

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa A. B. i in. ,
przeciwko W. Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
o podział spółdzielni,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 lipca 2013 r.,
na skutek zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w [...]
postanowieniem z dnia 26 lutego 2013 r.,

"1. Czy dopuszczalny jest podział spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 108a albo art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2003. 188. 1848 ze zm.) przez wyodrębnienie z dotychczasowej spółdzielni na rzecz spółdzielni nowopowstającej, jednostki organizacyjnej, w skład której wchodzi część działki gruntu stanowiąca jednocześnie część nieruchomości powstałej w trybie art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003. 119. 1116 ze zm.), objętej uchwałą zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 2 i 3 powołanej wyżej

ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w tej nieruchomości?

W przypadku negatywnej odpowiedzi na powyższe pytanie:

2. Czy dopuszczalny jest podział spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 108a albo art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2003. 188. 1848 ze zm.) przez przeniesienie z dotychczasowej spółdzielni na rzecz spółdzielni nowopowstającej, części majątku stanowiącego udziały we współużytkowaniu wieczystym, przysługujące dotychczasowej spółdzielni w nieruchomości wydzielonej z nieruchomości powstałej w trybie art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003. 119. 1116 ze zm.), objętej uchwałą zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali, o jakiej mowa w art. 42 ustęp 2 i 3 powołanej wyżej ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w tej nieruchomości?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione zagadnienie prawne nasunęło się Sądowi Okręgowemu przy rozpoznawaniu apelacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 29 września 2011 r. Wyrokiem tym Sąd Okręgowy dokonał podziału pozwanej Spółdzielni z dniem 31 grudnia 2001 r. przez wydzielenie z niej nowej spółdzielni mieszkaniowej o nazwie „P.”, za podstawę podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań przyjmując bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2001 r. i zapisy księgowe majątku trwałego na ten dzień. Sąd orzekł, że do

nowopowstałej spółdzielni przechodzą wymienieni w wyroku członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych w budynku wielorodzinnym przy ul. B. Powstałej Spółdzielni przyznał nieodpłatnie część majątku pozwanej, w tym prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr 12/3 i część działki nr 12/4 o pow. 3 188 m² wyznaczoną przez geodetę na mapie sytuacyjnej - stanowiącej część wyroku - wraz z prawem własności budynku wielorodzinnego z 42 lokalami mieszkalnymi i 2 lokalami użytkowymi, budowli i urządzeń trwale związanych z użytkowanym gruntem.

Punktem spornym w sprawie była wielkość nieruchomości gruntowej, której prawo wieczystego użytkowania miała przejąć nowopowstała spółdzielnia. Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie wnioskodawców i wydzielił z nieruchomości użytkowanej wieczyście przez pozwaną nie tylko działkę 12/3, na której znajduje się budynek przy ul. B., ale także - z czym nie zgadzała się pozwana - część sąsiedniej działki 12/4, uznając, że spółdzielnia „P.” powinna otrzymać prawa do terenu stanowiącego funkcjonalną całość, w tym do gruntu zajętego pod infrastrukturę sfinansowaną przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali znajdujących się w tym budynku. Na spornym między stronami terenie umieszczone są miejsca parkingowe, trzepak, śmietnik, dojście do budynku dla osób niepełnosprawnych oraz droga wewnętrzna pozwalająca na wjazd spod budynku na drogę publiczną. Członkowie pozwanej, uprawnieni do lokali w budynku przy ul. B., wnioskowali o wyposażenie wydzielanej spółdzielni „P.” także w tę, konieczną dla jej funkcjonowania część nieruchomości od jesieni 2001 r., kiedy podjęli uchwałę o wystąpieniu do pozwanej z żądaniem podziału spółdzielni. Domagają się jej także w niniejszej sprawie o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale. W czasie, kiedy powodowie wystąpili z żądaniem podziału spółdzielni budynek przy ul. B. wraz z sąsiednią zabudową mieszkaniową pozwanej znajdował się na jednej działce 12/2. Pozwana w toku procesu w niniejszej sprawie, w ramach czynności przygotowawczych do ustanowienia praw odrębnej własności lokali w swoich budynkach, przeprowadziła podział geodezyjny działki nr 12/2, doprowadzając – mimo uwag organu udzielającego zezwolenia na podział o niefunkcjonalności działki 12/3 - do wydzielenia działek nr 12/3 i 12/4, które stały się podstawą do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach na każdej z tych działek. Teren z parkingiem, śmietnikiem, trzepakiem i

drogą służącymi mieszkańcom budynku przy ul. B., znalazł się w granicach sąsiedniej nieruchomości ewidencyjnej, a tym samym przyszłej nieruchomości wspólnej po przeniesieniu na uprawnionych prawa własności lokali w położonym na niej budynku. Mimo nałożonego na pozwaną w drodze zabezpieczenia w niniejszej sprawie zakazu jakichkolwiek przekształceń własnościowych działki nr 12/4, w 33 przypadkach przeniosła odrębną własność lokali w budynku na tej działce na osoby, którym przysługiwały spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Sąd Apelacyjny, nawiązując do dokonanych przez pozwaną przekształceń własnościowych, wyraził wątpliwość, czy zmieniony stan prawny nie wyłącza możliwości dokonania podziału pozwanej spółdzielni przez wyodrębnienie z niej jednostki organizacyjnej, w której skład wchodzi część działki stanowiąca fragment nieruchomości wspólnej, w prawie do której udziały mają właściciele lokali w budynku niewłączanym do majątku służącego utworzeniu nowej spółdzielni. Zdaniem tego Sądu w takim wypadku konsekwencją podziału byłoby uszczuplenie praw nabytych przez osoby trzecie i naruszenie reguły praw związanych, wynikającej z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z drugiej jednak strony Sąd Apelacyjny dostrzegł, że opowiedzenie się za nienaruszalnością praw osób trzecich koliduje z słusznymi uprawnieniami członków spółdzielni do jej podziału, których znaczenie podkreślił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02 OTK-A 2005/4/38). Zdaniem Sądu przyjęcie niedopuszczalności podziału w wypadku, kiedy byłoby to związane z naruszeniem praw choćby jednego właściciela odrębnego lokalu powodowałoby, że przepisy art. 108 i art. 108 a ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 ze zm.) stałyby się przepisami martwymi. Sąd rozważał też rozwiązania pośrednie polegające na przeniesieniu na rzecz nowopowstającej spółdzielni części majątku, jaki jeszcze przysługuje spółdzielni po ustanowieniu odrębnej własności lokali. I tu jednak stwierdził trudności, ze względu na konieczność wyodrębnieniu części nieruchomości stanowiącej przedmiot odrębnej własności lokali, która pozostawałaby we współwłasności nowopowstałej spółdzielni i właścicieli odrębnych lokali ze spółdzielni dotychczasowej.

Na rozprawie strony wniosły o odmowę podjęcia uchwały

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustanowiona w art. 390 § 1 k.p.c. instytucja pytań prawnych, jako odstępstwo od konstytucyjnej zasady niezawisłości orzeczniczej sędziów, którzy w sprawowaniu swojego urzędu podlegają jedynie Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP), wymaga ścisłej wykładni (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1999 r., III CZP 62/98, OSNC 1999/10/166). Merytoryczna, wiążąca pomoc prawna Sądu Najwyższego, może nastąpić wyłącznie wtedy, kiedy zachodzi rzeczywista potrzeba wyjaśnienia poważnych wątpliwości o decydującym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy, pozostających z tym rozstrzygnięciem w związku przyczynowym. Jeśli taka zależność nie ma miejsca, albo jej wystąpienie nie jest pewne, w świetle dotychczasowych ustaleń faktycznych, lub przedstawione zagadnienie nabierze decydującego znaczenia tylko w razie przyjęcia jednego z kilku możliwych stanowisk prawnych, do których sąd pytający się nie ustosunkował, podjęcie uchwały nie jest dopuszczalne (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 1996 r., III CZP 91/96, OSNC 1997/1/9, czy z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 67/08, nie publ.).

W rozpatrywanej sprawie Sąd Apelacyjny przedstawił zagadnienie prawne oparte na milczącym założeniu, że dokonane przez pozwaną wbrew zakazowi wynikającemu z postanowienia o zabezpieczeniu w niniejszej sprawie przekształcenia własnościowe na działce nr 12/4 były nie tylko ważne ale też skuteczne i spowodowały nieodwracalne zmiany w stanie własnościowym części działki 12/4, którą Sąd Okręgowy przyznał nowopowstającej spółdzielni „P.”. Tymczasem poglądy wyrażane w doktrynie i orzecznictwie, jakkolwiek nie są jednolite, jednak oscylują pomiędzy koncepcją nieważności czynności dokonanej wbrew zakazowi ustanowionemu w drodze zabezpieczenia (pogląd ten jest popierany w piśmiennictwie, przy czym niekwestionowany także w orzecznictwie jest w odniesieniu do skutków zakazu zbywania ustanowionego w postępowaniu karnym na podstawie art. 292 § 2 k.p.k.), a stanowiskiem o bezskuteczności takiej czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1970 r., II CR 517/70, nie publ.). Przyjęcie któregośkolwiek z tych poglądów spowoduje, że przy ferowaniu wyroku w niniejszej sprawie nie będzie konieczne uwzględnienie skutków

przeniesienia części prawa użytkowania wieczystego działki 12/4 na osoby trzecie, co przesądza o zbędności udzielanie odpowiedzi na przedstawione pytanie.

Gdyby przekształcenia własnościowe nastąpiły przed ustanowieniem zabezpieczenia, konieczne byłoby poddanie ocenie, czy czynność taka nie stanowiła zbycia w toku sprawy prawa objętego sporem, ze skutkiem przewidzianym w art. 192 pkt 3 k.p.c. Przeniesienie na uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokalu prawa odrębnej własności tego lokalu powoduje przejście prawa własności i związanego z nim udziału w prawie do nieruchomości wspólnej i może uzasadniać zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. także w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1988 r., IV CR 183/88, nie publ. oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 39/10, OSNC 2011/1/3 z powołanym tam orzecznictwem).

Ponieważ w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego wskazane problemy nie zostały uwzględnione, Sąd Najwyższy odmówił rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego.

jw