

## Wyrok z dnia 4 listopada 2010 r., IV CNP 32/10

**Przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych.**

*Sędzia SN Jan Górowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Bogumiła Ustjanicz*

Sąd Najwyższy w sprawie ze skargi strony powodowej o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 23 września 2009 r. w sprawie z powództwa Spółdzielni Właścicieli Domów Jednorodzinnych Osiedla "K." w G. przeciwko Janowi O. o zapłatę, na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 listopada 2010 r.,  
oddalił skargę.

### Uzasadnienie

Spółdzielnia Właścicieli Domów Jednorodzinnych Osiedla "K." w G. wystąpiła przeciwko Janowi O. z powództwem o zasądzenie opłat za okres od sierpnia 2003 r. do grudnia 2007 r. na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przeznaczonych do wspólnego używania, będących w zarządzie spółdzielni. Wyrokiem z dnia 16 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku oddalił powództwo. Ustalił, że Jan O., który nie jest członkiem Spółdzielni, jest właścicielem domu oraz działki. Pozwany nie dokonuje żadnych opłat na rzecz Spółdzielni. Zgodnie ze statutem Spółdzielni, do jej zadań należy m.in. zarządzanie i gospodarowanie na terenach wspólnych Spółdzielni, a opłaty z tego tytułu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 12 każdego miesiąca. Opłaty obejmują koszty utrzymania poszczególnych terenów, w tym koszty sprzątnięcia, dosadzania drzew, koszenia trawników. Rada nadzorcza Spółdzielni podejmowała wiele uchwał ustalających wysokość opłat na pokrycie kosztów

działalności Spółdzielni, także od osób niebędących jej członkami. Spółdzielnia nie zawarła z pozwanym żadnej umowy dotyczącej określenia zasad i wysokości ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni bądź przez nią zarządzanych.

Sąd Rejonowy podkreślił, że art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") nie stanowi podstawy dochodzonych roszczeń, ponieważ Spółdzielnia, mimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), nie wykazała istnienia należących do niej nieruchomości, które byłyby przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla.

Wyrokiem z dnia 23 września 2009 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację powódki, a stwierdzając w szczególności, że art. 4 ust. 4 u.s.m. nie ma zastosowania w sprawie, ponieważ pozwany jest właścicielem samodzielnej nieruchomości zabudowanej, a nie właścicielem lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powódka w skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego zarzuciła naruszenie art. 4 ust. 4 w związku z art. 2 ust. 3 u.s.m.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 2 ust. 1 u.s.m., lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach 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."). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje zatem lokalu, ale odsyła w tym zakresie do art. 2 ust. 2 u.w.l. Ustawa o własności lokali z natury rzeczy ma zastosowanie wtedy, gdy w budynku znajduje się więcej niż jeden lokal i została wyodrębniona własność co najmniej jednego lokalu. Pojęcie domu jednorodzinnego jest zatem bezprzedmiotowe z punktu widzenia tej ustawy, zostało ono natomiast zdefiniowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Według art. 2 ust. 3 u.s.m., domem jednorodzinnym w rozumieniu ustawy jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali. Przyczyną wprowadzenia takiej regulacji była okoliczność, że

spółdzielnie mieszkaniowe od wielu lat mogą budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków (art. 134 § 1 oraz art. 135 § 1 i 4 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm. – dalej: "u.sp.zw." oraz art. 204 § 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."). W tym zakresie dawniej obowiązywały art. 155-157 u.sp.zw., a następnie art. 232-237 Pr.spółdz. Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy art. 232 § 4 oraz art. 233, 235 i 237 Pr.spółdz. miały nadal zastosowanie do domu jednorodzinnego, do czasu przeniesienia jego własności na rzecz członka (art. 52 u.s.m.). Zostały one uchylone przez ustawę z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), a art. 52 u.s.m. otrzymał obecne brzmienie wzorowane na uchylonych przepisach.

W czasie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. było zasadą, że spółdzielcze zrzeczenie budowy domów jednorodzinnych zawiązywano na okres realizacji budowy domów i dokonania ostatecznych rozliczeń (art. 155 § 1). Jednakże, w drodze wyjątku od tej zasady, statut zrzeczenia mógł przewidywać jego działalność także po zakończeniu okresu budowy, jeżeli było to uzasadnione potrzebami gospodarczymi i bytowymi członków (art. 155 § 2 u.sp.zw.). Stan prawny w tym zakresie nie uległ istotnej zmianie z dniem wejścia w życie Prawa spółdzielczego z 1982 r. Zgodnie z art. 236 Pr.spółdz., statut mógł przewidywać prowadzenie administracji domów przez spółdzielnię po przeniesieniu ich własności na członków, nie było zatem konieczne uzasadnianie dalszego istnienia spółdzielni potrzebami gospodarczymi i bytowymi członków. Artykuł 236 Pr.spółdz. został uchylony przez art. 29 u.s.m., nie oznaczało to jednak, że ustawodawca wyłączył możliwość kontynuacji działalności spółdzielni po przeniesieniu na rzecz członków własności domów jednorodzinnych, żaden bowiem przepis nie przewiduje stosownego zakazu w tym zakresie.

Przepisy dotyczące domów jednorodzinnych w spółdzielni mieszkaniowej, zarówno dawne, jak i obecne, były i są dostosowane do sytuacji, w której właściciel domu jest członkiem spółdzielni, przez wiele lat bowiem obowiązywała zasada związania spółdzielczego prawa do lokalu, a także prawa do domu jednorodzinnego, z członkostwem w spółdzielni, zgodnie z którą prawo do lokalu (domu jednorodzinnego) mogło przysługiwać tylko członkowi spółdzielni (art. 135 §

2 i 3 u.sp.zw., art. 213 § 1 Pr.spółdz.). Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w odniesieniu do prawa do domu jednorodzinnego początkowo nadal obowiązywał art. 213 § 1 w związku z art. 232 § 4 Pr.spółdz. Po zmianie tej ustawy przez ustawę z dnia 19 grudnia 2002 r. o obowiązywaniu tej zasady świadczyły art. 172 ust. 2 i art. 178 ust. 1 u.s.m., uznane za niezgodnie z Konstytucją w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03 (OTK-A Zb.Urz. 2004, nr 3, poz. 22). Od początku natomiast obowiązywania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozważana zasada nie ma zastosowania do prawa odrębnej własności lokalu w spółdzielni mieszkaniowej ani do prawa własności domu jednorodzinnego (zob. art. 24 w związku z art. 2 ust. 3 u.s.m.).

Możliwa jest zatem – jak w niniejszej sprawie – sytuacja, w której właściciel domu jednorodzinnego nie jest członkiem spółdzielni. W związku z podniesionymi w skardze zarzutami naruszenia przepisów prawa materialnego wymaga rozważenia, czy do takiego właściciela stosuje się art. 4 ust. 4 u.s.m., który określa obowiązki majątkowe właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni w zakresie uiszczania tzw. opłat eksploatacyjnych. Z art. 2 ust. 3 zdanie drugie u.s.m. wynikałoby, zgodnie z wykładnią językową tego przepisu, że przepisy ustawy o lokalach, w tym art. 4 ust. 4 u.s.m., stosuje się wprost do domów jednorodzinnych. Jednakże wykładnia logiczna, systemowa i funkcjonalna prowadzą do wniosku, że takie stosowanie może być tylko odpowiednie, to znaczy może oznaczać stosowanie przepisów o lokalach, zależnie od sytuacji, wprost, z modyfikacjami albo ich niestosowanie. W wypadku domu jednorodzinnego z natury rzeczy nie występuje pojęcie nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 4 ust. 4 zdanie pierwsze u.s.m., w tym więc zakresie wspomniany przepis w ogóle nie może mieć zastosowania do domu jednorodzinnego. Może natomiast być stosowany art. 4 ust. 4 zdanie drugie u.s.m., jeżeli istnieją nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, jednakże w stanie faktycznym sprawy Spółdzielnia nie udowodniła istnienia takich nieruchomości. Poza sporem pozostaje zaś okoliczność, że ani postanowienia statutu Spółdzielni, ani uchwały jej organów, w tym rady nadzorczej, nie mają zastosowania do właścicieli domów jednorodzinnych niebędących członkami Spółdzielni.

Skarżąca nie wykazała zatem, aby prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 23 września 2009 r. był niezgodny z prawem. Z tych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 424<sup>11</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.