



Sygn. akt IV CSK 149/09

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Kazimiery J.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w O.  
o stwierdzenie nieważności uchwały,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 17 września 2009 r.,  
skargi kasacyjnej powódki  
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 listopada 2008 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 2 lipca 2008 r., uwzględniając powództwo Kazimierzy J. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w O., stwierdził nieważność uchwały zarządu tej Spółdzielni nr 79/2007/Uwł./K1 z dnia 11 stycznia 2008 r. oraz poprzedzającej ją uchwały nr 79/2007/Uwł. z dnia 5 grudnia 2007 r., wstrzymał – w drodze zabezpieczenia – proces uwłaszczenia nieruchomości położonej w O. przy ulicy D. [...] i orzekł o kosztach procesu. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach.

Powódce przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 30 w budynku przy ulicy D. [...] w O., będącego w zasobach pozwanej. Powódka, podobnie jak inne osoby, które uzyskały przydział lokalu przed jego zasiedleniem, korzysta z piwnicy przekazanej jej protokołem zdawczo-odbiorczym.

Zarząd pozwanej Spółdzielni podjął w dniu 5 grudnia 2007 r. uchwałę nr 79/2007/Uwł. w sprawie określenia odrębnej własności lokali znajdujących się na nieruchomości zabudowanej wymienionym wyżej budynkiem. W uchwale do wspólnych części nieruchomości zaliczone zostały klatki schodowe, piwnice, wózkownie, pralnie, suszarnie i pomieszczenia techniczne wraz ze znajdującymi się w nich urządzeniami. W punkcie 2 uchwały wskazano, że przedmiot odrębnej własności lokali, ich położenie, oznaczenie oraz przypadające poszczególnym mieszkańcom udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej określa załącznik do uchwały, stanowiący jej integralną część.

W dniu 11 stycznia 2008 r. zarząd Spółdzielni uchwałą nr 79/2007/Uwł./K1 dokonał korekty uchwały nr 79/2007/Uwł., wykreślając z niej pkt 1 lit. b oraz nadając nowe brzmienie pkt 1 lit. c, w którym łączną powierzchnię użytkową 180 lokali w budynku przy ulicy D. [...] określono na 7.867,55 m<sup>2</sup>. W związku z korektą powierzchni lokali znajdujących się na ostatniej kondygnacji budynku zmieniono również treść załącznika nr 1 do uchwały nr 79/2007/Uwł. oraz wykreślono kolumny pod tytułem „z lokalem związany jest udział w działce 104-67/8 w wysokości”. Do uchwały korygującej dołączono załącznik o zmienionej treści.

Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały stanowią integralną całość i wzajemnie się uzupełniają. Wynika to nie tylko z samego oznaczenia uchwały

nr 79/2007/Uwł./K1, ale również z tego, że jedynie na podstawie obu uchwał, odczytywanych łącznie, możliwe byłoby – po ich uprawomocnieniu się – ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie ich własności na osoby uprawnione. Tym samym wniesienie przez powódkę pozwu w terminie 30 dni od doręczenia jej uchwały korygującej było skuteczne także w odniesieniu do uchwały skorygowanej.

Odnosząc się do zarzutów kwestionujących ważność zaskarżonych uchwał Sąd Okręgowy wskazał, że piwnica użytkowana przez powódkę winna stanowić – zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – część składową wyodrębnionego lokalu nr 30. Stosownie jednak do treści art. 42 ust. 7 wymienionej ustawy, decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych podejmuje zarząd spółdzielni. Zaliczenie do części wspólnych nieruchomości piwnicy przyporządkowanej do lokalu zajmowanego przez powódkę nie może być zatem uznane za niezgodne z prawem. Decyzja zarządu pozwanej Spółdzielni narusza natomiast interes prawny powódki. Skoro posiada ona i użytkuje samodzielnie określoną piwnicę, to przyznanie prawa do tego pomieszczenia pozostałym mieszkańcom jest dla niej krzywdzące. Narusza też jej uprawnienie do niezakłóconego korzystania z posiadanej dotychczas piwnicy. Powyższa wadliwość zaskarżonych uchwał uzasadnia żądanie stwierdzenia ich nieważności bez potrzeby rozważania dalszych zarzutów podniesionych przez powódkę, dotyczących powierzchni działki, na której usytuowany jest budynek z wyodrębnionymi lokalami.

Sąd Apelacyjny na skutek apelacji pozwanej, wyrokiem z dnia 20 listopada 2008 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zapatrywania, że zaskarżone uchwały stanowią integralną całość. Wskazał, że uchwała nr 79/2007/Uwł. zawiera treść określoną w art. 42 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Może ona stanowić podstawę oznaczenia lokali i przypadających na nie udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie własności tych lokali na rzecz uprawnionych. Uchwała

n 79/2007/Uwł.K1 korygowała jedynie niektóre elementy treści uchwały pierwotnej, jednak nie te, które kwestionowała powódka (dotyczące piwnic). Stanowisko Sądu pierwszej instancji, wedle którego jakakolwiek zmiana pierwotnej uchwały otwierałaby możliwość jej wzruszenia także w części nie objętej korektą, jest bezpodstawne.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny wskazał, że zaliczenie przez zarząd pozwanej Spółdzielni piwnic do części nieruchomości wspólnej nie narusza art. 43 ust. 3 pkt 2 i ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani interesu prawnego powódki, bądź jej uprawnienia. W zebranych w sprawie materiale nie ma dowodów wskazujących na to, że dotychczasowy sposób korzystania z piwnic może być zakłócony z chwilą zawarcia umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i o przeniesienie własności tych lokali. Nie ma też żadnych przeszkód, aby rozwiązanie przyjęte przez zarząd zostało w przyszłości – w razie potrzeby – zmienione. Skoro wszystkie osoby uprawnione finansowały w wymaganym zakresie budowę swoich lokali, nie może być mowy o zubożeniu niektórych z nich wskutek zaliczenia piwnic do części wspólnej nieruchomości. Regulacja zawarta w art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych adresowana jest do zarządu spółdzielni, który podejmuje decyzję o przynależności piwnic do poszczególnych lokali przy uwzględnieniu przesłanek określonych w tym przepisie.

Sąd Apelacyjny stwierdził również, że powódka nie wykazała, aby wyodrębnienie działki, na której posadowiony jest budynek nastąpiło z naruszeniem art. 40 i 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., powódka podniosła zarzuty naruszenia:

- art. 386 § 4 w związku z art. 382 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd Apelacyjny samodzielnej oceny zarzutu powódki przeciwko zaskarżonej uchwale pomimo nierozpoznania tego zarzutu przez Sąd Okręgowy;
- art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez wadliwe uznanie, że powódka naruszyła termin do zaskarżenia uchwały zarządu Spółdzielni;
- art. 42 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez wadliwe uznanie, że zaliczenie użytkowanej przez

powódkę i przyporządkowanej do jej lokalu piwnicy do pomieszczeń wspólnych nie narusza prawa i interesu powódki.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zaskarżając uchwały nr 79/2007/Uwł. i nr 79/2007/Uwł./K1 zarządu pozwanej Spółdzielni powódka wskazała, że są one sprzeczne z prawem oraz naruszają jej interes prawny, gdyż nieprawidłowo zaliczają piwnice do pomieszczeń wspólnych, a wyodrębniona działka, na której posadowiony jest budynek przy ulicy D. [...] w O., obejmuje tereny niepotrzebne jego mieszkańcom.

Sąd Apelacyjny, oceniając tak sformułowane żądanie pozwu uznał, że nie zasługuje ono na uwzględnienie z dwóch zasadniczych przyczyn. Przede wszystkim wskazał, że wymienione uchwały nie pozostają ze sobą w integralnym związku uzasadniającym dokonanie ich łącznej oceny z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 873 ze zm.; dalej: „u.s.m.”). Pierwsza z tych uchwał zawiera bowiem wszystkie elementy treści wymagane art. 42 ust. 3 u.s.m. i nie została zaskarżona przez powódkę w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, druga zaś nie odnosiła się do kwestii przynależności piwnic do wyodrębnionych lokali. Uchwałą korygującą dokonano natomiast skreślenia pkt „b” uchwały pierwotnej, przewidującego, że osoba, na której rzecz ustanowiono i przeniesiono odrębną własność lokalu uzyskuje udział w gruncie stanowiącym drogę dojazdową do budynku. W tym zaś zakresie powódka uchwały korygującej nie zaskarżyła. Niezależnie od tych argumentów Sąd Apelacyjny uznał, że decyzja zarządu pozwanej o zaliczeniu piwnic do części nieruchomości wspólnej nie narusza art. 42 ust. 2 pkt 3 u.s.m. i została podjęta zgodnie z art. 42 ust. 7 u.s.m.

Podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutom, kwestionującym trafność zapatrywania Sądu Apelacyjnego, nie można odmówić słuszności.

Zgodnie z art. 42 u.s.m., 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 u.s.m.). Decyzja w kwestii przynależności do lokalu, jako jego części, pomieszczeń przynależnych pozostawiona została zarządowi spółdzielni (art. 42 ust. 7 u.s.m.). 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 ustalonym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 25, 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, na gruncie tego unormowania, prezentowany jest pogląd, podzielany przez skład orzekający, 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, jak i wtedy, gdy – jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie – został sporządzony protokół przekazania piwnicy określonej osobie albo jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez konkretne czynności faktyczne (zob. wyrok SN z dnia 12 marca 2009 r., V CSK 373/08, niepubl. oraz uchwałę SN z dnia 17 kwietnia 2009 r., 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.

Trzeba zauważyć, że do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają – stosownie do art. 42 ust. 4 u.s.m. – odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). Oznacza to, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Do wyznaczenia wspomnianego stosunku niezbędne jest zatem określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust. 4 u.w.l.).

W świetle przytoczonych unormowań i ich wykładni dokonanej w powołanych judykatach, nie można zgodzić się z zapatrywaniem Sądu Apelacyjnego wskazującym na brak integralnej więzi pomiędzy zaskarżonymi uchwałami, umożliwiającą dokonanie oceny uchwały korygującej w oderwaniu od uchwały pierwotnej. Uchwałą korygującą, co wynika jednoznacznie z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, dokonano wszakże ingerencji w określenie udziałów w nieruchomości wspólnej przyjęte – w sposób wadliwy – w uchwale nr 79/2007/Uwł. Odmienna nieuprawniona ocena Sądu Apelacyjnego wzajemnych relacji pomiędzy tymi uchwałami nie pozwala skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Uznanie, że zaskarżone uchwały, w zakresie obejmującym określenie części wspólnych nieruchomości, są zgodne z prawem i że zachodzi potrzeba dokonania oceny zasadności kolejnego zarzutu wadliwości tych uchwał (z powodu niewłaściwego wyodrębnienia działki, na której posadowiony został budynek), pominiętego przez Sad pierwszej instancji i nie objętego zarzutami apelacji, istotnie winny skłonić Sąd Apelacyjny do zastosowania art. 386 § 4 k.p.c. Skoro jednak ocena przyjęta za podstawę powyższego zapatrywania okazała się błędna, zarzut naruszenia tego przepisu nie ma w sprawie znaczenia.

Z tych też względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 orzekł, jak w sentencji.