



Sygn. akt IV CSK 17/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz  
(przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Grzegorz Misiurek  
SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa A.S., M.S. i G.D.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w H.  
o uchylenie uchwały,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 13 maja 2009 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 17 października 2008 r., sygn. akt [...],

- 1. uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację,**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 maja 2008 r. Sąd Okręgowy w B. uwzględniając powództwo G.D., A.S. i M.S. uchylił uchwałę zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27 listopada 2007 r. w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości obejmującej budynek położony w H. przy ul. A.

Na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 21 marca 1997 r. Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie przyjęli lokale mieszkalne wraz z piwnicami im przypisanymi o określonym numerze i faktycznie te piwnice użytkowali.

Sąd Okręgowy wskazał, że z dniem wejścia w życie art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu nadanym 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) utracił aktualność przeważający wcześniej w literaturze i orzecznictwie pogląd, że właściciel budynku przy wyodrębnianiu lokali może decydować o przynależności do lokali jako ich części składowych pomieszczeń określonych w art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.).

Zdaniem Sądu, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie wymaga, by o przynależności piwnicy do danego lokalu decydował tylko i wyłącznie przydział. Przekazanie pomieszczenia oznaczonego konkretnym numerem i oddanie go do korzystania konkretnemu członkowi spółdzielni na wyłączność spełnia warunek przyporządkowania. W konsekwencji Sąd uznał za usprawiedliwione stanowisko powodów odnośnie do tego, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: u.s.m.) oraz narusza ich interes prawny, ponieważ piwnice przyporządkowane ich lokalom i faktycznie przez nich użytkowane nie zostały w uchwale wskazane jako pomieszczenia przynależne do lokali.

Na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 października 2008 r. zmienił powyższy wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo.

W ocenie tego Sądu, zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem. Zgodnie bowiem z art. 42 ust. 7 u.s.m. decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. podejmuje zarząd spółdzielni, a znowelizowany przepis art. 42 ust 3 pkt 2 u.s.m. stanowi jedynie, że zaliczenie piwnic lub pomieszczeń gospodarczych do pomieszczeń przynależnych do danego lokalu może nastąpić, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi i jeśli władający lokalem faktycznie już użytkuje te pomieszczenia.

Sąd Apelacyjny uznał, że zawarta w art. 42 ust 3 pkt 2 u.s.m. regulacja jest adresowana do spółdzielni, natomiast osoba uprawniona do nabycia własności lokalu może skutecznie zakwestionować taką uchwałę, w której jako pomieszczenie przynależne do określonego lokalu zaliczono pomieszczenie niespełniające warunków wskazanych w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Nie ma natomiast możliwości zaskarżenia uchwały z tego powodu, że nie zgadza się z decyzją zarządu w tej kwestii, czy do lokalu będzie czy nie będzie przynależać określone pomieszczenie.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, zaskarżona uchwała nie narusza również interesu prawnego powodów. Będące częścią nieruchomości wspólnej piwnice powiększą wartość udziałów właścicieli wyodrębnionych lokali we współwłasności nieruchomości. Ponadto uchwała nie stoi na przeszkodzie wyłączności użytkowania poszczególnych piwnic przez ich dotychczasowych właścicieli, a w razie konfliktu będą oni mogli domagać się ustalenia sposobu korzystania w ramach podziału *quoad usum*. Mogą też domagać się zniesienia współwłasności w części nieruchomości wspólnej obejmującej piwnice na podstawie art. 210 k.c.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powodowie zarzucili naruszenie: art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 213 § 1 i art. 234 k.p.c. oraz art. 47 k.c. poprzez ich nieuwzględnienie; art. 42 ust. 5 u.s.m. poprzez jego niezastosowanie; art. 3 i art. 208 § 3 prawa spółdzielczego oraz art. 211 i art. 353<sup>1</sup> k.c. wskutek ich nieuwzględnienia w zaskarżonym wyroku; art. 42 ust. 6 u.s.m. wskutek niewłaściwego zastosowania. Z uzasadnienia skargi wynika również zarzut naruszenia art. 42 ust. 3 u.s.m. poprzez jego niezastosowanie. W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zarzuty natury procesowej podniesione w skardze kasacyjnej nie zostały w najmniejszym nawet stopniu uzasadnione, co zwalnia Sąd Najwyższy od ich merytorycznej oceny. Jeżeli zaś chodzi o zarzuty przytoczone w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, należy uznać, że jakkolwiek sposób sporządzenia skargi kasacyjnej daleko odbiega od standardów przyjętych dla tego nadzwyczajnego środka zaskarżenia, to jednak zasadność podstawowego z nich prowadzi do jej uwzględnienia.

Zasadniczy problem w rozpoznawanej sprawie sprowadza się do oceny ważności uchwały zarządu spółdzielni, która nie zalicza 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. Problem ten był już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 6 czerwca 2008 r., II CSK 37/06 (Mon. Pr. 2006, nr 13, s. 681) uznano, że to zarząd spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali decyduje o tym, czy pomieszczenia przynależne będą stanowić część składową wyodrębnionego lokalu, czy część nieruchomości wspólnej. To stanowisko podzielił Sąd Apelacyjny, uwzględniając apelację pozwanej Spółdzielni. Pogląd ten był uzasadniony w świetle art. 42 ust. 7 u.s.m. w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Nowelizacja ta dotyczyła m.in. art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Według nowego brzmienia przepisu, uchwała zarządu spółdzielni powinna określać m.in. 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 je użytkuje. Znaczenie tej nowelizacji wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 marca 2009 r., V CSK 373/08 i uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09 (dotychczas niepubl.). Jak wskazano w tych orzeczeniach, zmiana przytoczonego przepisu spowodowana została występującą w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych nieprawidłową praktyką arbitralnego określania przez zarząd, że

piwnice lub pomieszczenia gospodarcze nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali, nawet gdy zostały do nich przyporządkowane i są faktycznie użytkowane przez członków spółdzielni, którym służy spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali, ale wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Zmienione brzmienie przepisu wskazuje wyraźnie, że obecnie zarząd spółdzielni nie może swobodnie decydować o przynależności piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Sąd Najwyższy w obecnym składzie pogląd ten podziela. Przepis art. 42 ust. 7 u.s.m. określa bowiem, że decyzję w przedmiocie określenia przedmiotu odrębnej własności podejmuje zarząd spółdzielni, ale treść takiej uchwały musi uwzględniać przesłanki wskazane w ust. 3 pkt 2 tego przepisu. Jeżeli zatem przesłanki te są spełnione (przyporządkowanie piwnic lub pomieszczeń gospodarczych danemu lokalowi i faktyczne ich użytkowanie), nie ma podstawy do uznania, że piwnice lub pomieszczenia gospodarcze stanowią część wspólnej nieruchomości.

Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, że piwnice przyporządkowane zostały w protokołach zdawczo-odbiorczych do lokali, do których spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje skarżącemu i że są przez nich faktycznie użytkowane. W tej sytuacji istnieje podstawa do uchylenia zaskarżonego wyroku i oddalenia apelacji, o czym Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c.