



Sygn. akt II CSK 267/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N.(...) przy ul. D. w P.

o uchylenie uchwał,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 grudnia 2008 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 29 listopada 2007 r.,

sygn. akt I ACa (...),

- 1. odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej rozstrzygnięcia o żądaniach uchylenia uchwał właścicieli lokali: z dnia 9 maja 2002 r. w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi za rok 2001, przyjęcia sposobu głosowania, wykończenia zewnętrznego budynku i ustalenia cennika powierzchni reklamowych oraz z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie przeksięgowania wyniku finansowego na fundusz remontowy**
- 2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części**
- 3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód A. K. w pozwie z dnia 19 czerwca 2002 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N.(...) przy ul. D. w P. – jego ostatecznym sprecyzowaniu – domagał się uchylecia uchwał podjętych w dniu 9 maja 2002 r., objętych w protokole zebrania członków Wspólnoty punktami: 14 - o udzieleniu absolutorium zarządowi za rok 2001; 16 – o przyjęciu sposobu głosowania; 17 - dotyczącej ustalenia wysokości opłat dla lokali; 20 - dotyczącej wykończenia zewnętrznego budynku i 21 - ustalającej cennik powierzchni reklamowych.

Do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia wraz z powyższą sprawą zostały połączone sprawy z powództwa A. K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N.(...) przy ul. D. w P.: sygn. akt I C (...) - o uchylenie uchwały zawartej w punkcie 17 i 18 protokołu zebrania Wspólnoty z dnia 29 marca 2004 r. w przedmiocie dopuszczenia do sprzedaży alkoholu na terenie posesji oraz sygn. akt I C (...) - o uchylenie uchwały zawartej w punkcie 10 protokołu zebrania Wspólnoty z dnia 29 marca 2004 r. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego z działalności Wspólnoty w roku 2003 oraz przeksięgowania wyniku finansowego na fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 12 lutego 2007 r. uchylił uchwałę właścicieli lokali z dnia 9 maja 2002 r. ustalającą wysokość opłat miesięcznych dla lokalu użytkowego, oddalił powództwo o uchylenie pozostałych uchwał z dnia 9 maja 2002 r. oraz uchwał z dnia 29 marca 2004 r. i orzekł o kosztach procesu. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 14 kwietnia 1994 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w P. zawarła z powodem A. K. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną, na podstawie której zobowiązała się sprzedać powodowi udział wynoszący 1/6 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. D. w P., powód zaś zobowiązał się udział ten kupić za umówioną cenę, pod warunkiem, że nie zostanie wykonane prawo pierwokupu. Umowę przyrzeczoną strony zobowiązały się zawrzeć nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia wykreślenia przez Sąd Rejonowy w P. hipoteki, która miała zostać wpisana w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla wymienionej nieruchomości, w związku z realizacją inwestycji obejmującej wzniesienie na przedmiotowej nieruchomości budynku z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.

W dniu 15 kwietnia 1994 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w P. i powód A. K. zawarli umowę w sprawie ustalenia zasad finansowania realizacji wspólnej inwestycji

oraz podziału nieruchomości przy ul. D. do używania. W umowie ustalono, że na nieruchomości tej zostanie wybudowany budynek mieszkalno-użytkowy, składający się z piwnic podzielonych na dwie części - wysoką i niską, przyziemia użytkowego i pięciu kondygnacji mieszkalnych. Budynek miał składać się z dwóch wyodrębnionych części. Jedna z nich (23% powierzchni całego obiektu), obejmująca przyziemia użytkowe w całości, piwnice użytkowe wysokie i piwnice niskie, miała stanowić własność powoda, druga natomiast (77% powierzchni całego obiektu), obejmująca pięć kondygnacji mieszkalnych z balkonami, piwnice i skrytki na pierwszym piętrze - własność Spółdzielni. Ustalono również, że wspólne - we wskazanych wyżej proporcjach - pozostaną: brama, podwórze, wszystkie przyłącza, dach, fundamenty oraz elewacja wschodnia i południowa. Strony uzgodniły też szczegółowo zasady finansowania budowy przyjmując, że po zrealizowaniu przez powoda nakładów na nieruchomość w kwotach określonych w umowie Spółdzielnia - w celu zwolnienia się z długu - przeniesie na niego 23/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku.

W dniu 15 kwietnia 1994 r. została zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) w P. i Przedsiębiorstwem Handlowym C.(...) A. K., a wykonawcą B.(...) umowa o wykonaniu budynku mieszkalno-usługowego. Umowa ta nie obejmowała m. in. prac wykończeniowych na parterze budynku, zajmowanym przez lokal użytkowy, a także okien w tym lokalu. Prace te miał we własnym zakresie wykonać powód. Odbiór ostateczny całego obiektu budowlanego został dokonany 6 października 1995 r., zaś już w marcu 1995 r. Spółdzielnia wystawiła pierwsze przydziały na lokale mieszkalne, które w sierpniu 1995 r. zostały zasiedlone.

W dniu 3 listopada 1995 r. została zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) a powodem w formie aktu notarialnego umowa, na mocy której Spółdzielnia przeniosła na powoda udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. D., zapisanej w księdze wieczystej nr (...), wynoszący 23/100 części. W umowie wskazano, że Spółdzielnia przenosi udział w prawie użytkowania wieczystego celem zwolnienia się z długu wobec A. K., wynikającego z nakładów poczynionych przez niego na przedmiotową nieruchomość. Strony oświadczyły, że nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego nie jest zbudowana, natomiast znajduje się na niej rozpoczęta budowa budynku mieszkalno-użytkowego. Strony umowy zostały wpisane w księdze wieczystej KW nr (...) jako współużytkownicy wieczystości gruntu; powód w 23/100 części, Spółdzielnia Mieszkaniowa im (...) w 77/100 części.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w P. została postawiona w stan likwidacji, a następnie - postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 21 marca 2000 r. - wykreślona z rejestru spółdzielni.

W dniu 29 maja 2000 r. odbyło się pierwsze zebranie członków Wspólnoty N.(...) przy ul. D., na którym został wybrany zarząd Wspólnoty, uchwalono opłaty miesięczne od lokali eksploatowanych jako mieszkania oraz wysokość współczynników do opłat, jakie miały być stosowane do lokali, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Na kolejnych zebraniach w dniach 9 maja 2002 r. i 29 marca 2004 r. podjęte zostały uchwały zaskarżone przez powoda. Uchwała w przedmiocie odmowy wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu handlowym na parterze budynku uchylona została uchwałą Wspólnoty na początku 2006 r., o czym powód został zawiadomiony.

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. (...) w P., jak również Wspólnota N.(...) przy ul. D. w P., nie kwestionowały prawa własności powoda do lokalu handlowego. Po raz pierwszy żądanie wydania tego lokalu, z uwagi na brak po stronie powoda tytułu prawnego, zostało przez pozwaną zgłoszone w piśmie z dnia 27 kwietnia 2005 r. Pozwana podniosła, że przedmiotowy lokal nigdy nie został prawnie wyodrębniony, nie stanowi przedmiotu odrębnej własności i w tej sytuacji jest przedmiotem współwłasności wszystkich członków Wspólnoty. W kolejnym piśmie z dnia 30 czerwca 2005 r. skierowanym do powoda pozwana zakwestionowała ważność umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, a nadto wskazała, że posiadany przez powoda wpis w księdze wieczystej dotyczy wyłącznie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu i nie obejmuje udziału w prawie własności budynku, a w szczególności nie wynika z niego, aby powodowi przysługiwało prawo własności do części tego budynku, jaką jest lokal handlowy.

Sąd Okręgowy w P. uznał umowę z dnia 3 listopada 1995 r. o zbyciu przez Spółdzielnię Mieszkaniową udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. D. w P. za nieważną. Wskazał, że skoro Spółdzielnia przed zawarciem tej umowy dokonała przydziału lokali znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, ustanawiając na rzecz swych członków własnościowe spółdzielcze prawa do poszczególnych lokali mieszkalnych, to nie mogła następnie rozporządzić na rzecz powoda udziałem w prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej. Przysługujące Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego gruntu było ukształtowane jako prawo ułomne, niezbywalne. Wynikało to z brzmienia art. 213 Prawa

spółdzielczego, obowiązującego w 1995 r., zgodnie z którym w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych o powierzchni odpowiadającej wysokości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego i innym kryteriom określonym w statucie. W konsekwencji - zdaniem Sądu Okręgowego - pod rządami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze członek spółdzielni mieszkaniowej mógł uzyskać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego tylko w budynkach stanowiących wyłączną własność spółdzielni. Jeżeli zaś spółdzielnia ustanowiła na rzecz swego członka własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w budynku będącym jej własnością, to nie mogła następnie sprzedać, czy w inny sposób rozporządzić swoim udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu, na którym został wzniesiony budynek. Z uwagi na sprzeczność tej czynności z art. 213 Prawa spółdzielczego, rozporządzenie udziałem w prawie użytkowania gruntu należy uznać za nieważną.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że umowa z dnia 3 listopada 1995 r. jest nieważna również z tego względu, że dokonano nią przeniesienia jedynie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu, bez równoczesnego rozporządzenia udziałem w prawie własności budynku. Obiekt budowlany, który istniał na przedmiotowym gruncie w dniu zawarcia umowy spełniał warunki do uznania go za budynek, a tym samym na tą datę Spółdzielni Mieszkaniowej przysługiwało - powstałe ex lege - prawo własności do tego budynku, które jednak nie było przedmiotem rozporządzenia wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu. Skutkiem nieważności umowy z dnia 3 listopada 1995 r. jest ważność przydziałów wystawionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową po tej dacie, które zgodnie z art. 231 Prawa spółdzielczego, z chwilą zakończenia likwidacji Spółdzielni, przekształciły się w odrębną własność lokali. Lokal na parterze, określany jako handlowy, nie był objęty żadnym przydziałem i nie doszło do jego wyodrębnienia. W takiej sytuacji stanowi on część wspólną nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów powoda dotyczących zaskarżonych uchwał Sąd Okręgowy wskazał, że uchwała nr 14 nie mogła zostać skutecznie zakwestionowana z uwagi na tryb jej podjęcia, bowiem powód nie zaskarżył wcześniejszej uchwały, określającej sposób głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Niezależnie od tego uchwała ta podjęta została wymaganą większością.

Również uchwały nr 16 i nr 20 zostały podjęte wymaganą większością głosów i nie ma podstaw do ich uchylecia. Wprawdzie ta ostatnia nie precyzowała zakresu prac koniecznych do wykończenia zewnętrznego budynku i ich kosztów, jednak prace te

zostały już dawno wykonane i rozliczone, stąd też uwzględnienie powództwa w tym zakresie byłoby bezprzedmiotowe i niecelowe.

Uchwały zamieszczone w pkt 21 protokołu zabrania z dnia 9 maja 2002 r., dotyczące sposobu głosowania oraz cennika za powierzchnię reklamową, zapadły wymaganą większością głosów, zaś powód nie wykazał, że przyjęty cennik jest niesprawiedliwy i odbiega od stawek stosowanych wówczas na rynku.

Brak jest też podstaw do uchylenia uchwały z dnia 29 marca 2004 r., zawartej w protokole z zebrania Wspólnoty w punktach 17 i 18. Uchwała sprzeciwiająca się sprzedaży alkoholu na terenie posesji nie narusza prawa własności powoda, bowiem lokal handlowy, w którym sprzedaż miałyby być prowadzona, nie stanowi przedmiotu wyłącznej własności powoda, lecz jest częścią wspólną nieruchomości. Pozostali właściciele wyodrębnionych lokali mają udział w tym lokalu, podobnie jak w pozostałych częściach wspólnych nieruchomości. Wspólnota była uprawniona do podjęcia tej treści uchwały, gdyż - jak wynika z art. 18 ust. 6 ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi - do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż alkoholu należy dołączyć m.in. pisemną zgodę właściciela budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Uchwała ta nie pociągała za sobą żadnych nieprawidłowych obciążeń finansowych, przy czym na początku 2006 r. została ona uchylona.

Zaskarżenie uchwały z punktu 10 protokołu zebrania o prześięgowaniu wyniku finansowego na fundusz remontowy i o przyjęciu rocznego sprawozdania finansowego Wspólnoty nastąpiło z uchybieniem terminowi zawitemu przewidzianemu w art. 25 ustawy o własności lokali. Wskutek upływu tego terminu prawa do zaskarżenia uchwały wygasło.

W sposób wadliwy natomiast podjęta została uchwała nr 17, dotycząca ustalenia wysokości opłaty za lokal handlowy. Skoro powód nie jest właścicielem wyodrębnionego lokalu handlowego, a lokal ten jest częścią wspólną nieruchomości, to nie było podstaw do ustalania zaliczek należnych od powoda na koszty utrzymania tej części nieruchomości wspólnej. Mając powyższe na uwadze Sąd uchylił przedmiotową uchwałę.

Sąd Apelacyjny w P. wyrokiem z dnia 29 listopada 2007 r. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego i orzekł o kosztach procesu za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku oraz ich ocenę prawną. Dokonując analizy sprawy pod kątem podniesionych

zarzutów wskazał, że zaskarżone uchwały nie są niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, nie naruszają też zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesów powoda. Stwierdzenie braku wystąpienia którejkolwiek z tych przesłanek uniemożliwiało uwzględnienie apelacji.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt k.p.c., powód podniósł zarzuty naruszenia:

- art. 213 § 1 i 2 ustawy z dnia 16 września Prawo spółdzielcze (według stanu - tekst jednolity: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288) przez błędną wykładnię i uznanie, że przydziały na lokale mieszkalne wydawane przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) od marca 1995 r. były ważne, w sytuacji kiedy nie istniał jeszcze budynek a obiekt był w trakcie realizacji oraz gdy członkowie spółdzielni przed ich otrzymaniem nie wpłacili jeszcze wkładów budowlanych, a wniesienie takiego wkładu stanowiło warunek sine qua non wydania takiego przydziału;
- art. 235 § 2 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w stwierdzeniu, że umowa zawarta przez powoda ze Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) w dniu 3 listopada 1995 r. zatytułowana „Uznanie długu i umowa przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego i własności budynku w celu zwolnienia się z długu” jest nieważna, gdyż nie zawiera postanowień dotyczących przeniesienia udziałów we własności budynku mającym się znajdować na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, w sytuacji gdy strony zawarły w treści umowy oświadczenie, iż grunt, którego dotyczy rozporządzenie jest niezabudowany;
- art. 235 § 2 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie i stwierdzenie przez Sąd drugiej instancji, że budynek na użytkowanym gruncie został już wzniesiony, w sytuacji, gdy strony zgodnie oświadczyły w treści umowy, że grunt jest niezabudowany, a przekonanie stron o słuszności i prawidłowości takiego oświadczenia było usprawiedliwione przez okoliczności, jakie towarzyszyły dokonywaniu czynności prawnej w dniu 3 listopada 1995 r.;
- art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 231 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) przez uznanie, że wskutek likwidacji Spółdzielni mieszkaniowej im. (...) w P. doszło do powstania wspólnoty mieszkaniowej;

- art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd drugiej instancji, że lokal niewyodrębniony należy do części wspólnych nieruchomości.

Powód zarzucając powyższe wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w P. i przekazanie sprawy temu ostatniemu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawach o prawa majątkowe skarga kasacyjna jest niedopuszczalna, jeżeli wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych (art. 398² § 1 k.p.c.). Przesłanka ta podlega badaniu zarówno przez Sąd drugiej instancji, do którego skarga została wniesiona, jak i przez Sąd Najwyższy.

W judykaturze ugruntował się pogląd, zgodnie z którym nie ma jednego, wspólnego kryterium rozstrzygającego o majątkowym bądź niemajątkowym charakterze spraw dotyczących uchylenia, uznania za nieistniejące lub ustalenia nieważności uchwał właścicieli lokali. W związku z powyższym należy w każdym indywidualnym przypadku badać, jakich praw podmiotowych - majątkowych czy niemajątkowych - konkretna uchwała dotyczy i stosownie do wyniku tego badania kwalifikować rozpoznawaną sprawę. Prawami majątkowymi są prawa wywodzące się bezpośrednio ze stosunków obejmujących ekonomiczne interesy stron. O tym, czy konkretna sprawa ma charakter majątkowy, czy też niemajątkowy, decyduje zatem interes, jaki realizuje strona żądająca ochrony (zob. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 183; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05, OSP 2007, nr 2, poz. 14; postanowienie Sądu najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CZ 124/06, niepubl.).

Majątkowy charakter zaskarżonych uchwał nie budził - w zasadzie - wątpliwości. W skardze kasacyjnej powód wskazał, że wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 90.853,33 zł. Należy jednak mieć na uwadze fakt, że zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji, jak również poprzedzające je rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji, dotyczy trzech spraw, które na podstawie art. 219 k.p.c. zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Zarządzenie połączenia kilku oddzielnych spraw ma charakter techniczny i nie odbiera im samodzielności, mimo że rozstrzygane są one łącznie w jednym orzeczeniu. Oznacza to, że ocena dopuszczalności zaskarżenia skargą kasacyjną takiego łącznego orzeczenia musi być przeprowadzona w odniesieniu

do każdej z połączonych spraw z osobna (zob. wyrok Sąd Najwyższy z dnia 6 października 2006 r., V CSK 206/06, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CZ 23/97, Biul. SN 1997, nr 6, poz. 9).

Oznaczona przez powoda w skardze kasacyjnej wartość przedmiotu zaskarżenia łącznie dla trzech połączonych spraw (90.853,33 zł) odpowiada wartości przedmiotu zaskarżenia wskazanej przez niego w apelacji, stanowiącej sumę wartości przedmiotu zaskarżonych uchwał o charakterze majątkowym.

W pierwszej z połączonych spraw, tj. w sprawie dotyczącej zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty z dnia 9 maja 2002 r., wartość przedmiotu zaskarżenia - zgodnie ze wskazaniem skarżącego - wynosi 49.341,16 zł (20.045,85 zł + 18.670,27 zł + 1.590,37 zł + 9.034,67 zł). W sprawie oznaczonej sygn. I C 3887/04 o uchylenie uchwały zawartej w pkt 10 protokołu zebrania Wspólnoty z dnia 29 marca 2004 r. w przedmiocie przyjęcia sprawozdania finansowego z działalności Wspólnoty w roku 2003 oraz przeksięgowania wyniku finansowego na fundusz remontowy wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 41.512,17 zł. Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. odrzucił skargę kasacyjną w zakresie rozstrzygnięcia co do tych dwóch połączonych spraw - jako niedopuszczalną - z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia nie przekraczającą progu określonego w art. 398² § 1 k.p.c.

W sprawie oznaczonej sygn. I C 1428/04, o uchylenie uchwały zawartej w punkcie 17 i 18 protokołu zebrania Wspólnoty z dnia 29 marca 2004 r. w przedmiocie dopuszczenia do sprzedaży alkoholu na terenie posesji, skarżący wskazał, że uchwała ta ma charakter niemajątkowy. W jego ocenie, należałoby jednak wziąć pod uwagę fakt, iż miała ona wpływ na pozyskanie przez powoda najemcy na swój lokal, za który miesięczny czynsz wynosił 24.000,00 zł, co w przypadku rezygnacji najemcy dawałoby rocznie stratę w wysokości 288.000,00 zł.

Niewątpliwie również ostatnia z wymienionych uchwał - wbrew twierdzeniom skarżącego - miała charakter majątkowy. Dotyczyła ona bowiem interesów ekonomicznych powoda, które on sam ocenił na kwotę 288.000,00 zł rocznie. Wartość ta nie została zweryfikowana na podstawie art. 25 k.p.c., w związku z czym na obecnym etapie postępowania nie podlega ona dalszemu badaniu (art. 26 k.p.c.). W odniesieniu do tej uchwały skargę kasacyjną należy zatem uznać za dopuszczalną, niezależnie od niejednoznacznego stanowiska skarżącego co do jej majątkowego, bądź niemajątkowego charakteru.

Skarga kasacyjna we wskazanym wyżej zakresie nie mogła być jednak uwzględniona. Z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych wynika, uchwała z dnia 29 marca 2004 r. sprzeciwiającą się sprzedaży alkoholu w lokalach znajdujących się w budynku przy ulicy D. została uchylona uchwałą właścicieli lokali na początku 2006 r. Oznacza to, że zaskarżona uchwała w dacie orzekania przez Sądy meriti już nie istniała. Zgodnie zaś z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W sytuacji, gdy stan faktyczny sprawy z chwili wyrokowania w istotny sposób odbiega od stanu faktycznego istniejącego w chwili wytoczenia powództwa, sąd winien uwzględnić wszelkie okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jakie zaistniały i zostały ujawnione w toku postępowania. Z tego też względu uwzględnienie żądania uchylenia uchwały nieistniejącej nie wchodziło w rachubę.

Podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa materialnego zmierzały do wykazania, że Wspólnota Mieszkaniowa N.(...) przy ulicy D. w P. w istocie w ogóle nie powstała. Przyjęcie tego zapatrywania musiałoby prowadzić do wniosku, że zaskarżone uchwały nie mogły zostać ważnie podjęte, oraz że postępowanie przed Sądami obu instancji przeprowadzone zostało w warunkach nieważności (art. 379 pkt 2 k.p.c.).

Według skarżącego, w dacie zawarcia umowy w przedmiocie przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w chwili dokonywania przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. (...) w P. przydziałów na lokale mieszkalne w budynku usytuowanym na tym gruncie budynek ten nie został jeszcze „wzniesiony” w rozumieniu art. 235 § 1 k.c. Wobec skonstruowania zarzutów w oparciu o takie założenie trzeba przypomnieć, że w postępowaniu kasacyjnym – zgodnie z art. 398¹² § 2 k.p.c. - nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę kwestionowanego rozstrzygnięcia. W świetle przytoczonego unormowania, zarzuty wypełniające podstawę naruszenia materialnego mogą być rozpatrywane wyłącznie w kontekście ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia. Z ustaleń tych wynika, że w czasie wskazywanym przez skarżącego budynek mieszkalny został już wzniesiony na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni im. (...). Konstatacja ta – w świetle art. 235 k.c. – nie budzi zastrzeżeń. Nie ma bowiem podstaw do wniosku, że przepis ten dotyczy jedynie budynków wykończonych. Zbycie własności niewykończonego budynku

oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu przed zakończeniem budowy jest dopuszczalne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 4/96, OSNC 1996, nr 4, poz. 58). Nie jest jednak możliwe rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego bez jednoczesnego rozporządzenia własnością budynku ani rozporządzenia własnością budynku bez jednoczesnego rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00, OSNC 2004, nr 4, poz. 61 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246).

Z wiążących ustaleń stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku wynika również, że w chwili wykreślenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z rejestru spółdzielni wszystkie lokale mieszkalne w budynku przy ul. D. były przydzielone członkom spółdzielni na zasadzie własnościowych spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych, w związku z czym prawa te uległy przekształceniu w prawa odrębnej własności lokalu (art. 231 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w dacie tego zdarzenia). Wsnuty na podstawie tych okoliczności wniosek co do powstania Wspólnoty Mieszkaniowej N.(...) przy ulicy D. – w świetle art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – trzeba uznać za w uzasadniony. Zauważyć należy, że sam skarżący nie był przekonany co do odmiennego zapatrywania, skoro wystąpił z żądaniami uchylecia uchwał właścicieli lokali pozywając wymienioną Wspólnotę Mieszkaniową.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną w zakresie dotyczącym uchwały objętej pkt 17 i 18 protokołu zebrania Wspólnoty z dnia 29 marca 2004 r., rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 108 § 1 k.p.c.