



Sygn. akt IV CSK 92/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Jarosława G. i Anny A.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w H.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 lipca 2009 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 18 września 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 września 2008 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów Jarosława G. i Anny A. od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 30 kwietnia 2008 r. oddalającego powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały nr 6/2008 z dnia 29 stycznia 2008 r. Zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w H. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obręb 1 w H. numerem działki [...], obejmującej budynek położony w H. przy ul. R.[...], zaskarżonej przez powodów jako niezgodnej z art. 42 ust. 3 u.s.m. w wyniku nie zaliczenia do wyodrębnionych lokali mieszkalnych przynależnych do nich pomieszczeń gospodarczych, w tym piwnic i przez to naruszającej uprawnienia członków Spółdzielni.

Sądy ustaliły, że zaskarżona uchwała nie zaliczyła piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, uznając je za części wspólne nieruchomości. Stwierdziły, że uchwała ta nie narusza art. 42 ust. 3 u.s.m. ani interesu członków Spółdzielni. Zgodnie z art. 42 ust. 7 u.s.m. decyzja o zaliczeniu do wyodrębnionego lokalu mieszkalnego piwnicy, jako jego przynależności należy do zarządu spółdzielni, który przy jej podejmowaniu musi uwzględnić definicję pomieszczenia przynależnego do lokalu jako jego części składowej, zawartą w art. 2 ust. 4 u.w.l., z której wynika, że decydujący jest funkcjonalny związek takiego pomieszczenia z lokalem mieszkalnym. W ocenie Sądu Apelacyjnego, kompetencja zarządu do uznania danych pomieszczeń za przynależne do lokalu, mającego stanowić przedmiot odrębnej własności, nie może dotyczyć tych pomieszczeń, które nie pozostają w funkcjonalnym związku z lokalem mieszkalnym. W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy zarząd pozwanej Spółdzielni podejmując decyzję o wyłączeniu piwnic jako części składowych odrębnych lokali, działał, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w ramach kompetencji przyznanej mu w art. 42 ust. 7 u.s.m. i tym samym zarzut niezgodności z prawem zaskarżonej uchwały jest nieuzasadniony. Za nieuzasadniony uznał też Sąd Apelacyjny zarzut naruszenia interesu członków Spółdzielni, bowiem włączenie piwnic do nieruchomości wspólnej zwiększa faktyczną wartość udziału członka we współwłasności tej nieruchomości a taka kwalifikacja piwnic nie stoi na przeszkodzie wyłączności użytkowania danego

pomieszczenia przez dotychczasowego posiadacza jeżeli dojdzie do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w wyniku podziału quoad usum. Podkreślił też, że decyzja Zarządu pozwanej Spółdzielni o zaliczeniu piwnic do części wspólnej nieruchomości nie została podjęta w sposób arbitralny, gdyż uwzględnia opinię najwyższego organu spółdzielni wyrażoną w uchwale nr 5/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli, która zaleciła Zarządowi przyjęcie piwnic jako pomieszczeń wspólnych.

W skardze kasacyjnej powodowie zarzucili naruszenie art. 316 § 1 w zw. z art. 213 § 1 i art. 234 k.p.c. oraz art. 47 k.c. przez ich nie zastosowanie, art. 43 ust. 5 w zw. z art. 42 u.s.m. przez wadliwą wykładnię, art. 3 i art. 208 § 3 pr. spółdz. oraz art. 211 i art. 353¹ k.c. przez ich nie uwzględnienie w zaskarżonym wyroku a także art. 42 ust. 6 u.s.m. przez niewłaściwe zastosowanie.

Wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uwagi na to, że skarżący nie uzasadnili w wymagany sposób zgłoszonych zarzutów naruszenia przepisów postępowania ani zarzutu naruszenia art. 3 i art. 208 § 3 pr. spółdz. jak również przytoczonych w skardze kasacyjnej przepisów kodeksu cywilnego, nie jest możliwa ich merytoryczna ocena przez Sąd Najwyższy. Uzasadnienie większości pozostałych zarzutów naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego w tak istotny sposób odbiega od przyjętych standardów sporządzania przez profesjonalnego pełnomocnika tego nadzwyczajnego środka zaskarżenia, że również nie pozwala na ich merytoryczną ocenę. Jednakże zasadność zarzutu naruszenia art. 43 ust. 5 u.s.m. prowadzi do uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Zasadnicza dla rozstrzygnięcia sprawy kwestia ważności uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 1, 2 i 3 u.s.m.), w której nie zaliczono piwnicy do pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, a uznano ją za pomieszczenie wspólne, wymaga wykładni art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., w którym uregulowano rozstrzygnięcie o tej kwestii w uchwale

zarządu. Jak słusznie stwierdził Sąd Apelacyjny, zgodnie z art. 42 ust. 7 decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l., podejmuje zarząd spółdzielni. Jego decyzja w tym przedmiocie nie może być jednak arbitralna, musi bowiem uwzględniać regulację wskazanego art. 2 ust. 4 u.w.l. zawierającego definicję pomieszczenia przynależnego oraz art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Zarząd nie może zatem uznać za pomieszczenie przynależne do lokalu jako jego część składową, pomieszczenia, które w myśl art. 2 ust. 4 u.w.l. nie może być uznane za pomieszczenie przynależne, jak również nie może zaliczyć do części wspólnej nieruchomości pomieszczenia, które w świetle powyższego przepisu jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego.

Na gruncie art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym przed jego nowelizacją dokonaną na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. Nr 125, poz. 873), która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r., Sąd Najwyższy w powołanym przez Sądy rozpoznające sprawę wyroku z 8 czerwca 2006 r. II CSK 37/06 (nie publ.) stwierdził, że z art. 2 ust. 4 w zw. z art. 3 ust. 3-6 u.w.l. wynika, iż co do zasady pomieszczenia takie jak piwnice są częściami składowymi wyodrębnionych lokali mieszkalnych, stanowiącymi ich pomieszczenia przynależne, jednak ustawa zezwala na odstępstwo od tej zasady i uznanie piwnicy za pomieszczenie należące do nieruchomości wspólnej, co w spółdzielniach mieszkaniowych może mieć miejsce w szczególności wówczas, gdy przy powstawaniu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nie obejmowano przydziałem lub umową o ustanowieniu tego prawa piwnic, które były użytkowane wspólnie przez wszystkich członków spółdzielni zamieszkujących budynek.

Po wskazanej wyżej zmianie art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., spowodowanej, jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 marca 2009 r. V CSK 373/08 (nie publ.), występującą w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych praktyką arbitralnego określania przez zarządy, że piwnice lub pomieszczenia gospodarcze nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali, lecz wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, nowe brzmienie tego przepisu określiło precyzyjnie sytuacje, gdy piwnica lub pomieszczenie gospodarcze muszą być zaliczone do lokalu jako jego pomieszczenia przynależne, a nie do nieruchomości wspólnej.

Musi tak być wówczas, gdy piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest przyporządkowane danemu lokalowi a władający tym lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Obecnie zatem, jeżeli piwnica lub pomieszczenie gospodarcze spełnia przesłanki art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., zarząd w uchwale o wyodrębnieniu lokalu nie może takiego pomieszczenia zaliczyć do nieruchomości wspólnej, lecz musi uznać je za część składową lokalu i uznać za pomieszczenie przynależne do tego lokalu. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy we wskazanym już wyroku z dnia 12 marca 2009 r. V CSK 373/08 oraz w wyroku z dnia 13 maja 2009 r. IV CSK 17/09 (nie publ.), a w uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r. III CZP 14/09 (jeszcze nie publ.) stwierdził, 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. Pogląd ten należy odnieść także do lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego, które ma być przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu spółdzielczego.

Z uwagi na to, że stanowisko zajęte przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku nie uwzględnia powyższych zmian art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. i wskazanej wykładni tego przepisu po zmianach, a w sprawie brak ustaleń co do tego, czy sporne piwnice przyporządkowane zostały do lokali mieszkalnych powodów i pozostają w ich użytkowaniu, choć z twierdzeń powodów, niekwestionowanych przez stronę pozwaną wynika, że tak jest – konieczne stało się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).