

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. O., B. T., M. M., M. S. i A. L.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 769/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. stwierdza, że uchwała nr (...) podjęta przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w dniu 15 listopada 2007 r. jest nieważna,

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódek kwotę 397 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.”;

2. oddala apelację strony pozwanej;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódek kwotę 740 zł (siedemset czterdzieści złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego oraz kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

SSO Izabella Dyka SSA Paweł Rygiel SSA Hanna Nowicka de Poraj

sygn. akt I ACa 982/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 lutego 2020 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała nr(...) podjęta przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w dniu 15 listopada 2007 r. jest nieważna w części dotyczącej § 2 pkt 83-100. Jednocześnie Sąd oddalił dalej idące powództwo tj. w zakresie, w jakim powódki domagały się stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały w całości.

Sąd I instancji ustalił, że powódki są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku nr (...) położonym w K. przy ul. (...). W budynku tym znajdowały się 82 lokale mieszkalne, 84 lokale przynależne do lokali mieszkalnych, 3 lokale użytkowe, 53 garaże oraz 18 innych lokali. W dniu 15 listopada 2007 r. Zarząd Spółdzielni podjął, w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwałę nr (...). Ustalono w niej komu i w stosunku do których lokali przysługuje prawo żądania przeniesienia własności. W § 2 pkt od 83 do 100 opisano pomieszczenia gospodarcze - oznaczono je symbolami od(...) do (...) i wskazano, że własność tych lokali należy do Spółdzielni Mieszkaniowej(...) w K.. Sąd ustalił przeznaczenie w/w lokali, wskazując m.in., że w lokalu oznaczonym jako (...)znajduje się węzeł ciepłowniczy i stanowi ono dodatkowo pomieszczenie dla dozorczy; w lokalu (...) – znajduje się serwer i Internet; w lokalu (...) – znajduje się przyłącz wody i liczniki; w lokalu (...) – znajduje się przyłącz wody; w lokalu (...) – znajduje się wymiennikownia MPC.

Sąd wskazał, że przedmiotowa uchwała nie została doręczona powódkom, jakkolwiek przy zawieraniu umowy o ustanowieniu odrębnej własności i przeniesieniu własności lokali uchwała ta była powoływana (bądź przedkładana) do umowy. Powódki w żaden sposób w trakcie zawierania umowy nie odnosiły się do przedmiotowej uchwały, nie domagały się jej doręczenia, nie kwestionowały jej prawomocności.

Przedmiotowa uchwała została w 2011 r. doręczona Z. Z. i J. Ł. Żadna z powódek nie upoważniała tych osób do odbioru w ich imieniu uchwały.

W dniu 11 listopada 2012 r. do zarządu Spółdzielni zostało wystosowane pismo z żądaniem zmiany uchwały nr (...) Pismo zostało podpisane przez E. T. męża powódki B. T., G. O. i A. L..

Pismem z dnia 11 czerwca 2014 r. grupa członków spółdzielni złożyła wniosek o zmianę uchwały nr (...). Pismo zostało podpisane m.in. przez G. O., B. T., M. S. i A. L.. Na zebraniu członków spółdzielni w dniu 27 czerwca 2014 r. była procedowana uchwała dotycząca zamiany uchwały nr (...). Na tym zebraniu obecna była powódka G. O., A. L., M. S. .

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwały za częściowo uzasadnione. Odwołując się do reguł określających tryb wyodrębnienia własności lokali w spółdzielniach mieszkaniowych zawartych w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wskazał, że z art. 43 ust.5 ustawy wynika obowiązek doręczenia uchwały wszystkim zainteresowanym, zaś od daty doręczenia biegnie 30-dniowy termin do zaskarżenia uchwały. Sąd podkreślił, że dowiedzenie się przez zainteresowanego o treści uchwały nie jest równoznaczne z jej doręceniem. Stąd okoliczności, z których wynika, że najpóźniej w 2014 r. powódkom znana była treść uchwały nie mają znaczenia dla biegu terminu do jej zaskarżenia. Skoro zatem przedmiotowa uchwała nie została doręczona powódkom, to pozew zaskarżający ta uchwałę został złożony w terminie.

Dalej, odwołując się do treści art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 3 ust.2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 27 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Sąd Okręgowy wskazał, że sporne lokale oznaczone symbolami od(...)do (...) nie służą wyłącznie właścicielom (a co najmniej lokale (...)), lecz całej nieruchomości. Winny zatem stanowić części wspólne nieruchomości. W konsekwencji zakwalifikowanie tych lokali jako stanowiących własność spółdzielni rażąco narusza prawo, w tym reguły wynikające z art. 3 ust.2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 27 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd wskazał, że w zasadzie tego rodzaju uchybienie winno skutkować stwierdzeniem nieważności całej uchwały. W ocenie Sądu byłoby to jednak sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem stwierdzenie nieważności całej

uchwały skutkowałyby nieważnością wszystkich umów sprzedaży lokali mieszkalnych. Powstałaby zatem niepewność co do praw do przedmiotowych lokali.

Od powyższego orzeczenia apelacje wniosły tak powódki jak i strona pozwana.

Powódki, zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo, zarzuciły naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 43 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 3 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz w zw. z art. 5 k.c. poprzez uznanie, że z uwagi na zasady współzycia społecznego uzasadnione jest stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały jedynie w części tj. w zakresie § 2 pkt 83-100, które powinny stanowić część wspólną nieruchomości;

- art. 43 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez uznanie, że skoro uchwałę zaskarżyło jedynie pięć osób, to nie może jedynie pięć osób decydować o konieczności ponownego zawierania umów.

Powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności całej uchwały i o zasądzenie od pozwanej spółdzielni kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie – o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania.

Strona pozwana, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo, wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości. Nadto wniosła o zasądzenie od powódek kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana spółdzielnia zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na zaniechaniu ustalenia przez Sad I instancji faktu doręczenia powódkom spornej uchwały, a w szczególności w sytuacji, gdy: sporna uchwała stanowiła podstawę przekształceń własnościowych i została powołana w treści umów, a powódki przy podpisywaniu umów nie kwestionowały faktu podjęcia uchwały, jej treści i uzyskania przez uchwałę przymiotu prawomocności; z treści pisma z 11 listopada 2012 r. wynika, że mieszkańcy budynku przy ul. (...) podjęli starania o zmianę treści spornej uchwały, a zatem znali jej treść; przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, które odbyło się w dniu 27 czerwca 2014 r. był projekt uchwały zgłoszony przez mieszkańców budynku przy ul. (...) w przedmiocie zmiany spornej uchwały, co wskazuje, że uchwała została doręczona uprawnionym podmiotom; powódki w swych zeznaniach oświadczają, że sporny akt został im doręczony w czerwcu 2014 r., a zaniechanie zaskarżenia uchwały w ustawowym terminie usprawiedliwiają chęcią polubownego rozstrzygnięcia sprawy z pozwaną Spółdzielnią;

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 42 w zw. z art. 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez stwierdzenie nieważności spornej uchwały w części dotyczącej lokali gospodarczych w sytuacji, gdy zapisy § 2 pkt 83-100 stanowią integralną część zaskarżonej uchwały, co w konsekwencji rzutuje na wadliwość pozostałych zapisów uchwały w przedmiocie określenia udziału we współwłasności części wspólnych nieruchomości;

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 42 w zw. z art. 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że pozwanej Spółdzielni przysługuje uprawnienie do zmiany treści spornej uchwały w przedmiocie określenia udziału we współwłasności części wspólnych nieruchomości, w sytuacji, gdy zaskarżona uchwała stała się podstawą dokonanych przekształceń własnościowych lokali znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w K..

Wyrokiem z dnia 27 września 2016 r. Sąd Apelacyjny, uwzględniając apelację strony pozwanej zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. Jednocześnie Sąd oddalił apelację powódek.

W ocenie Sądu odwoławczego, art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie precyzują sposobu doręczenia uchwały zarządu spółdzielni. W konsekwencji, fakt doręczenia mógł być w sprawie wykazywany za

pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych, także z zastosowaniem domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.). Podzielając argumentację zawartą w apelacji strony pozwanej Sąd przyjął, że zastosowanie reguł logicznego rozumowania, zasad wiedzy i doświadczenia życiowego, w świetle faktu wzięcia przez powódki udziału w procesie przekształceniowym, w którym powoływana była sporna uchwała, czynności podejmowanych w 2012 i 2014 r. dla zmiany treści uchwały, jak też faktu doręczenia uchwały Z. Z. i J. Ł. – daje podstawy do przyjęcia, iż przedmiotowa uchwała została powódkom doręczona wcześniej, a w związku z tym w chwili wytoczenia powództwa zawity termin do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 43 ust.5 ustawy już upłynął.

Sąd Najwyższy, na skutek skargi kasacyjnej powódek, uchylił wyżej opisany wyrok Sądu drugiej instancji i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Dokonując wykładni art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 43 ust.5 tej ustawy wiąże bieg terminu zaskarżenia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, z jej doręczeniem osobom wymienionym w art. 43 ust.1 ustawy. Poprzez doręczenie należy rozumieć takie przekazanie uchwały sporządzonej w formie pisemnej, aby adresat mógł swobodnie zapoznać się z jej treścią. Istotne przy tym pozostaje, że doręczenie ma być dokonane przez zobowiązanego uprawnionemu, a więc tego obowiązku nie zastępuje dostarczenie dokumentu innej osobie, jak też udostępnienie adresatowi w innych okolicznościach. W związku z tym uzyskanie wiedzy o treści uchwały z innych źródeł niż odpis uchwały, doręczony konkretnemu adresatowi z inicjatywy spółdzielni w wykonaniu ustawowego obowiązku, nie otwiera biegu terminu do zaskarżenia uchwały.

Taka wykładnia, w ocenie Sądu Najwyższego, powoduje, iż konkluzja co do upływu terminu zaskarżenia uchwały winna opierać się na jednoznacznym ustaleniu faktu doręczenia uchwały, a ciężar dowodzenia tego faktu spoczywa na stronie pozwanej. Ustalenia w tym zakresie mogą być poczynione także z wykorzystaniem domniemań faktycznych. Sąd Najwyższy wskazał jednak, że w niniejszej sprawie Sąd odwoławczy dokonał odmiennej oceny materiału dowodowego, prowadzącej do całkowitego zakwestionowania wiarygodności dowodów z zeznań świadka i zeznań powódek, odwołując się do domniemań faktycznych. Takie postępowanie byłoby jednak uprawnione wyłącznie wówczas, gdyby dostrzegł niespójności w ocenie materiału dowodowego – czego nie uczynił. Nadto bezpośrednio prowadzenia dowodów wymagałoby ponowienia dowodów osobowych.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny powódki i strona pozwana podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska procesowe.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 398²⁰ k.p.c., Sąd, któremu sprawa została przekazana na skutek uwzględnienia skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Pojęcie „wykładni prawa” winno być przy tym rozumiane wąsko, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa (tak SN w wyroku z dnia 23 października 2002 r., II CKN 860/00, lex nr 75274). Sąd może odstąpić od zawartej w orzeczeniu Sądu Najwyższego wykładni jedynie wówczas, gdy stan faktyczny sprawy w wyniku ponownego jej rozpoznania uległ tak zasadniczej zmianie, że do nowo ustalonego stanu faktycznego należy zastosować przepisy prawa odmienne od wyjaśnionych przez Sąd Najwyższy (tak SN w wyroku z 9 lipca 1998 r., I PKN 226/98, OSNP z 1999 r., nr 15, poz.486).

W niniejszej sprawie kluczowa kwestia dotyczy terminowości zaskarżenia uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 15 listopada 2007 r. określającej przedmiot odrębnej własności lokali nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). W sprawie poza sporem pozostaje bowiem treść przedmiotowej uchwały, w tym to, że lokale określone w § 2 pkt 83-100 uchwały stanowią pomieszczenia o charakterze gospodarczym, które winny stanowić części wspólne nieruchomości. W istocie obie strony nie kwestionują, że taki stan rzeczy powoduje, iż uchwała pozostaje w sprzeczności z wymogami art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 737), jak też, że uchwała stanowi integralną całość, że podważenie wyodrębnienia części lokali ma wpływ na wielkość udziału właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji – nie ma możliwości uchylenia przedmiotowej

uchwały jedynie w części. Takie stanowisko prezentują nie tylko powódki, lecz znalazło ono wyraz także w apelacji strony pozwanej.

W uzasadnieniu wydanego przez wyrok Sąd Najwyższy poczynił rozważania dotyczące wykładni art. 43 ust.5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 845), przewidującego 30-dniowy termin do zaskarżenia uchwały, biegnący od dnia doręczenia uchwały osobie zainteresowanej. W sprawie zostało zatem przesądzone takie rozumienie w/w przepisu, zgodnie z którym bieg terminu do zaskarżenia uchwały rozpoczyna się z dniem doręczenia zainteresowanemu odpisu przedmiotowej uchwały, przy czym doręczenie to musi być dokonane przez spółdzielnię w wykonaniu obowiązku ustawowego. Dla rozpoczęcia biegu terminu zaskarżenia obojętny więc pozostaje fakt dowiedzenia się przez zainteresowanego o fakcie podjęcia uchwały i jej treści z innych źródeł. O terminie tym nie decyduje zatem sam fakt powzięcia wiedzy o istnieniu uchwały, a jedynie dostarczenie jej przez spółdzielnię zainteresowanemu w ramach trybu przewidzianego art. 43 ustawy.

Przy takiej wykładni istotne znaczenie ma weryfikacja materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a to dla ustalenia, czy do przedmiotowego dostarczenia spornej uchwały powódkom doszło, czy też powódki dowiedziały się o treści uchwały z innych źródeł. Uwzględniając, iż przy uprzednim rozpoznaniu apelacji stron Sąd odwoławczy miał wątpliwości co do dokonanej w sprawie oceny dowodów, jak też uwzględniając argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego co do ewentualnej potrzeby ponowienia dowodów osobowych, Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód z uzupełniającego przesłuchania świadka M. W. oraz przesłuchania powódek. W oparciu o tak uzupełniony materiał dowodowy oraz w oparciu o dowody zgromadzone w postępowaniu przed Sądem I instancji, Sąd Apelacyjny podzielił ustalenie Sądu Okręgowego, że uchwała nr (...) Zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 15 listopada 2007 r. nie została nigdy powódkom doręczona, a wiedzę o fakcie podjęcia takiej uchwały i jej treści powódki najwcześniej powzięły w dacie zawarcia umów o ustanowieniu odrębnych własności lokali i przeniesieniu tych lokali, w niekiedy później – w latach 2012 – 2014, kiedy wśród mieszkańców budynku przy ul. (...) zaczęto czynić starania o zmianę treści tej uchwały. Ustalenie takie wynika z wszystkich dowodów osobowych. Tak zeznania świadka jak i powódek są w tym zakresie ze sobą spójne, jak też są zbieżne z wersją wydarzeń przedstawianych przez te osoby podczas ich przesłuchania przed Sadem I instancji. Ustalenia te nie pozostają w sprzeczności w treści zaofiarowanych dokumentów, z których wynika, że w latach 2012 – 2014 niektóre z powódek popierały działania zmierzające do zmiany treści spornej uchwały.

Po pierwsze wskazać należy, że w istocie strona pozwana, poza ogólnikowym odwołaniem się do faktu doręczenia uchwały członkom spółdzielni (w tym powódkom), w swych twierdzeniach nigdy nie sprecyzowała kiedy i w jakiej formie uchwała ta była doręczana. W szczególności pozwana nie powołuje, czy odpisy uchwał były wysyłane do członków spółdzielni, czy członkowie byli zawiadamiani o podjęciu uchwały, czy też, czy uchwała była wystawiona do zapoznania się w siedzibie spółdzielni. W świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania nie jest wiarygodne, by po kilku latach od daty podjęcia uchwały przedstawiciele spółdzielni nie mieli wiedzy w tym zakresie, jak też by nie zachowała się korespondencja dotycząca podjęcia uchwały (dowody doręczenia) w przypadku któregośkolwiek z kilkudziesięciu członków spółdzielni. Już to czyni wiarygodnym zapewnienia powódek, że do nich nie była kierowana korespondencja zawierająca odpisy spornej uchwały.

Treść zgromadzonego materiału dowodowego nie daje podstaw do uznania, iż przed zawarciem przez każdą z powódek umów notarialnych, których przedmiotem było przeniesienie własności wyodrębnionych lokali, uchwała będąca podstawą wyodrębnienia była im doręczona. Jak to wynika z wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy, nie zastępuje tego doręczenia fakt bądź to dołączenia uchwały do aktu notarialnego bądź jej ujawnienia przy zawarciu umowy. Wiarygodne przy tym pozostają zapewnienia powódek, że przed notariuszem nie przywiązywały one wagi do treści przedmiotowej uchwały, jak też nie weryfikowały poprawności aktu z uwagi na treść uchwały. Stwierdzenie, że znacząca liczba osób nabywając od spółdzielni własność wyodrębnionych lokali nie zwraca uwagi na szczegółową treść uchwał określających przedmiot wyodrębnienia, pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego. Osoby takie z reguły działają w zaufaniu do spółdzielni, a co najwyżej weryfikują dane dotyczące ich lokalu, nie interesując się poprawnością opisu innych lokali, w tym poprawnością zaliczenia poszczególnych pomieszczeń do części wspólnych

nieruchomości i poprawności wyliczenia udziałów. Te elementy uchwały mają charakter skomplikowany, nie tylko z uwagi na obszerność samej uchwały.

Na wiarę zasługują także te twierdzenia powódek, z których wynika, iż o treści uchwały dowiedziały się od sąsiadów, czy też z rozmów z osobami zaangażowanymi w doprowadzenie do zmiany treści uchwały. Świadek i powódki zgodnie przy tym podają, że osobą sygnalizującą problem z wyodrębnieniem pomieszczeń gospodarczych była pani Z., która była członkiem Rady Nadzorczej Spółdzielni, a sam problem powstał, gdy mieszkańcy stwierdzili, że spółdzielnia rości sobie prawa do tych pomieszczeń. Stąd powódki, w ramach akcji sąsiedzkiej, popierając osoby aktywne w tym zakresie, podpisywały w 2012 i 2014 r. wnioski, które miały doprowadzić do zmiany treści uchwały. Nie zmienia to tego, że nadal spółdzielnia nie doręczyła im uchwały, a o ile zapoznały się z jej treścią, to na skutek okazania im uchwały przez panią Z., panią W. bądź innych sąsiadów.

Zeznania powódek w tym zakresie są spójne. Znajdują potwierdzenie w zasadach logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Jest oczywiste, że działania wobec spółdzielni zostały podjęte dopiero z chwilą ujawnienia problemu z wyodrębnieniem na rzecz pozwanej Spółdzielni spornych pomieszczeń gospodarczych, a z okoliczności sprawy wynika, że najwcześniej działania te rozpoczęły się kilka lat po podjęciu uchwały – w latach 2011 – 2012. Nie powinno budzić wątpliwości, że o ile uchwała byłaby członkom dostarczona wcześniej, to i czynności przeciwko spółdzielni podjęte byłyby przed 2011 r., zaś samo zakwestionowanie przez członków uchwały wynikało z ujawnienia okoliczności faktycznych związanych z prawami spółdzielni do tych pomieszczeń.

W tym stanie rzeczy sam fakt podejmowania przez członków spółdzielni, w tym przez niektóre z powódek, działań zmierzających do zakwestionowania uchwały, nie daje podstawy do czynienia domniemania faktycznego, że uchwała została im doręczona. Podejmowanie opisanych wyżej inicjatyw może co najwyżej stanowić podstawę do domniemania, że w latach 2012 – 2014 powódki powzięły informacje o szczegółowej treści uchwały – a takie domniemanie nie jest wystarczające dla przyjęcia, iż uchwała została im doręczona w trybie określonym art. 43 ust. 5 cyt. wyżej ustawy.

W tym stanie rzeczy podzielić należy ocenę Sądu I instancji, że wnosząc powództwo powódki dochowały terminu do zaskarżenia spornej uchwały, skoro dotychczas nie została ona im doręczona.

Sąd Apelacyjny podziela także oczywistą ocenę, że sporna uchwała, poprzez wyodrębnienie pomieszczeń gospodarczych jako mających stanowić odrębny przedmiot własności pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, rażąco narusza przepis art. 3 ust.2 ustawy o własności lokali. Skoro bowiem, zgodnie z tym przepisem, nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to nie ulega wątpliwości, iż tego rodzaju pomieszczenia - jak pomieszczenia gospodarcze, w których znajdują się urządzenia służące wszystkim właścicielom lokali - winny stanowić część nieruchomości wspólnej.

Racje mają także obie strony, że uchwała określająca przedmiot odrębnej własności, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowi integralną całość, a w związku z tym wyeliminowanie części uchwały ma wpływ na treść pozostałych jej elementów. Zważyć należy, że zgodnie z art. 42 ust.3 pkt 2 i 3, uchwała zawiera m.in. opis lokalu mającego stanowić odrębną własność oraz wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Stosownie natomiast do treści 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. Tym samym stwierdzenie, że część pomieszczeń w oczywisty sposób została wadliwie zaliczona jako lokale stanowiące odrębną własność, a winny one stanowić elementy części wspólnej nieruchomości, automatycznie skutkuje wadliwością określenia udziałów każdego z właścicieli wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej.

W tym stanie rzeczy apelacja powódek jest uzasadniona, co powoduje konieczność zmiany zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności spornej uchwały w całości. W konsekwencji apelacja strony pozwanej nie mogła odnieść skutku.

Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art.386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 § 1 k.p.c.).

SSO Izabella Dyka SSA Paweł Rygiel SSA Hanna Nowicka de Poraj