zarzucał powód. Nie ma również żadnych podstaw do uznania, iżby zastosowanie normy PN-ISO (...) pozostawała w sprzeczności z możliwością dokonywania skutecznych wpisów w księgach wieczystych poszczególnych nieruchomości, co potwierdza m.in. opinia biegłego J. B..

Zaznaczyć należy, że zaskarżonej uchwale powód zarzucał naruszenie wielu przepisów prawa - nie precyzując na czym dokładnie to naruszenie miałyby polegać. Niemniej jednak analiza wskazanych w apelacji norm prawa, na które powoływał się powód, nie potwierdziła zgłoszonych przez niego zarzutów, skutkiem czego Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały zarządu o nr (...).

Mając powyższe na uwadze apelacja powoda uległa oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

Wobec oddalenia apelacji kosztami postępowania obciążono powoda na podstawie art. 98 § 1 kpc. Wysokość wynagrodzenia za zastępstwo prawne w postępowaniu apelacyjnym ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych ...- Dz. U. nr 163 poz. 1348 z późn. zm.