

Sygn. akt III CZP 14/09

UCHWAŁA

Dnia 17 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Wojciech Katner

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa [REDAKTED]
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Rodzina Kolejowa" w Białymstoku
o stwierdzenie nieważności uchwały,
po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 kwietnia 2009 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku
postanowieniem z dnia 18 grudnia 2008 r., sygn. akt I ACa 543/08,:

„Czy uchwała zarządu spółdzielni, nie zaliczająca 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, jest dotknięta nieważnością z uwagi na treść art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami)?”;

w razie odpowiedzi negatywnej:

„Czy osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego to lokalu przyporządkowana jest faktycznie piwnica i jest ona użytkowana przez tę osobę, może wnosić na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych powództwo o uchylenie uchwały zarządu spółdzielni, mocą której nie zaliczono piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, z powodu naruszania jej interesu prawnego lub uprawnienia (art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)?”

podjął uchwałę:

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.

Na oryginał właściwe podpisy
Za zgodność:
Starszy inspektor sądowy


Bożena Kowalska

Uzasadnienie

Przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 1997 r., zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i [redacted] Spółdzielnia zobowiązała się wybudować mieszkanie nr 25 o pow. użytkowej 44,5 m² zlokalizowane na parterze budynku nr 5 przy ul. Ślusarskiej [redacted]. W dniu 30 kwietnia 1998 r. Zarząd Spółdzielni przydzielił powódce [redacted] mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. Ślusarskiej [redacted] m [redacted], składające się z trzech izb o łącznej powierzchni użytkowej 44,5 m².

W budynku przy ul. Ślusarskiej [redacted] znajdują się piwnice w ilości odpowiadającej ilości lokali mieszkalnych, o powierzchni od 2 do 5,30 m². Przyjęto zasadę, że numer piwnicy odpowiada numerowi lokalu mieszkalnego i przekazano je osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bez protokołów przekazania. Powódka użytkuje pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem jej lokalu mieszkalnego od początku zamieszkiwania w należącym do niej lokalu.

[redacted] w dniu 11 czerwca 2001 r. złożyła wniosek o zawarcie z nią umowy przeniesienia prawa własności zajmowanego przez nią lokalu w ten sposób, że przysługiwać jej będzie prawo odrębnej własności tegoż lokalu, które będzie związane z prawem własności do nieruchomości obejmującej budynek, w którym ustanawia się prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego z prawem własności pomieszczeń przynależnych do tego lokalu oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością uwłaszczonego lokalu.

W dniu 11 marca 2004 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” podjął, na podstawie art. 42 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwałę o nieuznawaniu komórek piwnicznych za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.

W dniu 21 maja 2008 r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości w skład której wchodzi między innymi budynek przy ul. Ślusarskiej. W uchwale nie zaliczono piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych. W okresie wyłożenia projektu uchwały do wglądu wpłynęły do Zarządu trzy wnioski o zaliczenie piwnic jako części składowych lokali mieszkalnych, jednak nie zostały one uwzględnione.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2008 r. oddalił powództwo przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku. Przyjmując, że powódka domaga się stwierdzenia nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 21 maja 2008 r. Sąd Okręgowy wskazał, że powódka błędnie odczytuje zmianę art. 42 ust. 3 pkt 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jaka nastąpiła z dniem 31 lipca 2007 r. po wejściu w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. Nr 125, poz. 873). W ocenie Sądu Okręgowego zmiana ta miała charakter czysto redakcyjny i nie powodowała powstania żadnych nowych uprawnień, ani nie nakładała żadnych nowych obowiązków na Zarząd Spółdzielni. Sąd Okręgowy zauważył, też, że do czasu nowelizacji nie istniał spór co do tego, że z mocy art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd był władny podjąć decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, bądź stwierdzić, że te pomieszczenia nie będą przynależeć do lokali jako ich części składowe. Wskazał przy tym, że Zarząd Spółdzielni w uchwale z dnia 11 marca 2004 r., która nie została zaskarżona i tym samym korzysta z przymiotu zgodności z prawem, podjął decyzję o nieuznawaniu komórek piwnicznych za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku rozpoznając apelację powódki do wyroku Sądu Okręgowego, przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne przytoczone na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, podejmuje zarząd spółdzielni. Jednakże swoboda decydowania zarządu ograniczona jest przepisami prawa. Pierwsze ograniczenie wprowadza sam art. 42 ust. 7 poprzez odwołanie się do art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Drugie ograniczenie wprowadzone zostało przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. Nr 125, poz. 873), nowelizującą między innymi art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z brzmienia art. 42 po nowelizacji wynika, że uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali powinna także określać rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnice lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje.

Zatem, w sytuacji, w której piwnica przyporządkowana jest do lokalu mieszkalnego i jest użytkowana przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zarząd spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali powinien także określić położenie i powierzchnię piwnicy. Pominięcie w takiej sytuacji w uchwale piwnicy przyporządkowanej do lokalu powoduje sprzeczność uchwały z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach, a w konsekwencji jej nieważność.

Trafny jest pogląd, że o przyporządkowaniu w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 2 piwnicy do lokalu mieszkalnego można mówić zarówno w sytuacji, w której w przydziale lokalu mieszkalnego wskazano, że do tego lokalu przynależna jest określona piwnica, jak i wtedy, gdy został sporządzony protokół przekazania piwnicy określonej osobie, ale także jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez czynności faktyczne: oznaczenie konkretnej piwnicy numerem konkretnemu lokalu mieszkalnego i wydanie jej osobie, która otrzymała przydział tego lokalu.

W konkretnej sprawie istotne jest, że zgłoszone przez powódkę roszczenie pozostało niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 5 tejże ustawy zgłoszone na piśmie roszczenia określone w przepisach wymienionych w tym ustępie, niezrealizowane

do dnia wejścia w życie ustawy są rozpoznawane na jej podstawie. Wynika z tego, że do wniosku powódki, zgłoszonego w 2001 r. należało stosować art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym temu przepisowi ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).

SĄD NAJWYŻSZY
IZBA CYWILNA
WYDZIAŁ III

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność:
Starszy inspektor sądowy
Bożena Kowalska