



Sygn. akt V CSK 558/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Z.W.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "P."
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 listopada 2012 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 października 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 3 sierpnia 2010 r. oddalił powództwo Z. W. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „P.” o uchylenie uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali.

Z ustaleń wynika, że powódka jest członkiem pozwanej spółdzielni i przysługuje jej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr 27 przy ul. B. 20, znajdującego się w zasobach spółdzielni. Powódka zajmuje także piwnicę o pow. 1,76 m² jako pomieszczenie przynależne oraz korzysta na zasadzie najmu z wnęki (komórki) o pow. 3,60 m², usytuowanej na półpiętrze klatki schodowej.

Zarząd spółdzielni przygotował projekt uchwały w sprawie określenia odrębnej własności lokali. Projekt ten był wyłożony do wglądu, o czym zawiadomiono członków informując ich, że ewentualne zastrzeżenia i uwagi można składać w terminie określonym w art. 42 ust. 2 u.s.m. Żaden z członków spółdzielni, w tym również powódka, nie zgłosił pisemnych wniosków dotyczących zmian tego projektu. W dniu 5 kwietnia 2005 r. zarząd pozwanej zatwierdził niezakwestionowany przez członków projekt uchwały i podjął uchwałę nr 11/2005 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W § 3 uchwały został wymieniony załącznik nr 3, w którym wymieniono lokal powódki, jako mający powierzchnię 41,50 m², do którego pomieszczeniem przynależnym jest piwnica nr 27, a z lokalem tym związany jest udział w prawie własności części wspólnych nieruchomości w wysokości 2257/1 000 000. Pomieszczenia na półpiętrach zostały zaliczone do powierzchni wspólnej. Pismem z dnia 7 kwietnia 2005 r., doręczonym powódce w dniu 9 kwietnia 2005 r., zarząd spółdzielni poinformował powódkę o zatwierdzeniu uchwały w brzmieniu podanym w projekcie. Uchwała została doręczona powódce w dniu 2 lutego 2010 r.

Na podstawie tej uchwały w 2007 r. ustanowiono odrębną własność 17 lokali, a na dzień 6 stycznia 2010 r. została ustanowiona odrębna własność 130 mieszkań, tj. ponad 30 % lokali.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2007 r. powódka zwróciła się do spółdzielni z żądaniem ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu. Żądała także, aby odrębną własność lokalu objąć również komórkę na półpiętrze. Z uwagi na to żądanie, mimo że nie zalega ona z opłatami, pomiędzy stronami nie doszło do

zawarcia umowy. W ocenie Sądu Okręgowego, żądanie powódki jest niezasadne, albowiem zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, a nadto powódka uchybiła terminowi do jej zaskarżenia. Termin do zaskarżenia uchwały należy, zdaniem Sądu, liczyć od dnia doręczenia powódce zawiadomienia o podjęciu uchwały, co nastąpiło 7 kwietnia 2005 r. Pozew wniesiony został z uchybieniem tego terminu. Zaskarżona uchwała ponadto spełniała wymogi przewidziane przez obowiązującą w dacie jej podjęcia ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy uznał, że jakkolwiek skutek zmiany art. 42 u.s.m. nowelą z dnia 14 czerwca 2007 r. spółdzielnie mieszkaniowe zostały zobowiązane do zmiany treści uchwał podjętych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali poprzez przyporządkowanie im piwnic i innych pomieszczeń przynależnych, tak aby nie stanowiły one części wspólnych nieruchomości, to obowiązek ten nie dotyczył tych przypadków, w których spółdzielnie na podstawie takiej uchwały dokonały już czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej. W konsekwencji ustalając, że pozwana spółdzielnia na podstawie zaskarżonej uchwały ustanowiła odrębną własność 130 lokali, Sąd ten uznał żądanie powódki za bezzasadne.

Wyrokiem z dnia 26 października 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki od powyższego wyroku. Podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sąd Apelacyjny przyjął za trafne zapatrywanie, że powódka uchybiła terminowi do zaskarżenia uchwały. Sąd Apelacyjny uznał, że ustawa nie nakłada na spółdzielnie obowiązku doręczenia osobom zainteresowanym tekstu uchwały podjętej po rozpatrzeniu zastrzeżeń do projektu, a wystarczające jest zawiadomienie osób zainteresowanych o przyjęciu projektu bez poprawek. Doręczenie tego zawiadomienia otwiera termin do zaskarżenia uchwały, nie ulega zaś wątpliwości, że dla powódki termin ten bieg z chwilą doręczenia jej pisma z dnia 7 kwietnia 2005 r., zatem bezskutecznie upłynął.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt. 1 k.p.c.) oraz prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt. 2 k.p.c.) powódka zarzuciła:

- a) naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 43 ust. 4 u.s.m. poprzez błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że ustawa nie

nakłada na spółdzielnie obowiązku doręczenia osobom zainteresowanym tekstu uchwały, a jedynie obowiązek poinformowania ich o przyjęciu projektu i treści ewentualnych zmian do tego projektu;

a) naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonego przez powódkę wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentu KW ... na okoliczność ustalenia, kiedy faktycznie nastąpiło pierwsze przekształcenie lokalu w odrębną własność; art. 233 k.p.c. i art. 382 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i ogólnikowe powołanie się na wynik postępowania przed Sądem pierwszej instancji, bez należytej oceny zebranego materiału dowodowego w sprawie i słuszności dokonanej wykładni art. 43 ust. 4 u.s.m. oraz art. 5 w związku z art. 212 i art. 232 k.p.c. poprzez niepouczenie powódki o możliwości ustanowienia pełnomocnika oraz o znaczeniu czynności procesowych, gdy z uwagi na wyjątkową zawłość sprawy oraz ogólną nieporadność życiową i procesową powódki Sąd winien dostrzec konieczność uzyskania przez nią pomocy prawnej.

W konkluzji powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i orzeczenie zgodnie z wnioskami apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116), spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek podjęcia, w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu, uchwały, określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. W art. 43 uregulowany został sposób podejmowania takiej uchwały, wymagający przygotowania projektu, wyłożenia go do wglądu członków, rozpatrzenia ewentualnych wniosków i zastrzeżeń, oraz podjęcia uchwały zatwierdzającej lub korygującej projekt. Wbrew ocenie Sądu Apelacyjnego, nie jest wystarczające powiadomienie członków spółdzielni o podjęciu uchwały w brzmieniu zgodnym z projektem. Z art. 43 ust. 5 ustawy wyraźnie wynika obowiązek doręczenia uchwały osobom, których dotyczy. Osoby

te mogą bowiem, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. W niniejszej sprawie ustalono, że powódce nie doręczono uchwały, a jedynie zawiadomienie o jej podjęciu. Doręczenie nastąpiło dopiero w 2010 r. w toku postępowania sądowego toczącego się pomiędzy stronami w innej sprawie, zatem termin do zaskarżenia uchwały należy uznać za zachowany.

Trafnie uznały orzekające w sprawie Sądy, że wejście 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; dalej: ustawa zmieniająca) nie zawsze narzucało na spółdzielnię obowiązek zmiany uchwały, o jakiej mowa w art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003, nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: u.s.m.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek realizacji roszczenia, o jakim mowa w art. 17¹⁴ u.s.m. na nowych zasadach określonych w ustawie zmieniającej, chyba że na podstawie prawomocnej uchwały zarządu, podjętej w poprzednio obowiązującym stanie prawnym, spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (por. uchwały z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 5; III CZP 16/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 6; III CZP 17/09, OSNC 2010, poz. 7). Zasadniczego znaczenia nabiera zatem ustalenie, czy przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej (31 lipca 2007 r.) spółdzielnia dokonała czynności zmierzających bezpośrednio do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Ustalenia poczynione w tym zakresie nie są precyzyjne, co trafnie zarzuciła skarżąca w ramach drugiej podstawy kasacyjnej.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika jedynie, że spółdzielnia w 2007 r. ustanowiła odrębną własność 17 lokali. Nie wiadomo natomiast, czy nastąpiło to przed wejściem w życie ustawy zmieniającej, czy już po dniu 31 lipca 2007 r., ani kiedy dokonano czynności zmierzających bezpośrednio do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w sytuacji, w której do realizacji roszczenia określonego w art. 17¹⁴ u.s.m. doszło już po tym dniu. Ustalenie w tym zakresie jest niezbędne do rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powódki. Trafnie zatem

zarzucała w skardze powódka naruszenie art. 217 i 382 k.p.c., zgłaszała bowiem wnioski dowodowe na wskazaną okoliczność, a ich oddalenie nastąpiło bez uzasadnionych podstaw. Brak tego istotnego ustalenia skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Nie są natomiast zasadne pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego. Podstawy skargi kasacyjnej nie może stanowić zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. z uwagi na wyraźny zakaz wyrażony w art. 398³ § 3 k.p.c. Wbrew też zarzutom, nie doszło do naruszenia art. 5 w związku z art. 212 i 232 k.p.c. przez brak uprzedzenia powódki o możliwości ustanowienia pełnomocnika procesowego i pouczenia jej o znaczeniu czynności procesowych. Przede wszystkim zarzut ten odnosi się w istocie do postępowania przez Sądem pierwszej instancji, podczas gdy skarga kasacyjna służy zaskarżaniu orzeczeń drugoinstancyjnych. Skarżąca zaś nie przytoczyła w skardze przepisów regulujących postępowanie odwoławcze, które naruszyć miał we wskazany sposób Sąd Apelacyjny. Niezależnie od tego trzeba zwrócić uwagę, że z art. 5 k.p.c. nie wynika powinność sądu, mająca charakter ogólnego obowiązku, udzielania w każdym wypadku pouczeń stronom procesu tylko dlatego, że występują bez profesjonalnego pełnomocnika. Udzielenie pouczenia musi być uzasadnione, zależy od uznania i oceny sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CZ 53/11, niepubl.). Skarżąca nie wykazała, że taka potrzeba istniała, a zawarte w skardze twierdzenia o jej nieporadności i zawłości sprawy należy uznać za gołosłowne.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.