

**Sygn. akt I ACa 447/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Danuta Mietlicka (spr.)
Sędzia:	SA Ewa Lauber-Drzazga
Sędzia:	SO del. do SA Grzegorz Wójtowicz
Protokolant	sekr. sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013 r. w Lublinie na rozprawie  
sprawy z powództwa (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.  
o uchylenie uchwały  
na skutek apelacji pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 19 kwietnia 2013 r. sygn. akt  
I C 367/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz powoda (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. kwotę 130 (sto trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 447/13**

## UZASADNIENIE

***Wyrokiem wydanym w dniu 19 kwietnia 2013r. Sąd Okręgowy w Lublinie:***

1.stwierdził nieważność uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. numer (...);

2.zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. kwotę 1897 zł (tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3.nakazał ściągnąć od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Lublinie) kwotę 1594,56 zł (tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem należnych kosztów sądowych.

Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach: W pozwie wniesionym w dniu 25 maja 2010 roku (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. domagała się: a) stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. z dnia 27 sierpnia 2009 roku w sprawie określenia przedmiotów odrębnej własności lokali, ewentualnie b) ustalenia nieistnienia tej uchwały i c) zasądzenia od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest członkiem pozwanej Spółdzielni i przysługiwało jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w B. przy ulicy (...). W 2007 roku za wiedzą i zgodą pozwanej powód dokonał zabudowy rampy przylegającej do lokalu powoda i od grudnia 2007 roku powstałe w ten sposób pomieszczenie stanowi zaplecze magazynowe lokalu powoda. Na podstawie art. 17(14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powód złożył wniosek o przeniesienie na swoją rzecz własności tego lokalu. W dniu 2 września 2009 roku powód otrzymał od pozwanej pismo z informacją o wyłożeniu projektu uchwały od dnia 7 września 2009 roku. W związku ze zbliżającą się datą utraty mocy obowiązującej przez powyższy przepis powód przystąpił do aktu notarialnego. Przy zawieraniu aktu notarialnego nie doręczono (...) Spółce Handlowej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w N. zaskarżanej uchwały. Wskazana w akcie notarialnym proporcja udziału powoda w częściach wspólnych nieruchomości wzbudziła wątpliwości powoda, który pismem z dnia 9 lutego 2010 roku zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. o wyjaśnienie tych wątpliwości. Do przekazania uchwały doszło dopiero w dniu 27 kwietnia 2010 roku po spotkaniu przedstawicieli stron, do którego doszło dzień wcześniej.

(...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. jako podstawę prawną żądania pozwu wskazała art. 45 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 czerwca 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w B. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że postępowanie opisane w art 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostało przeprowadzone prawidłowo. Powodowa spółka otrzymała zawiadomienie o wyłożeniu projektu uchwały do wglądu i nie złożyła żadnych uwag. W dniu 23 grudnia 2009 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. podjęło uchwałę nr (...) w sprawie zgody na nabycie nieruchomości – własności lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), obejmującego parter budynku o powierzchni użytkowej 410,50 m<sup>(2)</sup> oraz piwnicę o powierzchni użytkowej 249,70 m<sup>(2)</sup>, czyli lokalu o łącznej powierzchni użytkowej 660,20 m<sup>(2)</sup> w drodze przeniesienia własności w trybie art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oznacza to, że powódka mając wiedzę o podjętej uchwale, nie tylko jej nie zaskarżyła, ale podjęła stosowną uchwałę, pozwalającą na zawarcie aktu notarialnego i nabycie prawa własności nieruchomości lokalowej. Powódka nigdy nie otrzymała zgody na zabudowę rampy. Sąd ustalił, że (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. jest od 28 września 2006 roku członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.. Posiadała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w B., obejmującego parter o powierzchni użytkowej 410,50m<sup>(2)</sup> oraz piwnicę o powierzchni użytkowej 249,70m<sup>(2)</sup>. Prawo to nabyła na podstawie umowy z dnia 17 sierpnia 2006 roku. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego została założona w Sądzie Rejonowym w O. księga wieczysta nr (...). Przed planowanym nabyciem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. pismem z dnia 18 lipca 2006 roku zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. o wyrażenie zgody na wykonanie zmian wewnątrz i na zewnątrz obiektu w związku z planowanym uruchomieniem w lokalu dużego sklepu spożywczo-przemysłowego. Wniosek dotyczył zgody na wykonanie następujących prac: zabudowa rampy, utwardzenie placu pod śmietniki, wyłożenie kostką podjazdu pod rampę i drogi dojazdowej, wybudowanie zewnętrznych schodów i wejścia z zewnątrz do piwnic, wyburzenie części ścian wewnątrz budynku, pogłębienie piwnic, wymiana okien i drzwi, zamontowanie windy towarowej .

W odpowiedzi Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. w piśmie z dnia 20 lipca 2006 roku wyraziła zgodę na planowane przez Spółkę przedsięwzięcia remontowe, modernizacyjne i organizacyjne .

Po nabyciu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przy ulicy (...) w (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. pismem z dnia 30 sierpnia 2006 roku zaproponowała pozwanej odkupienie pomieszczeń, które należą do Spółdzielni i znajdują się w obrębie lokali Spółki. Ponownie poinformowała o planach zabudowy rampy. Zaproponowała rozliczenie transakcji w formie pieniężnej lub poprzez wykonanie na rzecz Spółdzielni określonych prac budowlanych, z wykorzystaniem materiałów Spółki i następnie przekazanie ich na majątek Spółdzielni. Wskazane prace budowlane to utwardzenie kostką brukową terenu wokół budynku oraz dróg dojścia i dojazdu. W odpowiedzi Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B.: wyraziła zgodę na przeprowadzenie prac remontowych i adaptacyjnych w piwnicach, wyraziła zgodę na wynajęcie dodatkowych pomieszczeń w piwnicach do czasu podjęcia uchwały przez Zebranie Przedstawicieli co do ich sprzedaży; poinformowała, że decyzje co do zabudowy rampy podejmie po zapoznaniu się ze szczegółowymi planami planowanej zabudowy, przyjęła z aprobatą zamierzenie utwardzenia przez powódkę terenów wokół budynku.

(...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w B. w dniu 1 grudnia 2006 roku umowę najmu nr (...) lokali użytkowych położonych na parterze i w piwnicach oraz w dniu 1 września 2007 roku umowę najmu nr (...) lokalu użytkowego położonego na pierwszym piętrze . W piśmie z dnia 18 września 2007 roku Spółka zaproponowała, aby w zamian za poczynione nakłady na remonty otrzymała na własność wynajmowane od Spółdzielni pomieszczenia; wykonane prace zostały wycenione na kwotę 172.370 zł .W piśmie z dnia 12 października 2007 roku pozwana odmówiła zbycia wydzierżawionych pomieszczeń; jednocześnie wskazano, że po zakończeniu prac remontowych, przedstawieniu kalkulacji kosztów oraz oddaniu sklepu do użytku przystąpi do negocjacji w sprawie finansowego udziału Spółdzielni w poniesionych kosztach. W 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. zawarła umowy najmu tych lokali z J. M. i Bankiem (...) w N. .

Przed przystąpieniem do prac remontowo - budowlanych (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. zleciła opracowanie projektu przebudowy i modernizacji lokalu. Następnie wystąpiła do Starostwa Powiatowego w L. o zatwierdzenie projektu budowlanego oraz o pozwolenie na budowę. Starostwo Powiatowe decyzją z dnia 5 kwietnia 2007 roku odmówiło zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Po złożeniu ponownego wniosku decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę została wydana decyzją w dniu 18 maja 2007 roku W trakcie remontu powódka zwracała się do Spółdzielni Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na wykonanie poszczególne prac , na co pozwana wyraziła zgodę. Prace projektowe i nadzór inwestorski wykonywała firma (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W czasie trwania prac remontowych, w tym zabudowy rampy, prezes Spółdzielni i jego zastępca odwiedzali teren budowy i nie wnosili sprzeciwu co do dokonywanych czynności. (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w ramach powyższych prac wykonała również roboty budowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., m.in. utwardzono kostką brukową parking przed budynkiem oraz dojazd. Na skutek podjętych prac rampa została zabudowana w sposób trwały, stanowi obecnie zaplecze gospodarcze- magazyn sklepu spożywczego prowadzonego przez stronę powodową. Na skutek rozebrania części ścian i zmiany układu części pomieszczeń zwiększeniu uległa powierzchnia lokalu (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N., która wynosi około 711 m<sup>2</sup>. Na parterze budynku pozwana zajmowała pomieszczenie o powierzchni 5,88 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się bankomat. Na skutek wyburzenia ściany pomieszczenie to zostało faktycznie włączone do sklepu prowadzonego przez powódkę.

(...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru budowlanego z dnia 14 grudnia 2007 roku uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku usługowego w zakresie jego rozbudowy, a prezes Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. i jego zastępca uczestniczyli w uroczystościach otwarcia supermarketu powódki w grudniu 2007 roku.

W piśmie z dnia 16 października 2008 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. podała, że zarząd dokonał kontroli stanu prawnego, przeprowadzonych prac adaptacyjnych i modernizacyjnych Supermarketu i stwierdziła, że (...)

Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. spełniła wszystkie warunki wymagane prawem przy projektowaniu i realizacji robót budowlanych.

W grudniu 2009 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. zawiadomiła (...) Spółkę Handlową Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. o podwyższeniu opłat eksploatacyjnych. Powódka zakwestionowała wysokość tych opłat, ostatecznie spór stał się przedmiotem sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w O.. Od tego czasu zaczęły się konflikty pomiędzy Spółdzielnią a Spółką. Pozwana zakwestionowała wówczas po raz pierwszy zabudowę rampy, która była użytkowana przez powoda przez dwa lata tj. od chwili uzyskania pozwolenia na użytkowanie i służyła jako magazyn sklepu. W trakcie zabudowy rampy oraz przez dwuletni okres korzystania z niej przez powódkę Spółdzielnia nie wносиła uwag i zastrzeżeń, nie sprzeciwiała się zabudowie.

Na mocy decyzji Burmistrza B. z dnia 17 lipca 2009 roku zatwierdzony został projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,2266 ha na działki: nr (...) o powierzchni 0,466 ha, nr (...) o powierzchni 0,1177 ha i nr (...) o powierzchni 0,0623 ha. Orzeczenie stało się ostateczne w dniu 4 sierpnia 2009 roku.

W dniu 7 sierpnia 2009 roku powódka złożyła do pozwanej wniosek o przeniesienie własności lokalu położonego w B. przy ul. (...) obejmującego parter budynku o powierzchni 410,50 m<sup>2</sup> i piwnice o powierzchni 249,70 m<sup>2</sup> na podstawie art. 17(14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniu 27 sierpnia 2009 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. podpisał projekt uchwały nr (...) w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obejmującej budynek położony przy ul. (...). W załączniku lokal należący do powódki oznaczono nr (...) wskazując, że jego łączna powierzchnia użytkowa wynosi 660,20 m<sup>(2)</sup>, zaś udział w częściach wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej wynosi (...). Pismem z dnia 31 sierpnia 2009 roku pozwana poinformowała powódkę, że projekt uchwały zostanie wyłożony do wglądu od dnia 7 września 2009 roku

W piśmie z dnia 20 września 2009 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. zwróciła się do powoda o udzielenie informacji dotyczącej faktycznie użytkowanej powierzchni budynku przy ul. ul. (...) w B. po modernizacji, w tym również dodatkowej użytkowanej faktycznie powierzchni, która nie jest uwzględniona w umowie z dnia 17 sierpnia 2006 roku. W dniu 18 listopada 2009 roku odbyło się posiedzenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., w porządku obrad uwzględniono punkt dotyczący „zatwierdzenia treści uchwały Zarządu nr (...)”. Została podjęta uchwała - wskazano, że „wobec nie wniesienia zastrzeżeń do projektu z dnia 27 sierpnia 2009 roku nr (...) stwierdza się, iż uchwała stała się prawomocna i może być podstawą do zawarcia aktów notarialnych przeniesienia własności lokali użytkowych”. W posiedzeniu wzięło udział 4 spośród 5 członków Zarządu, wszyscy obecni głosowali za podjęciem uchwały .

W piśmie z dnia 9 grudnia 2009 roku (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. poinformowała pozwaną, że powierzchnia jej lokalu przed rozbudową i po rozbudowie jest taka sama, zabudowana za zgoda pozwanej rampa nie stanowi części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

W dniu 23 grudnia 2009 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. podjęło uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na nabycie w trybie art. 17(14) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych własności lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), obejmującego parter budynku o powierzchni użytkowej 410,50 m<sup>(2)</sup> i piwnicę o powierzchni użytkowej 249,70 m<sup>(2)</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w O.prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w dniu 29 grudnia 2009 roku (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. nabyła od pozwanej odrębną własność powyższego lokalu użytkowego. Powódce - pomimo wezwań - nie została doręczona uchwała zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Odpis uchwały został doręczony Spółce – ma jej żądanie - w kwietniu 2010 roku.

W piśmie z dnia 26 lipca 2011 roku strona pozwana podała, że uchyła się od skutków prawnych oświadczeń woli składanych powódce, a dotyczących prowadzonych robót budowlanych.

Ten stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania świadków i stron: przesłuchanego w charakterze strony prezesa (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N. G. K. i przesłuchanego w charakterze strony prezesa zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. W. W., jak również częściowo w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa K. J..

W zakresie ustalonego stanu faktycznego Sąd obdarzył wiarą w zeznania przesłuchanego w charakterze strony powodowej G. K. oraz świadków, ponieważ były logiczne, szczerze, korelowały ze sobą oraz z dokumentami zgromadzonymi w sprawie wzajemnie się uzupełniając. Strony nie kwestionowały tego, że do czasu powstania sporu dotyczącego opłat eksploatacyjnych w 2009 roku współpraca między nimi układała się dobrze. Powódka wykonywała remont budynku oraz inne prace, w tym dotyczące również majątku pozwanej, np. utwardzenie placu. O wykonywanym remoncie wiedział zarząd Spółdzielni, na niektóre z prac wyraził zgodę w formie pisemnej, część prac została wykonana wspólnie. Zarząd Spółdzielni oczekiwał, że kwestia zabudowanej rampy zostanie uregulowana w odrębnej umowie. Znajduje to potwierdzenie w wiarygodnych w tej części zeznaniach przesłuchanego w charakterze strony pozwanej W. W.. Prezes zarządu Spółdzielni był obecny na uroczystym otwarciu sklepu, oczywistym jest zatem, że znał stan wykonanych wówczas prac, jak i fakt uzyskania zgody na użytkowanie lokalu.

Sąd podzielił częściowo ustalenia opinii biegłego z zakresu budownictwa K. J., to jest w zakresie ustalenia powierzchni lokalu zajmowanego przez stronę powodową. Biegły na podstawie dokonanych pomiarów wskazał, że powierzchnia tego lokalu wynosi wraz z rampą 726,92 m<sup>2</sup>, w tym, powierzchnia rampy to 36,74 m<sup>2</sup>. Biegły niezasadnie zaliczył do lokalu Spółki pomieszczenie oznaczone jako „komunikacja” o powierzchni 15,40 m<sup>2</sup> w piwnicy (załącznik nr 1 do opinii), bowiem w sprawie bezspornym było, że nie stanowiło ono części tego lokalu. W takim przypadku powierzchnia lokalu zajmowanego przez powódkę wynosi  $726,92 \text{ m}^2 - 15,40 \text{ m}^2 = 711,52 \text{ m}^2$ . W pozostałym zakresie ustalenia opinii nie były podstawą ustaleń Sądu, gdyż biegły ustalając udział właściciela lokalu w częściach wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej przyjął błędną metodę wyliczeń, przyjmując, że mianownik ułamka powinien obejmować również części wspólne budynku.

Opinia biegłego z zakresu budownictwa K. I. zdaniem Sądu nie wniosła do sprawy żadnych istotnych okoliczności, bowiem biegły dokonał ustalenia powierzchni lokalu strony powodowej w oparciu o dane zawarte w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa. W ocenie Sądu stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie pozwalał na rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu. Niezależnie bowiem od tego, jaki udział w częściach wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej powinna posiadać powodowa Spółka, nie ulega wątpliwości, że zabudowana rampa stanowi pomieszczenie przynależne do jej lokalu. W pierwszej kolejności Sąd oceniał roszczenie powoda. (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. domagała się bowiem stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. z dnia 27 sierpnia 2009 roku w sprawie określenia przedmiotów odrębnej własności lokali, ewentualnie ustalenia nieistnienia tej uchwały. Sąd oceniał więc, czy uchwałę nr (...) można uznać za istniejącą, a zatem taką, co do której dopuszczalne jest orzekanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku, Nr 119, poz. 1116 ze zmianami) określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności (ust. 2); uchwała powinna określać: 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej; 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, 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;

3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,

4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali;

5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia (ust. 3); do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali (ust. 4); uchwały, o których mowa w ust. 2, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób (ust. 5); 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 (ust. 6); decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni (ust. 7).

Tryb podejmowania uchwał reguluje art. 43 powyższej ustawy, zgodnie z którym: projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali (ust. 1); osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu (ust. 2); zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty (ust. 3); o wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby (ust. 4); osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4 (ust. 5); uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5 (ust. 6).

W niniejszej sprawie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. w dniu 27 sierpnia 2009 roku uchwalił projekt uchwały nr (...) w sprawie określenia przedmiotów odrębnych własności lokali w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obejmującej budynek położony przy ul. (...). Pismem z dnia 31 sierpnia 2009 roku pozwana poinformowała powódkę, że projekt uchwały zostanie wyłożony do wglądu od dnia 7 września 2009 roku. Nie wpłynęły wnioski uprawionych podmiotów dotyczące ewentualnych zmian projektu.

Następnie w dniu 18 listopada 2009 roku została podjęta uchwała - wskazano, że „wobec nie wniesienia zastrzeżeń do projektu z dnia 27 sierpnia 2009 roku nr (...) stwierdza się, iż uchwała stała się prawomocna i może być podstawą do zawarcia aktów notarialnych przeniesienia własności lokali użytkowych”. W posiedzeniu wzięło udział 4 spośród 5 członków Zarządu, wszyscy obecni głosowali za podjęciem uchwały. Oznacza to, że zachowany został tryb podejmowania uchwały przewidziany w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oceny tej nie zmienia fakt, iż projekt uchwalony w dniu 18 listopada 2009 roku nie zawierał w tytule oznaczenia „projekt”, w załączniku bowiem zawierającym opis poszczególnych lokali i ich powierzchni wskazano, że jest to projekt załącznika do uchwały. Konstrukcja uchwały (uchwała i załącznik) wskazuje, że zmianom – na skutek złożenia stosowanych wniosków w trybie art. 43 ust. 2 - podlegałyby tylko dane zawarte w załączniku. Przede wszystkim jednak w dniu 18 listopada 2009

roku Zarząd na zebraniu – w wyniku głosowania zatwierdził wcześniej uchwalony projekt – stwierdził, że „uchwała jest prawomocna i może być podstawą do zawarcia aktów notarialnych przeniesienia własności lokali użytkowych”.

W uchwale z dnia 24 października 2012 roku (sygn. III CZP 55/12, Lex nr 1224798) Sąd Najwyższy wskazał, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej podejmuje uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, podlegającą zaskarżeniu do sądu, także wtedy, gdy nie zgłoszono wniosków do jej projektu lub zgłoszone wnioski nie zostały uwzględnione w całości. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był jednak odmienny- uchwalony został projekt, a następnie podjęta została uchwała zatwierdzająca projekt jako ostateczny („prawomocny”). Taki tryb procedowania został zaakceptowany w orzecznictwie (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 stycznia 2009 roku, sygn. I ACa 916/08, Lex nr 518056).

W następnej kolejności Sąd odniósł się do kwestii dopuszczalności zaskarżenia uchwały wobec faktu, iż w dniu 29 grudnia 2009 roku (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. nabyła od pozwanej odrębną własność lokalu użytkowego oraz zachowania przez stronę powodową terminu do zaskarżenia uchwały.

Artykuł 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wprowadza szczególnych ograniczeń podmiotowych, np. tylko co do osoby, która złożyła wniosek z art. 43 ust. 2 lub przedmiotowych, np. dopuszczalności zaskarżenia jedynie uchwały korygującej, więc osoba uprawniona nie jest ograniczona tym, czy złożyła wniosek przewidziany w ust. 2 ani nie jest związana podniesionymi w nim okolicznościami. Może skarżyć postanowienia uchwały dotyczące innych osób uprawnionych, w szczególności jeśli są sprzeczne z prawem, naruszają jej interes prawny albo uprawnienie, np. przez niezasadne przyznanie innej osobie pomieszczenia przynależnego, co oznacza zmniejszenie udziału w nieruchomości wspólnej.

Sąd podkreślił, że termin do zaskarżenia uchwały biegnie od dnia jej doręczenia, które powinno nastąpić w czasie określonym w art. 43 ust. 4 u.s.m. Obowiązek doręczenia "uchwały" wskazuje na to, że nie można utożsamiać "projektu uchwały" i "uchwały", skoro projekt nie podlega doręczeniu. Zgodnie z art. 43 ust. 1 u.s.m., osobom, których projekty dotyczą, doręcza się jedynie powiadomienie o terminie i miejscu wyłożenia projektu.

Zdaniem Sądu, istotne argumenty systemowe i funkcjonalne wskazują, że każda interpretacja ograniczająca zaskarżalność uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości budzi wątpliwości. Unormowanie zawarte w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi wyjątek, niesynchronizowany z dotychczasowymi założeniami prawa spółdzielczego, gdyż w wyniku jego wprowadzenia istotna kwestia dotycząca interesów majątkowych członków spółdzielni została wyłączona z kompetencji walnego zgromadzenia (por. uzasadnienie cytowanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2012 roku). Sąd podkreślił, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują wykazania przez powoda interesu prawnego, jako przesłanki żądania stwierdzenia nieważności uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali.

Przywołał też orzecznictwo Sądu Najwyższego, zgodnie z którym, w sytuacji, gdy członkowi spółdzielni nie doręczono uchwały jej organu, to termin do jej zaskarżenia nie rozpoczyna biegu (por. np. wyrok z dnia 28 stycznia 1985 roku, sygn. II CR 6/857, wyrok z dnia 12 października 2001 roku, sygn. V CKN 461/00, wyrok z dnia 13 czerwca 2001 roku, sygn. II CKN 530/00, czy z dnia 7 lutego 2000 roku, sygn. I CKN 387/98, Lex nr 50857). W ostatnim z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy nadto podkreślił, że okoliczność, iż członek wiedział o treści uchwały nie wywiera w tym zakresie żadnych skutków. W niniejszej sprawie strona pozwana nie kwestionowała faktu, że uchwała Zarządu nr (...) nie została powodce doręczona. Nastąpiło to dopiero w dniu 27 kwietnia 2010 roku na żądanie (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w N.. Strona pozwana wywodziła, że powódka знаła wcześniej treść uchwały, w szczególności, iż zapoznał się z nią pracownik powódki E. G.. Okoliczność, że powódka została poinformowana o treści uchwały nie została udowodniona, ponadto Sąd uznał, że nie ma to znaczenia wobec jej niedoręczenia stronie powodowej w trybie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Strona powodowa wywodziła, że nadal przysługuje jej uprawnienie do żądania przeniesienia własności lokalu, jednakże innego, niż opisany w umowie przeniesienia własności lokalu z dnia 29 grudnia 2009 roku. Opisany w

umowie lokal nie obejmuje pomieszczenia przynależnego – rampy, powierzchnia lokalu została zaniżona, ponadto z lokalem tym związany jest nieprawidłowo ustalony udział w częściach wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej. Sąd mając zatem na względzie, że przed zawarciem umowy nie doręczono powódce odpisu uchwały, uznał, że jest ona uprawniona do skutecznego zaskarżenia uchwały na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnie mieszkaniowe zostały zobowiązane do określenia - w drodze uchwały zarządu spółdzielni- przedmiotu odrębnej własności lokali w należących do nich nieruchomościach, w celu umożliwienia osobom uprawnionym przekształcenia przysługujących im spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali. Uchwała zarządu spółdzielni musi zawierać m.in. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali, określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu (art. 42 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Decyzja w kwestii przynależności do lokalu, jako jego części, pomieszczeń przynależnych pozostawiona została zarządowi spółdzielni (art. 42 ust. 7). Zarząd nie może jednak korzystać z tego uprawnienia w sposób nieskrępowany, co wynika jednoznacznie z treści art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu ustaloną ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Zgodnie z tym przepisem uchwała zarządu spółdzielni powinna określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze są przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie użytkuje piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, iż o przyporządkowaniu piwnicy do lokalu mieszkalnego można mówić zarówno w sytuacji, gdy w przydziale lokalu mieszkalnego wskazano, że do tego lokalu przynależna jest określona piwnica lub pomieszczenie gospodarcze, jak i wtedy, gdy został sporządzony protokół przekazania piwnicy lub pomieszczenia określonej osobie albo jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez konkretne czynności faktyczne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2009 roku, sygn. V CSK 373/08, niepubl. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 roku, sygn. III CZP 14/09, niepubl.). W tym ostatnim orzeczeniu wyrażony został pogląd, że nieważna jest uchwała zarządu spółdzielni, niezaliczająca piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy piwnica przyporządkowana jest do tego lokalu i pozostaje w użytkowaniu osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Sąd ustalił, że (...) Spółka Handlowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w N. uzyskała zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na zabudowę rampy, która stała się następnie pomieszczeniem przynależnym do jej lokalu. Zgoda ta wynika z treści pisma pozwanej z dnia 20 lipca 2006 roku będącego odpowiedzią na pismo powódki z dnia 18 lipca 2006 roku. Treść tych oświadczeń należy odczytywać zdaniem Sądu w łącznym ich zestawieniu. Pismo z dnia 18 lipca 2006 roku precyzowało zakres proponowanych robót budowlanych, w tym robót wykraczających poza obręb lokalu użytkowego Spółki. Na tak wprost sprecyzowany zakres robót Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wyraziła jednoznaczną zgodę w piśmie z dnia 20 lipca 2006 roku. Pismo to jest oświadczeniem woli Spółdzielni, o czym świadczą prawidłowo złożone podpisy dwóch członków zarządu. Jednoznaczność zgody wynika z oświadczenia o treści „po zapoznaniu się z wykazem zmian wewnątrz i na zewnątrz powyższego lokalu – wyrażamy zgodę na planowane przez was przedsięwzięcia remontowe, modernizacyjne i organizacyjne”. Zważywszy zaś na treść pisma powódki z dnia 18 lipca 2006 roku, w którym wskazano na zamiar wykonania enumeratywnie wymienionych prac budowlanych w tym zabudowy rampy, Sąd uznał, że obie strony tych oświadczeń były świadome co do ich treści i zakresu tej umownej regulacji (por. uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 20 września 2012 roku, sygn. VII SA/Wa 1165/12 k. 550-551). Dodatkowo potwierdził to fakt, że pozwana otrzymała decyzję Starosty L. z dnia 18 maja 2007 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą powódce pozwolenia na rozbudowę i przebudowę budynku handlowo-usługowego. Spółdzielnia nie odwołała się od decyzji, co potwierdziło akceptację planowanych robót, w tym zabudowy rampy. Podobnie Sąd ocenił obecność członków Zarządu pozwanej w trakcie wykonywanych prac, ich sugestie co do sposobu zabudowy rampy, a przede wszystkim ich udział w otwarciu sklepu. Odwołanie zgody nie nastąpiło pismem z dnia 19 października 2006 roku (k. 62), bowiem Prezes zarządu nie jest uprawniony do jednoosobowej reprezentacji Spółdzielni. Ponadto nawet ewentualne skuteczne odwołanie zgody pozbawione



jest znaczenia prawnego. Bowiem skoro zabudowa została zrealizowana, a następnie powódka rozpoczęła faktyczne użytkowanie tego pomieszczenia, to została wypełniona hipoteza nomy wskazanej w art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych. W ten sam sposób ocenić należało argument pozwanych dotyczący uchylenia się od skutków prawnych oświadczeń woli składanych powódce, a dotyczących prowadzonych robót budowlanych (pismo z dnia 26 lipca 2011 roku (k. 276-278). Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. nie udowodniła, że skutecznie uchyliła się od skutków prawnych składanych oświadczeń woli. Ponadto Sąd wskazał, że przyporządkowanie pomieszczenia gospodarczego może nastąpić poprzez czynności faktyczne, a w tym przypadku nawet skuteczne uchylenie się od skutków prawnych udzielenia zgody na zabudowę nie wywołuje skutku w postaci zmiany charakteru spornego pomieszczenia.

Uchwała zarządu spółdzielni musi zawierać m.in. oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali, określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu. Na skutek rozebrania części ścian i zmiany układu części pomieszczeń zwiększeniu uległa powierzchnia lokalu (...) Spółki Handlowej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N., która wynosi około 711 m<sup>2</sup>. Na parterze budynku pozwana zajmowała pomieszczenie o powierzchni 5,88 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się bankomat. Na skutek wyburzenia ściany pomieszczenie to zostało faktycznie włączone do sklepu prowadzonego przez powódkę. O zakresie dokonanych w lokalu powódki zmian świadczy porównanie projektu wyodrębnienia samodzielnych lokali ze stanem aktualnym uwidocznionym w załącznikach do opinii biegłego z zakresu budownictwa. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. wiedział o dokonanej przebudowie, nie znalazło to zaś odzwierciedlenia w podjętej uchwale.

Ubocznie Sąd wskazał, że przy przyjęciu powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi wskazanej w zaskarżonej uchwale, udział w częściach wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej związany z lokalem powódki może przekroczyć 50% (jeżeli 1362,84 to 100%, zatem 711 to 52,17%).

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że należało stwierdzić nieważność uchwały Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. nr (...).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na treści z art. 98 § 1 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zmianami), oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zmianami) w związku z art. 98 § 1 k.p.c.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości i zarzucając:

-naruszenie art.325 k.p.c. przez nieokreślenie w sentencji wyroku dokładnego oznaczenia przedmiotu sprawy, gdyż brak daty uchwały dyskredytuje zaskarżony wyrok i wskazuje na wątpliwości co do zachowania 30-dniowego zawitego terminu zaskarżenia uchwały, art.227 k.p.c. i art.233 §1 k.p.c. przez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, i zupełnie dowolne ustalenie istnienia zgody Spółdzielni na zabudowę rampy, pominięcie, że Spółdzielnia wyraziła zgodę na nabycie w trybie art. 17/14 u.s.m. własności lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 660,20 m.kw., a nie powierzchni 711,52 m.kw. uzurpowanej przez powódkę, art.316 §1 k.p.c. ponieważ stan sprawy nie dawał podstaw do przyjęcia praw powódki do powierzchni większej niż 660,20 m.kw., art.328 §2 k.p.c. co miało wpływ na treść wyroku, przez niedostateczne uzasadnienie dlaczego Sąd dał wiarę twierdzeniom powódki,

-sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez nierozważenie trybu proceduralnego z art.43pkt1-4 u.s.m. skutkującego uchybieniem przez stronę powodową terminowi zawitemu prawa materialnego z art.43 pkt 5 tej ustawy w zaskarżeniu uchwały (przedawnienie), nierozważenie, że część obiektu w postaci rampy nie służy ze swej natury użytkownikowi lokalu użytkowego, że strona powodowa w pozwie wskazywała na projekt uchwały a nie na uchwałę, a projekt nie podlega zaskarżeniu, co czyni powództwo bezzasadnym,

sprzeczne ustalenia, czy postępowanie w trybie art.43 u.s.m. było przeprowadzone prawidłowo, że przeprowadzone incydentalnie postępowanie w trybie prawa budowlanego wykazuje wątpliwości co do zasadności zabudowy rampy jako części obiektu budowlanego, i brak oceny uchylenia od skutków oświadczenia woli, wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu. Wbrew jej zarzutom Sąd I instancji nie naruszył prawa materialnego ani procesowego, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Główny zarzut apelacji sprowadzający się do nieuwzględnienia, iż żądanie uchylenia uchwały zostało zgłoszone po terminie ustawowym nie zasługuje na uznanie, gdyż niesporne jest, że przedmiotowa uchwała została doręczona stronie powodowej w dniu 27 04 2010r., a dopiero od daty jej doręczenia otwiera się droga do zaskarżenia. Sąd Apelacyjny w całości podziela pogląd Sądu Okręgowego, iż wcześniejsza wiedza powoda o tym, że inkryminowana uchwała została podjęta, nie powoduje uznania, że powodowi już upłynął termin do jej zaskarżenia. W myśl art.43 ust.4 u.s.m. bowiem termin do zaskarżenia uchwały biegnie od daty jej doręczenia. Niezasadny też jest zarzut dotyczący niewskazania w sentencji wyroku daty podjęcia uchwały, gdyż poprzez wskazanie numeru uchwały, przedmiot sporu został skonkretyzowany. Zupełnie nietrafny jest zarzut, że powód zaskarżył projekt uchwały, skoro cały czas strony posługiwały się określeniem uchwała nr (...), i to uchwała ( a nie jej projekt) została doręczona powodowi ( k 31). Jej późniejsze zatwierdzenie na posiedzeniu zarządu pozwanej z dnia 18 11 2009r. nie oznacza, że datą uchwały jest dzień jej zatwierdzenia, czyli 18 11 2009r. Nie można więc było uznać, jak to próbuje twierdzić strona pozwana, że powód zaskarżył „projekt” uchwały. Zresztą, w dniu wniesienia pozwu uchwała została już zatwierdzona, a więc wywodzenie, że „projekt nie podlega zaskarżeniu jest błędne”. Nie zmienia tego stwierdzenia żądanie pozwu, bowiem powód domagał się przede wszystkim stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) a tylko jako żądanie ewentualne zgłosił żądanie ustalenia jej nieistnienia. Skoro jednak Sąd Okręgowy uznał, że uchwała istnieje, zasadnie rozpoznawał roszczenie dotyczące ustalenia jej nieważności. Wszystkie argumenty przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku a dotyczące przyczyn z jakich Sąd I instancji uznał, że przedmiotowa uchwała jest nieważna, Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne. Apelacja w istocie nie zawiera żadnych nowych zarzutów w tej materii, a ogranicza się jedynie do prezentacji własnego stanowiska strony i zawiera subiektywną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. To stwierdzenie w pełni odnosi się do zarzutu skarżącej, dotyczącego niezasadnego w jej ocenie przyjęcia, że zabudowa rampy nastąpiła za zgodą Spółdzielni. Sąd Okręgowy ustalił, że strony w tej kwestii wymieniały stosowne pisma w których powódka wskazywała zakres proponowanych robót. Pozwana nie tylko nie oponowała, ale wyraziła jednoznaczną zgodę na taki zakres robót, co wyraźnie wynika z pisma z dnia 20 lipca 2006 roku podpisanego zresztą, przez dwóch członków Zarządu pozwanej, a więc będącego oświadczeniem woli Spółdzielni. Zasadnie też Sąd Okręgowy wskazał, że na tak określone prace budowlane powódka otrzymała zgodę Starosty L., który udzielił pozwolenia na rozbudowę, a pozwana nie odwołała się od tej decyzji. Prawidłowo też Sąd wskazał, że powódka rozpoczęła faktyczne użytkowanie tego obiektu, a więc w ten sposób nastąpiło przyporządkowanie pomieszczenia gospodarczego , a powódka wypełniła normę z art.42 ust.3 pkt 2 u.s.m. Ponieważ inkryminowana uchwała pomija zupełnie uzyskane w ten sposób pomieszczenie gospodarcze , które jest przyporządkowane do lokalu użytkowego powódki, nie uwzględnia jego powierzchni w powierzchni użytkowej całego budynku, trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że uchwała ta jest nieważna. Pozwana w apelacji jedynie polemizuje z tym całkowicie prawidłowym stanowiskiem Sądu, nie podnosi zaś żadnych nowych argumentów, które nie byłyby dostrzeżone przez Sąd.

Całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art.328 §2 k.p.c., gdyż w ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnienie odpowiada wszystkim wymogom stawianym przez w/w przepis i odnosi się do wszystkich kwestii istotnych dla sprawy. Ponadto nawet przyjmując teoretycznie, że Sąd dopuścił się naruszenia tego przepisu-co w sprawie nie miało miejsca- niedostateczne uzasadnienie orzeczenia, które skarżąca upatruje w niewyjaśnieniu dlaczego Sąd dał wiarę twierdzeniom powódki, w żaden sposób nie mogłoby wpłynąć na treść wyroku.

Z tych też względów apelacja podlega oddaleniu. Mając na uwadze powyższe i w oparciu o art.385 k.p.c. oraz art.98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c. i § 10 ust.1 pkt 1 w zw. z § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z

dnia 28 09 2002r. sprawie opłat za czynności radców prawnych...(Dz. U. Nr 163 poz.1349 ze zm.) **Sąd Apelacyjny**  
**orzekł jak w sentencji.**