

Sygn. akt III CZP 55/12

UCHWAŁA

Dnia 24 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z. D.

przeciwko Międzyszakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
"P." w R.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 24 października 2012 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Apelacyjny

postanowieniem z dnia 16 maja 2012 r.,

„Czy w przypadku nieuwzględnienia w całości wniosków, o których mowa w art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (t. jedn. Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), Zarząd Spółdzielni ma obowiązek podjęcia ostatecznej uchwały w pierwotnie proponowanej treści i czy podlega ona zaskarżeniu; czy też w takiej sytuacji uchwała, o której mowa w art. 42 ust. 2 tej ustawy, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia wyłożenia do wglądu jej projektu?”

podjął uchwałę:

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej podejmuje uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, podlegającą zaskarżeniu do sądu, także wtedy, gdy nie zgłoszono wniosków do jej projektu lub zgłoszone wnioski nie zostały uwzględnione w całości (art. 42 ust. 2 w związku z art. 43 ust. 2, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c., art. 49¹ 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.”) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul K.[...], składającego się z pokoju, przedpokoju, kuchni, komórki, części strychu, według powoda poddasza, a zdaniem pozwanej części międzystropowej i dwóch piwnic, oraz przeniesienia tego prawa na jego rzecz wraz z przypadającym na ten lokal udziałem w prawie użytkowania wieczystego jednobudynkowej nieruchomości.

Ustalił, że powód, któremu przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do tego lokalu, wystąpił w dniu 24 lipca 2007 r. o zezwolenie na adaptację części strychu na co pozwana wyraziła zgodę, niemniej ostatecznie jej odmówiła w zakresie poddasza (części międzystropowej). Organ administracji nie zatwierdził projektu budowlanego dotyczącego adaptacji, w związku z czym pozwana wyznaczyła powodowi termin do podjęcia decyzji i po jego bezskutecznym upływie zarząd przygotował i następnie w dniu 22 lipca 2009 r. uchwalił projekt uchwały Nr 90/2009, określającej przedmiot odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym oznaczonym nr.[...], przy czym nie objęto nią spornego poddasza (powierzchni międzystropowej) jako przynależącego do lokalu powoda. Pismem z dnia 23 lipca 2009 r. powód został powiadomiony, że w okresie od dnia 4 sierpnia 2009 r. do dnia 17 sierpnia 2009 r. w siedzibie pozwanej został wyłożony projekt uchwały. W dniu 25 sierpnia 2009 r. pozwany złożył wniosek o jego zmianę przez objęcie nim lokalu o pow. 59,60 m² oraz pomieszczeń przynależnych (strychu, poddasza i piwnic) oraz o ponowne przeliczenie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Wobec nieuwzględnienia tego wniosku przez zarząd spółdzielni powód wytoczył powództwo o uchylenie uchwały, które prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 6 kwietnia 2010 r. I C 505/09, zostało oddalone jako przedwczesne. Sąd stanął na stanowisku, że uchwała zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ust. 2 u.s.m.

nie została jeszcze podjęta. Został jedynie opracowany i uchwalony przez zarząd pozwanej jej projekt, który należy odróżnić od samej uchwały.

Także w rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w wyroku z dnia 6 kwietnia 2010 r. I C 505/09, a ponadto uznał, że pozwanej nie można zasadnie zarzucić bezczynności w rozumieniu art. 49¹ u.s.m.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda, od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 23 sierpnia 2011 r., Sąd Apelacyjny powziął poważną wątpliwość w zakresie wykładni art. 43 ust. 2 oraz art. 42 ust. 2. u.s.m. i w związku z tym przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przytoczone na wstępie zagadnienie prawne. Podniósł, że unormowanie zawarte w art. 43 u.s.m. w drodze wyjątku daje możliwość zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali do sądu i wobec jego niejasności utrudnia precyzyjne określenie praw i obowiązków adresatów zawartych w nim norm prawnych. Jeden kierunek wykładni prowadzi do wniosku, że uchwała o której mowa w art. 42 ust. 2 u.s.m. wchodzi w życie po upływie 14 dni – licząc od dnia wyłożenia projektu uchwały do wglądu celem umożliwienia osobom, których dotyczy – przedstawienia zarządowi spółdzielni wniosków odnośnie jego zmian, lub z dniem podjęcia uchwały o treści uwzględniającej dokonane korekty. Zauważył, że w literaturze jest prezentowany odmienny pogląd, tj. że zarząd spółdzielni powinien podjąć uchwałę o treści odpowiadającej jej projektowi i zawiadomić o treści podjętej uchwały wszystkie zainteresowane osoby, którym przysługuje prawo jej zaskarżenia, nawet gdy nie został złożony żaden wniosek dotyczący zmian projektu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 42-43 u.s.m. regulują procedurę podjęcia przez spółdzielnię mieszkaniową uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu. Pozostają one w związku z art. 17¹⁴ u.s.m., w którym przewidziano roszczenie o przeniesienie własności lokalu realizowane na pisemne żądanie podmiotu uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w razie spełnienia wymagań wskazanych w tym przepisie. Unormowania te nie stanowią podstawy prawnej przekształcenia i nie warunkują jego dopuszczalności, co pośrednio potwierdza również regulacja zawarta w art. 49¹ u.s.m., a jedynie mają na celu ułatwić przekształcenie

spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokali, a przede wszystkim mają służyć nadaniu trybowi wyodrębniania własności lokali charakteru zorganizowanego i jednolitego.

Środkiem prawnym służącym weryfikacji skutków prawomocnej uchwały może być powództwo przewidziane w art. 49¹ u.s.m., jeśli nie nastąpiło wyodrębnienie przynajmniej jednego lokalu na jej podstawie. Nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy na określonych warunkach można kwalifikować jako beczynność spółdzielni w rozumieniu art. 49¹ u.s.m.

Sądowi Apelacyjnemu bliższy jest pogląd, że zarząd spółdzielni ma obowiązek wydać uchwałę jedynie wtedy, gdy przynajmniej w części uwzględni wnioski złożone na podstawie art. 43 ust. 2 u.s.m. i tylko uchwała „korygująca” podlega zaskarżeniu. Jego zdaniem, przemawia za tym treść art. 43 ust. 4 u.s.m., w którym przewidziano obowiązek poinformowania osób składających wnioski o przyczynie ich nieuwzględnienia. Argument ten nie jest jednak trafny, gdyż w wymienionym przepisie mówi się wyraźnie o obowiązku poinformowania spółdzielców o zmianach „projektu uchwały” powstałych w wyniku rozpatrzenia wniosków. Poza tym koncepcja ta prowadzi do wykładni *ad absurdum*, gdyż dopuszcza możliwość zaskarżenia uchwały jedynie w przypadku przynajmniej częściowego uwzględnienia wniosków, zatem - przy jej przyjęciu - w razie wydania uchwały korygującej, możliwość jej zaskarżenia miałyby wszystkie osoby zainteresowane (art. 43 ust. 1 u.s.m.), a więc i te które nie zgłosiły wniosków na podstawie art. 43 ust. 2 u.s.m., natomiast w wypadku nieuwzględnienia wszystkich wniosków możliwości zaskarżenia nie miałyby nawet osoba, która je zgłosiła.

Najistotniejszym jednak argumentem jest to, że w art. 42 i 43 u.s.m. ustawodawca posłużył się dwoma różnymi pojęciami – „uchwała” oraz „projekt uchwały”, a w art. 43 ust. 3 i 4 wyrażenia te występują obok siebie. Przy przyjęciu preferowanego przez Sąd Apelacyjny stanowiska trudno wskazać moment „przekształcenia się” projektu uchwały w uchwałę; przyjęcie, że jest to projekt uchwały i „wynik rozpatrzenia wniosków” w rozumieniu art. 43 ust. 4 u.s.m., powodowałoby wątpliwości, czy danej osobie doręcza się jedynie „rezultat” rozpatrzenia jej wniosków, czy wniosków wszystkich uprawnionych osób. Taki wariant oznaczałby, że nie ma jednej uchwały podjętej w omawianym trybie,

lecz przynajmniej tyle uchwał, ile osób złożyło wnioski na podstawie art. 43 ust. 2 u.s.m., a tymczasem w art. 42 ust. 2 u.s.m. ustawodawca wyraźnie wspomina o uchwałach.

Poza tym każda z uchwał mogłaby zapaść w innym czasie, a zaskarżenie i skuteczne podważenie jednej z nich nie musiałoby eliminować tożsamyh postanowień zawartych w innej uchwałach. Ponadto, w art. 43 ust. 4 u.s.m. ustawodawca wyraźnie zróznicował „wynik” rozpatrzenia wniosków, „treść zmian projektu uchwały” oraz „uchwałę”, co oznacza nakaz różnego rozumienia tych pojęć. Brak też wymagania, aby oświadczenie o wyniku rozpatrzenia wniosków zostało złożone w formie uchwały. Trzeba także podkreślić, że jeśli osoba uprawniona nie złoży wniosków, to w odniesieniu do niej uchwałą stałby się projekt uchwały co budzi zasadnicze wątpliwości.

Poza tym art. 43 ust. 5 u.s.m., nie wprowadza szczególnych ograniczeń podmiotowych (np. tylko do osoby, która złożyła wniosek z art. 43 ust. 2 u.s.m.) lub przedmiotowych (np. dopuszczalności zaskarżenia jedynie uchwały korygującej), więc osoba uprawniona nie jest ograniczona tym, czy złożyła wniosek przewidziany w ust. 2 u.s.m., ani nie jest związana podniesionymi w nim okolicznościami. Może skarżyć postanowienia uchwały dotyczące innych osób uprawnionych, w szczególności, jeśli są sprzeczne z prawem, naruszają jej interes prawny albo uprawnienie, np. przez niezasadne przyznanie innej osobie pomieszczenia przynależnego, co oznacza zmniejszenie udziału w nieruchomości wspólnej.

Należy podkreślić, że termin do zaskarżenia uchwały biegnie od dnia jej doręczenia, które powinno nastąpić w terminie określonym w art. 43 ust. 4 u.s.m. Obowiązek doręczenia „uchwały” wskazuje na to, że nie można utożsamiać „projektu uchwały” i „uchwały”, skoro projekt nie podlega doręczeniu. Zgodnie z art. 43 ust. 1 u.s.m. osobom których projekty dotyczą doręcza się jedynie powiadomienie o terminie i miejscu wyłożenia projektu.

Wprawdzie art. 43 ust. 6 u.s.m. stanowi, że uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie po upływie dwóch miesięcy od jej podjęcia, niemniej przepis ten normuje jedynie moment wejścia w życie uchwały i nie określa jej treści, procedury podjęcia czy wreszcie zaskarżalności.

Za przyjętym kierunkiem wykładni przemawiają także trudne do zakwestionowania argumenty systemowe i funkcjonalne, zwłaszcza że każda interpretacja ograniczająca zaskarżalność uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości budzi wątpliwości. Trzeba zauważyć, że unormowanie zawarte w art. 43 ust. 5 u.s.m. stanowi wyjątek, niezsynchronizowany z dotychczasowymi założeniami prawa spółdzielczego, gdyż w wyniku jego wprowadzenia istotna kwestia dotycząca interesów majątkowych członków spółdzielni została wyłączona z kompetencji walnego zgromadzenia. Należy też zwrócić uwagę na funkcję organizatorską omawianego unormowania; tylko uchwalenie jednej uchwały regulującej całościowo sprawy związane z przekształcaniem lokali nadaje procedurze zorganizowany i jednolity charakter.

Przedstawione względy prowadzą do wniosku, że zarząd spółdzielni mieszkaniowej ma obowiązek podjęcia uchwały na podstawie art. 42 ust. 2 w zw. z art. 43 ust. 2, 3, 4 i 5 u.s.m., nawet jeśli nie zgłoszono wniosków do projektu uchwały na podstawie art. 43 ust. 2 u.s.m. lub zgłoszone wnioski nie zostały uwzględnione w całości.