

Sygn. akt V ACa 715/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Leszek Jantowski (spr.)

Sędziowie: Hanna Rucińska (del.) Elżbieta Milewska - Czaja

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni (...) w B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

o uchylenie uchwały, ewentualnie o ustalenie jej nieistnienia, ewentualnie o ustalenie nieważności

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 26 sierpnia 2019 r., sygn. akt I C 1008/18

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO (del.) Elżbieta Milewska - Czaja SSA Leszek Jantowski SSA Hanna Rucińska

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt 715/19

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia (...) w B. wniosła o uchylenie uchwały Zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., nr (...) z dnia 31 sierpnia 2018 roku w sprawie wykonania parkingu na nieruchomości przy ulicy (...), ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały, oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że uchwała została podjęta z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów; podniesiono że wykonanie parkingu na nieruchomościach stanowi inwestycję, która nie może być finansowana z funduszu remontowego. Odwołano się do pojęcia funduszu remontowego, który został utworzony do gromadzenia środków przeznaczonych na bieżące remonty zmierzające do utrzymywania w należytym stanie istniejącej substancji, a wskazywana w treści uchwały budowa stanowi inwestycję, która wykracza poza pojęcie remontu. Wskazano także, że pozwana sprawuje zarząd nad nieruchomością przy ulicy (...), i zgodnie z treścią art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów. Taką czynnością jest w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. W toku postępowania administracyjnego, prowadzonego w przedmiocie zgody na odstąpienie od warunków technicznych, powód nie wyraził zgody na wykonanie miejsc parkingowych do czasu zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, w związku z tym powód sprzeciwił się działaniom pozwanej. Podniesiono, że w drodze kwestionowanej uchwały, pozwana próbuje przerzucić koszty własnych działań między innymi na właścicieli lokali

użytkowych i narusza ich interesy ekonomiczne.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu. Wskazano, że nieruchomości przy ulicy (...) stanowi nieruchomości o charakterze usługowo-handlowym i wybudowanie parkingu ma bezpośredni związek z normalnym funkcjonowaniem i wykorzystaniem tej nieruchomości. Pozwana zakwestionowała definicję funduszu remontowego, wskazaną przez powoda. Zasady funkcjonowania tego funduszu określa bowiem regulamin wewnętrzny, który wiąże też powoda. Zgodnie z treścią regulaminu fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej, wymiany poszczególnych elementów, ulepszeń, usuwania wad technologicznych i awarii zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. W zakresie zarządu wskazano, że zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20010040027>), nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>), które stosuje się odpowiednio. Powyższe wyłącza stosowanie tego przepisu art. 22 ustawy o własności lokali (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) wprost, kryterium jego stosowania jest m.in. fakt, iż zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez pozwaną jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>). Utrzymanie takiej nieruchomości wspólnej obejmuje także wszelkie roboty budowlane, które służą prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu substancji budynkowej. Tym samym pozwana jako zarządca ma tytuł prawny do dysponowania nią na cele budowlane. Podniesiono także, że pozwana ma większościowy udział w tej nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy:

1. uchylił uchwałę numer (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. z dnia 31 sierpnia 2018 roku w sprawie wykonania parkingu na nieruchomościach przy ulicy (...),

2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.:

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń i rozważań:

(...) Spółdzielnia (...) w B. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., jest także współwłaścicielem nieruchomości wspólnej przy ulicy (...). W dniu 31 sierpnia 2018 roku Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął uchwałę nr (...) w sprawie wykonania parkingu na nieruchomościach przy ul. (...). W treści uchwały wskazano, że koszty wykonania prac obciążą fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnej G.- (...) (...) i lokali użytkowych przy ul. (...). Powodowi doręczono tą uchwałę w dniu 8 listopada 2018 roku.

W pozwanej Spółdzielni został utworzony m.in. fundusz remontowy, przeznaczony na finansowanie gospodarki remontowej, wymiany poszczególnych elementów, ulepszeń, usuwania wad technologicznych i awarii zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. W Spółdzielni obowiązuje także statut.

Pozwana Spółdzielnia prace, określone treścią uchwały, kwalifikuje jako ulepszenie terenu. Obecnie na terenie objętym uchwałą znajduje się budynek handlowy oraz teren zielony, na którym miałyby powstać miejsca parkingowe dla lokali nieruchomości przy ul. (...) oraz poszerzenie parkingu na potrzeby lokali użytkowych, wraz z drogami dojazdowymi. Nieruchomość wspólna przy ulicy (...) jest - poza stronami - także współwłasnością jeszcze innych osób fizycznych. Łącznie jest czterech współwłaścicieli. Obecnie toczy się przez Sądem postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności tej nieruchomości wspólnej poprzez podział geodezyjny, z wniosku powoda. Dla inwestycji polegającej na budowie miejsc postojowych wraz z drogami wewnętrznymi, na wniosek pozwanej Spółdzielni została wcześniej wydana decyzja o warunkach zabudowy przez Prezydenta Miasta B. z dnia 30 czerwca 2017 roku. Wskazano w niej na konieczność zachowania warunków wynikających m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940890414>). W toku tego postępowania powód poinformował, że nie wyraża zgody na wykonanie miejsc parkingowych wraz z drogami wewnętrznymi do czasu zniesienia współwłasności nieruchomości. W związku z tym organ administracyjny zwrócił się do pozwanej o wyjaśnienie tytułu prawnego do nieruchomości i do uzyskania zgody od powoda. Z tego powodu obecnie postępowanie administracyjne zostało zawieszona.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez strony. Sąd oparł się także na treści zeznań świadków i stron, które co do okoliczności i faktów nie były sporne, wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały, wyrażono w nich jedynie odmienną ocenę co do istnienia albo nieistnienia podstaw do uchwalenia zaskarżonej uchwały, która podlegała ocenie prawnej Sądu.

Przechodząc do rozważań Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie ze Statutem pozwanej Spółdzielni na każdym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę organu Spółdzielni do sądu (§ 9 ust. 13 Statutu). Stąd wynikała legitymacja czynna powoda do zaskarżenia uchwały organu Spółdzielni.

Dalej Sąd zwrócił uwagę, że proponowany przez pozwaną zakres prac objęty zaskarżoną uchwałą wykracza znacznie poza pojęcie remontu czy ulepszenia, a tym samym możliwość jej finansowania z funduszu remontowego Spółdzielni. Zdaniem Sądu pierwszej instancji w istocie wykonanie parkingu na nieruchomości wspólnej stanowi nie ulepszenie, lecz wykonanie prac budowlanych w celu stworzenia nowej inwestycji czy substancji. Wskazane dokumenty odnoszą się bowiem wprost do

pojęcia „prace budowlane”. Na obecnie istniejącym terenie przeznaczonym do planowanych prac znajduje się teren zielony, który według zamierzeń pozwanej Spółdzielni, musiałby zmienić swój pierwotny charakter. Wskazuje na to decyzja Prezydenta Miasta B. o warunkach zabudowy nr (...). Stąd też, w ocenie Sądu Okręgowego, nie może być ona finansowana z funduszu remontowego, co wskazano w treści zaskarżonej uchwały. Jak wynika z przedłożonego Regulaminu i z definicji funduszu remontowego, jego środki mogą być przeznaczone na utrzymanie istniejącej już substancji. Pojęcie ulepszeń także musi odnosić się do prac na już istniejącej infrastrukturze Spółdzielni. Zaproponowane przez pozwaną prace zmierzają zaś do wybudowania nowej infrastruktury w postaci miejsc parkingowych, nieistniejących do tej pory, na terenie, który obecnie ma inne przeznaczenie. Prowadzone w tym zakresie postępowanie administracyjne zostało zawieszona i nie doszło do skutecznej zmiany przeznaczenia terenu.

Dalej Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że nieruchomości przy ulicy (...), której także dotyczy zaskarżona uchwała, stanowi współwłasność stron, a także dwóch innych osób fizycznych. Obecnie toczy się postępowanie o zniesienie jej współwłasności poprzez podział tej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, podjęcie w toku toczącego się jeszcze postępowania uchwały nr 62/2018 narusza uzasadniony interes majątkowy i prawny powoda, jako jednego ze współwłaścicieli, poprzez próbę jednostronnego narzucenia sposobu zagospodarowania nieruchomości wspólnej, wbrew ewentualnym ustaleniom Sądu w postępowaniu nieprocesowym i wbrew woli powoda, która została zgłoszona w postępowaniu o zniesieniu współwłasności. W ocenie Sądu Okręgowego z tego wywieść należy uzasadniony interes powoda z art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>)

Zdaniem Sądu, nie miał jednak racji powód co do braku uprawnienia pozwanej do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez zgody pozostałych współwłaścicieli na dokonanie takiej czynności. Wobec praktycznych problemów pojawiających się w związku z planowanymi remontami i wydatkami w częściach nieruchomości wspólnych, nad którymi zarząd powierzony na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje spółdzielnia, zarząd ten obejmuje także dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 prawa budowlanego (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940890414>), bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności, w zakresie eksploatacji i utrzymania zarządzanej nieruchomości wspólnej. Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową ex lege wykonywany jest w taki sposób, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd.

Mając jednak na uwadze wskazane wyżej rozważania, zaskarżona uchwała winna być usunięta z porządku prawnego pozwanej Spółdzielni i dlatego też na podstawie art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) i art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20010040027>) Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) (punkt 2 wyroku).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1.naruszenie przepisów prawa procesowego w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- [art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. \(http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296\)](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296) w zw. z [art. 99 k.p.c. \(http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296\)](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296) poprzez błędne zastosowanie w konsekwencji nieprawidłowe zasądzenie kosztów procesu od pozwanego na rzecz powoda,
- [art. 189 k.p.c. \(http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296\)](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296) poprzez jego zastosowanie w sprawie i orzeczenie uchylenia uchwały Zarządu pozwanej Spółdzielni, mimo, iż zastosowania podstawa prawna może służyć wyłącznie stwierdzeniu nieistnienia uchwały,
- [art. 321 k.p.c. \(http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296\)](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296) poprzez orzeczenie ponad żądanie strony powodowej, która wskazywała na brak możliwości finansowania przedsięwzięcia w postaci budowy parkingu z funduszu remontowego, a Sąd uznał uchwałę jako naruszającą interes powoda co do zasady w myśl [art. 189 k.p.c. \(http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296\)](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296),
- naruszenie przepisów prawa materialnego w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:
- [art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296) poprzez ich błędną wykładnię i

Wskazując na to, że wykonanie postępowania w sprawie nieruchomości objętej żądaniem przez oddalenie powództwa w całości stanowi prace nie objęte finansowaniem ze środków zgromadzonych na funduszu

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny ustalił i zadnięło o kosztach powództwa z r. o rachunkowości

(<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19941210591>), który określa, iż apelacja nie była uzasadniona.

ulepszeniem środka trwałego są prace polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji powołujące, że wartość użytkowa i przyjmują je za własne i jakkolwiek pomimo częściowo błędnego uzasadnienia, zaskarżone orzeczenie ostatecznie odpowiada prawu.

Przechodząc do porządku głównych przesłanek apelacji, zdaniem sądu, nie należy odwoływać się do najdalej idącego zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) mającego polegać na orzeczeniu ponad żądanie strony powodowej. Skarżący podkreślał, że powód wskazywał na brak możliwości finansowania przedsięwzięcia w postaci budowy parkingu z funduszu remontowego, a Sąd uznał uchwałę jako naruszającą interes powoda co do zasady w myśl art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>)

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powód zgłosił żądanie uchylenia uchwały Zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., nr (...) z dnia 31 sierpnia 2018 roku w sprawie wykonania parkingu na nieruchomości przy ulicy (...) oraz żądanie ewentualne: stwierdzenia nieistnienia uchwały lub stwierdzenia nieważności uchwały. Sąd pierwszej instancji orzekł o żądaniu głównym. Powód nie wskazał uprawdzie jako podstawy prawnej żądania art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>), jednak granic przedmiotu orzekania nie wyznacza kwalifikacja prawna żądania, gdyż do jej określenia zastosowanie mają zasady da mihi factum ego dabo tibi ius oraz iura novit curia. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) należało uznać za chybiony, niezależnie jednak od oceny, że w niniejszej sprawie żądania powoda nie należało oceniać w kontekście normy art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>)

Na marginesie należy podkreślić, że nie budzi wątpliwości w doktrynie i judykaturze stanowisko, iż przepis art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) stanowiący podstawę prawną powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa ma charakter materialnoprawny. Przesłanką materialnoprawną żądania znajdującego podstawę prawną w art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) jest interes prawny. Za utrwalone należało uznać także stanowisko, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) występuje wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych, którą jest w stanie usunąć sądowy wyrok ustalający. Chodzi tu o sytuację, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. (zob. także uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 marca 2018 r. II CSK 371/17, LEX nr 2518847).

Wprawdzie zgodzić należało się ze skarżącym, że przepis art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) nie mógł stanowić podstawy prawnej uchylenia uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni, gdyż na podstawie tego przepisu można było co najwyżej stwierdzić nieistnienie przedmiotowej uchwały lub jej nieważność – tak jak w żądaniu ewentualnym – jednak nie oznacza to samo przez się uznania wadliwości skarżonego wyroku.

Wyjaśnić przy tym należy, że powództwo o uchylenie uchwały organu spółdzielni jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy znajduje podstawę w konkretnym przepisie ustawy. Członek spółdzielni może zatem żądać przede wszystkim uchylenia uchwały walnego zgromadzenia (art. 42 § 3 i 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19820300210>), t. jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 275), również uchwały rady nadzorczej (art. 24 § 6 pkt 2 i art. 198 § 2 Prawa Spółdzielczego (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19820300210>)) albo zarządu (art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20010040027>), t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 845, zwanej dalej w skrócie u.s.m.).

W innych wypadkach członek spółdzielni może kwestionować uchwałę zarządu spółdzielni na ogólnych zasadach, żądając ustalenia nieważności (art. 58 k.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093>)) i art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>)) albo nieistnienia (art. 189 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>)) uchwały zarządu albo rady nadzorczej spółdzielni.

Powód w uzasadnieniu żądania pozwu odwołał się między innymi do treści art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) (t. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 737, zwanej dalej w skrócie u.w.l.). Przepis ten stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Powodowie wywodzili, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności czynności związane ze zmianą przeznaczenia nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt. 4 (<http://isap.sejm.gov.pl>

[/DetailsServlet?id=WDU19940850388](#)) u.w.l., vide uzasadnienie pozwu k.6-7).

Strona pozwana argumentowała, że sprawowany przez nią zarząd ma charakter zarządu powierzonego w rozumieniu art. 27 ust. 2 u.s.m. Wedle tego przepisu – w brzmieniu obowiązującym od dnia 9 września 2017 r., to jest od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596), zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w [art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>), z zastrzeżeniem [art. 24¹](#) i [art. 26](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>). Przepisów [ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem [art. 22](#) oraz [art. 29 ust. 1 i 1a](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>), które stosuje się odpowiednio.

W poprzednim brzmieniu przepis stanowi, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w [art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>), choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem [art. 24¹](#) i [art. 26](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>). Przepisów [ustawy o własności lokali](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem [art. 18 ust. 1](#) oraz [art. 29 ust. 1 i 1a](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>), które stosuje się odpowiednio.

Różnica jest taka, że dodano wyżej wskazany art. 22 u.w.l. jako przepis, który stosuje się odpowiednio do zarządu powierzonego sprawowanego przez Spółdzielnię.

Przed cytowaną nowelizacją dominował w judykaturze pogląd, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową ex lege wykonywany jest w taki sposób jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi wyłącznie jej własność i obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd. Art. 27 ust. 2 u.s.m. w poprzednim brzmieniu wyłączał bowiem stosowanie przepisów [ustawy o własności lokali](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) o zarządzie nieruchomością wspólną, poza [art. 18 ust. 1](#) oraz [art. 29 ust. 1 i 1a](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940850388>) u.w.l. (tak SN w uchwale z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC 2015, Nr 1, poz. 3; w postanowieniu z 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14, Legalis nr 1245378, w wyroku z dnia 3 lipca 2015 r. IV CSK 640/14, Legalis nr 1337777).

Nowelizacją obowiązująca od dnia 9 września 2017 r. dokonano istotnej zmiany treści art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wyrażne odesłanie do odpowiedniego stosowania do zarządu sprawowanego przez spółdzielnię mieszkaniową art. 22 u.w.l., a więc zarówno jego art. 22 ust. 1 dotyczącego czynności zwykłego zarządu, jak i art. 22 ust. 2 u.w.l. dotyczącego czynności przekraczających zwykły zarząd. W przypadku tych drugich czynności zarząd jest zobligowany do uprzedniego uzyskania uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę do podjęcia działań przekraczających zwykły zarząd (podobnie K. Królikowska (w:) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, red. K. Osajda, Komentarz do art. 27 u.s.m. Legalis 2019, podobnie A. Stefaniak, „Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, art. 27 u.s.m.; LEX 2018).

Zgodzić przy tym należało się przy tym z powodem, że czynność polegająca na zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej poprzez wybudowanie na niej parkingu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust.3 pkt 4 u.w.l.). W rezultacie zarząd pozwanej Spółdzielni winien był uprzednio uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w drodze uchwały. Poza sporem jest, że taka uchwała nie została podjęta, a zatem już z tego powodu zaskarżona uchwała zarządu Spółdzielni była wadliwa.

Konsekwencją nowelizacji art. 27 ust.2 u.s.m., polegającej na dodaniu odesłania do art. 22 u.w.l. winno być uznanie – w drodze wykładni systemowej – dopuszczalności zaskarżenia uchwały zarządu Spółdzielni do Sądu w trybie art.25 u.w.l. stosowanego odpowiednio. Inaczej bowiem współwłaściciel nieruchomości wspólnej zostałby pozbawiony instrumentu prawnego umożliwiającego zaskarżenia uchwały zarządu Spółdzielni. Powód zachował przy tym termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały określony w art. 25. ust.1 a u.w.l., gdyż z niekwestionowanych ustaleń wynika, że została ona doręczona powodowi w dniu 8 listopada 2018 r. (vide: uzasadnienie pozwu, k.5), zaś pozew został złożony w dniu 3 grudnia 2018 r. (k.4).

Na marginesie należy podkreślić, że podnoszony przez stronę pozwaną argument, iż Spółdzielnia posiada 123027/160687 udziałów w nieruchomości wspólnej (vide: odpowiedź na pozew, k.27) nie podważał tego, że do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, nawet w sytuacji zarządu powierzonego sprawowanego ex lege, niezbędnym jest spełnienie wyżej wskazanych warunków określonych w [art. 22 ust.2](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093>) u.w.l. a więc uprzednie podjęcie uchwały przez właścicieli lokali. Gdyby natomiast rozpatrywać zagadnienie współwłasności na gruncie przepisów [kodeksu cywilnego](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093>) regulujących zarząd współwłasnością rzeczy wspólnej, to zgodnie z [art. 199 k.c.](#) (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640160093>) do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Wskazać przy tym należy, że w gruncie rzeczy żadna ze stron nie sprecyzowała jednoznacznie, czy współwłasność nieruchomości, na której miał być wybudowany parking jest związana z własnością wyodrębnionych lokali – a jeżeli tak to ilu lokali i w jakich udziałach, czy też taka relacja w tym przypadku nie zachodzi. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była to jednak o tyle

okoliczność irrelewantna, że zarówno w pierwszym, jak i w drugim wypadku wymagany było uprzednie wyrażenie zgody przez współwłaścicieli nieruchomości na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a takiej uchwały w niniejszej sprawie nie było.

W tej sytuacji nie mogły być uznane za uzasadnione pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego, czy to art. 6 ust. 3 u.s.m., czy to art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19941210591>), gdyż ocena, czy wykonanie parkingu przy nieruchomości obejmującej lokale użytkowe, stanowi prace objęte finansowaniem ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym w istocie miała znaczenie wtórne. Decydujące było zakwalifikowanie przedmiotowej czynności jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Skoro wyżej wskazane zarzuty nie zostały uznane za trafne, zaś rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji – pomimo częściowo błędnego uzasadnienia – ostatecznie odpowiadało prawu, to za chybione należało uznać zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu (art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) w zw. z art. 99 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>)).

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) oddalił apelację.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro apelacja została oddalona, Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Ich wysokość została ustalona na podstawie § 8 ust.1 pkt 1 (<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19640430296>) w zw. z § 10 ust.1 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

Dodano: 17 września 2020, Opublikował(a): **Ewa Przybyła**

Podmiot udostępniający informację: **Sąd Apelacyjny w Gdańsku**

Osoba, która wytworzyła informację: **sędzia Leszek Jantowski**, Hanna Rucińska () Elżbieta Milewska-Czaja

Data wytworzenia informacji: 13 lutego 2020