



Sygn. akt II CSK 37/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa J. C.

przeciwko K. Spółdzielni Mieszkaniowej "P."

o stwierdzenie nieważności uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz o ustalenie nieważności rozliczenia powoda za dostawę ciepła w latach 1997 - 2001,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 czerwca 2006 r.,

skarg kasacyjnych obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 2 czerwca 2005 r.,

1) uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I podpunkcie 1 sentencji (w części uwzględniającej powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu) oraz w punktach III i IV sentencji (w części orzekającej o kosztach procesu) i w tym zakresie

przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;

2) oddala w całości skargę kasacyjną powoda;

3) nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w K. kwotę 2.700 zł powiększoną o kwotę podatku od towarów i usług na rzecz radcy prawnego F. P. tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo J. C. przeciwko K. Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” o uchylenie uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie określenia odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz o ustalenie nieważności rozliczenia powoda za dostawę ciepła w latach 1997-2001.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 grudnia 2001 r. zarząd pozwanej Spółdzielni podjął zaskarżoną uchwałę stanowiącą projekt określenia odrębnej własności lokali mieszkalnych należących do Spółdzielni. Uchwała nie wskazuje, jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych piwnic, które zaliczono do części wspólnej nieruchomości. Powód odwołał się od tej uchwały kwestionując nie załączenie do niej mapy określającej granice nieruchomości, brak pouczenia o środkach zaskarżenia oraz naruszenie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd nie uwzględnił jego odwołania i powód wystąpił do Sądu ze wskazanym wyżej roszczeniem.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu strony pozwanej o utracie przez powoda legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały wobec wykluczenia go ze Spółdzielni uchwałą z dnia 19 lutego 2004 r. Stwierdził, że w chwili wytoczenia powództwa

powód był członkiem Spółdzielni, obecnie toczy się postępowanie o uchylenie uchwały o wykluczeniu i w razie jego uwzględnienia powód będzie miał interes prawny w żądaniu prawidłowego określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Oceniając to roszczenie merytorycznie Sąd Rejonowy uznał, że zaskarżona uchwała odpowiada wymaganiam art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.) i wydana została zgodnie z trybem wskazanym w art. 43 ustawy. W ocenie Sądu Rejonowego uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali spółdzielczych nie musi wskazywać piwnic, jako pomieszczeń przynależnych do wydzielonych lokali mieszkalnych. Zgodnie z art. 42 ust. 7 u.s.m. decyzje w tym przedmiocie pozostawiono zarządowi, który może takie pomieszczenia zaliczyć do części wspólnych nieruchomości. Zaskarżona uchwała nie jest zatem, zdaniem Sądu, niezgodna z prawem a ponieważ powód nie wykazał, że narusza ona jego interes prawny lub uprawnienia, powództwo w zakresie żądania jej uchylenia zostało oddalone.

W odniesieniu do rozliczenia powoda za dostawę ciepła Sąd Rejonowy ustalił, że powód nie wyraził zgody na zamontowanie w swoim mieszkaniu urządzeń pomiarowych, wobec czego był rozliczany zgodnie z zasadami określonymi w dziale IV pkt 10 regulaminu rozliczeń finansowych spółdzielni z użytkownikami lokali - według ceny urzędowej za metr kwadratowy. Dokonane rozliczenie w latach objętych pozwem jest prawidłowe i dlatego powództwo także w tej części zostało oddalone.

W wyniku apelacji powoda Sąd Okręgowy w K. zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 czerwca 2005 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że stwierdził, iż podjęta przez zarząd pozwanej Spółdzielni uchwała z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w poszczególnych nieruchomościach jest nieważna, oddalił zaś powództwo o ustalenie nieważności rozliczenia powoda za dostawę ciepła, oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Uwzględniając powództwo kwestionujące uchwałę zarządu Sąd drugiej instancji uznał, że uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali

spółdzielczych, oprócz innych elementów zawartych w art. 42 u.s.m., powinna wskazywać pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych, czego w zaskarżonej uchwale brak a ustawa nie upoważniła zarządu do odstąpienia od tego wymogu. W ocenie Sądu Okręgowego cel ustawy, którym było uwłaszczenie członków spółdzielni, wymaga przy ustanowieniu odrębnej własności lokali określenia pomieszczeń przynależnych, takich jak piwnice, garaże itp. Brak takiego określenia w zaskarżonej uchwale sprawia, że jest ona niezgodna z prawem, co, stosownie do z art. 43 ust. 5 u.s.m., prowadzi do stwierdzenia jej nieważności.

Natomiast apelację powoda odnoszącą się do oddalenia roszczenia o stwierdzenie nieważności rozliczenia ze Spółdzielnią za zużycie ciepła Sąd odwoławczy uznał za nieuzasadnioną, stwierdzając, że rozliczenia tego dokonano na podstawie uchwał organów Spółdzielni, które nie zostały skutecznie zaskarżone. Wskazał, że gdyby powodowi przysługiwało roszczenie z tytułu pobranych od niego nienależnie opłat za centralne ogrzewanie, jego interes wymagałby wytoczenia powództwa o zapłatę a nie o ustalenie. Ponadto uznał, że skoro sposób rozliczenia powoda nie odnosił się do podzielników, bowiem powód nie pozwolił na zamontowanie w mieszkaniu urządzeń pomiarowych i rozliczany był według cen urzędowych, również z tego względu nie był uprawniony do wystąpienia z przewidzianym w art. 189 k.p.c. powództwem o ustalenie stosunku prawnego lub prawa.

Od powyższego wyroku obie strony wniosły skargi kasacyjne.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej jego apelację i orzekającej o kosztach procesu zarzucając naruszenie prawa procesowego - art. 189, art. 229, art. 230, art. 231 i art. 233 § 2 k.p.c. oraz podnosząc zarzut nieważności postępowania z uwagi na rozstrzygnięcie sprawy przez niewłaściwy rzeczowo Sąd Rejonowy, jako sąd pierwszej instancji.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej apelację powoda i jego powództwo o uchylenie uchwały zarządu oraz orzekającej o kosztach procesu zarzucając naruszenie art. 43 ust. 5, art. 42 ust. 1 i ust. 7 u.s.m oraz art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) przez błędną wykładnię i przyjęcie,

że obowiązkiem zarządu było wskazanie w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych pomieszczeń przynależnych do tych lokali, mimo że piwnice nigdy nie były traktowane jako lokale przynależne do poszczególnych mieszkań i nie były objęte przydziałami spółdzielczymi. Zarzuciła także naruszenie art. 373 k.p.c. przez nie odrzucenie apelacji powoda w zakresie dotyczącym unieważnienia uchwały zarządu, ze względu na niewskazanie w terminie wartości przedmiotu zaskarżenia, naruszenie art. 17 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz.U. z 2002 r. nr 9, poz. 88 ze zm.) w zw. z § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 154, poz. 753 ze zm.) przez nie odrzucenie apelacji powoda dotyczącej uchwały zarządu, mimo nieopłacenia jej wpisem stałym przez pełnomocnika będącego radcą prawnym oraz naruszenie art. 368 § 2 zd. drugie k.p.c. i art. 25 k.p.c. przez nie ustalenie wartości przedmiotu sporu i dopuszczenie do sytuacji, w której wartość przedmiotu zaskarżenia była wyższa niż wartość przedmiotu sporu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności, jako najdalej idący, wymaga rozważenia zarzut nieważności postępowania zawarty w skardze kasacyjnej powoda, odnoszący się do obu dochodzonych przez niego roszczeń.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji jak również w apelacji pełnomocnik powoda nie określił wartości przedmiotu sporu ani wartości przedmiotu zaskarżenia. Uczynił to dopiero w toku postępowania apelacyjnego na żądanie Sądu odwoławczego wskazując, jako wartość przedmiotu sporu i zaskarżenia w odniesieniu do roszczenia o ustalenie nieważności rozliczenia powoda za dostawę ciepła w latach 1997-2001, kwotę 104 508,29 zł, zaś w odniesieniu do roszczenia określonego jako żądanie uchylecia uchwały zarządu z dnia 10 grudnia 2001 r. ustalającej przedmiot odrębnej własności lokali spółdzielczych, kwotę 96 906,95 zł. Jak wynika z art. 43 ust. 5 u.s.m., w razie uwzględnienia powództwa przewidzianego w tym przepisie Sąd stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały zarządu. Zatem także i to roszczenie powoda

należy uznać za przewidziane w art. 189 k.p.c. roszczenie o ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Z uwagi na to, że oba roszczenia dotyczą praw majątkowych, o właściwości rzeczowej sądu pierwszej instancji w odniesieniu do każdego z nich decydowała wartość przedmiotu sporu. Zgodnie z art. 17 ust. 4 k.p.c., zarówno w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. (Dz.U. nr 172, poz. 1804), jak i w brzmieniu nadanym tą ustawą, właściwy rzeczowo do rozpoznania każdego z roszczeń był sąd okręgowy a nie sąd rejonowy, który je rozpoznał w pierwszej instancji. Nie doprowadziło to jednak do nieważności postępowania co do żadnego z roszczeń, bowiem zgodnie z art. 379 pkt. k.p.c. nieważność postępowania zachodzi tylko wówczas, gdy sąd rejonowy orzekł w sprawie, w której sąd okręgowy był właściwy bez względu na wartość przedmiotu sporu. Z uwagi na to, że nie doszło do nieważności postępowania przed sądem żadnej instancji a strony nie wykazały (ani nawet nie sformułowały w tym przedmiocie prawidłowego zarzutu kasacyjnego), że rozpoznanie sprawy przez sąd niewłaściwy rzeczowo miało lub mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, uchybienie to pozostaje bez wpływu na wynik postępowania kasacyjnego.

Rozważając pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej powoda, za niedopuszczalny należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 2 k.p.c., skoro zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów ani oceny dowodów. Nieskuteczne są także zarzuty naruszenia art. 229, art. 230 i art. 231 k.p.c. zarówno dlatego, że skarżący nie wskazał w jaki sposób Sąd drugiej instancji naruszył powyższe przepisy, jak i dlatego, że nie wykazał (a nawet nie twierdził), iż ewentualne ich naruszenie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, czego wymaga art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Uzasadnienie skargi kasacyjnej w tym zakresie ogranicza się do wskazywania, które dowody, wnioskowane przez powoda, zostały pominięte przez Sąd pierwszej instancji, co nie może odnieść skutku zarówno dlatego, że skarga kasacyjna dotyczy postępowania przed sądem drugiej a nie pierwszej instancji, jak i dlatego, że zarzut pominięcia określonych dowodów wymaga podania, jako podstawy kasacyjnej, art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c., jeżeli dotyczy nieuwzględnienia przez sąd odwoławczy apelacyjnych zarzutów pominięcia przez sąd pierwszej instancji określonych dowodów, albo naruszenia art. 381 i art. 382 k.p.c., jeżeli dotyczy

pominięcia dowodów przez sąd drugiej instancji. Takich zarzutów skarga kasacyjna powoda nie zawiera.

Ocenę zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. należy rozpocząć od rozważenia czy i jakie roszczenia przysługiwały członkom spółdzielni mieszkaniowych w sytuacji kwestionowania przez nich rozliczenia albo wysokości tzw. opłat eksploatacyjnych, w skład których wchodzi opłaty za ogrzewanie mieszkania. Pozew w tym przedmiocie obejmuje okres od 1997 do 2001 r., gdy obowiązywały różne regulacje prawne. Do chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (do dnia 23 kwietnia 2001 r.) kwestia ta nie była uregulowana wprost w prawie spółdzielczym, jednak możliwość podważania przez członka spółdzielni na drodze sądowej jego zobowiązania z tytułu opłat eksploatacyjnych, a więc i opłat za centralne ogrzewanie, nie była nigdy kwestionowana (porównaj między innymi uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r. III CZP 127/91, OSNC 1992, z. 6, poz.105 oraz z dnia 17 kwietnia 1989 r. III CZP 29/89, OSNCP 1990, z. 2-3, poz. 44). Przyjmowano, że członek może podważać na drodze sądowej wysokość takich opłat, określoną najczęściej w uchwale rady nadzorczej. Zarówno z uwagi na to, że prawo spółdzielcze nie przewidywało powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej (poza szczególnym przypadkiem art. 198 § 2 pr. spółdz., dotyczącego spółdzielczego stosunku pracy), jak również z uwagi na to, że kwestia wysokości opłat eksploatacyjnych należy do sfery indywidualnych praw majątkowych członka, powszechnie przyjmowano, że kwestionowanie wysokości tych opłat odbywa się wprost na drodze sądowej, bez konieczności uchylenia uchwały rady nadzorczej określającej ich wysokość. Nietrafne jest zatem stanowisko Sądu Okręgowego uzależniające dopuszczalność podważania przez członka na drodze sądowej wysokości opłat za ogrzewanie mieszkania za okres do dnia 23 kwietnia 2001 r., od uprzedniego zaskarżenia uchwał rady nadzorczej określających ich wysokość i uzyskania wyroku uwzględniającego takie powództwo. Członek spółdzielni mógł kwestionować wysokość tych opłat w procesie wytoczonym mu przez spółdzielnię o zapłatę zaległych opłat eksploatacyjnych, jak również sam wytaczając powództwo o zasądzenie zwrotu zapłaconej już przez niego należności z tego tytułu. Nie można również wykluczyć, że przysługiwałoby mu także roszczenie z art. 189 k.p.c. o ustalenie, że określone przez spółdzielnię

jego zobowiązanie z tytułu uiszczania tych opłat nie istnieje w całości lub części, jeżeli wykazałby, że tylko takie powództwo chroni jego interes prawny.

Od chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (od dnia 24 kwietnia 2001 r.) możliwość kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej przez członka spółdzielni oraz osoby nie będące członkami a zobowiązane do uiszczania opłat eksploatacyjnych, zasadności zmiany wysokości tych opłat przewiduje art. 4 ust. 8 u.s.m. Jakkolwiek przepis wprost odnosi się tylko do kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat, jednak niewątpliwie członek ma również prawo do kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat. Podobnie jak przed wejściem w życie wskazanego przepisu, to uprawnienie nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość. Można je realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni przez uprawnionego o zasądzenie zwrotu już uiszczonej należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymogów art. 189 k.p.c.

Nie jest zatem wyłączona dopuszczalność wytoczenia w tym przedmiocie powództwa z art. 189 k.p.c. i to zarówno dotyczącego należności za okres sprzed wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i należności powstałych po tej dacie.

Powyższa konstatacja nie prowadzi jednak do uznania skuteczności kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c., bowiem określone przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego powoda roszczenie dotyczące rozliczenia należności za dostawę ciepła, nie może być w ogóle uznane za przewidziane w omawianym przepisie żądanie ustalenia stosunku prawnego. Roszczenie to bowiem zostało sformułowane jako żądanie „ustalenia nieważności rozliczenia powoda za dostawę ciepła w latach 1997-2001”, a zatem dotyczy żądania ustalenia nieważności faktu a nie prawa, co w świetle postanowień art. 189 k.p.c. jest niedopuszczalne. Na podstawie powyższego przepisu powód mógłby

jedynie żądać ustalenia nieistnienia jego zobowiązania wobec pozwanej Spółdzielni do zapłaty określonej kwoty z tytułu opłat za dostarczone do jego mieszkania ciepło w latach 1997-2001, co wymagałoby zarówno odpowiedniego sformułowania powództwa, jak i wskazania w jakim zakresie kwestionuje swoje zobowiązanie wobec Spółdzielni z tego tytułu. Skoro takie roszczenie nie zostało zgłoszone a to, które było przedmiotem rozpoznania Sądów jest niedopuszczalnym powództwem o ustalenie nieważności faktu, prawidłowo zostało oddalone a zatem zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego odpowiada w tym zakresie prawu, mimo błędnego uzasadnienia. Prowadzi to do oddalenia skargi kasacyjnej powoda na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Przechodząc do skargi kasacyjnej strony pozwanej, za nieskuteczne należy uznać zarzuty naruszenia art. 25 i art. 368 § 2 k.p.c. Ewentualne naruszenie art. 25 k.c. mogłoby bowiem dotyczyć jedynie postępowania przed sądem pierwszej instancji, a skarga kasacyjna odnosi się do postępowania odwoławczego.

Stawiając natomiast zarzut naruszenia art. 368 § 2 k.p.c. skarżąca wskazała na „dopuszczenie przez Sąd Okręgowy do sytuacji, w której wartość przedmiotu zaskarżenia była wyższa niż wartość przedmiotu sporu przed Sądem Rejonowym, choć powód nie rozszerzył powództwa”, co niewątpliwie nie może stanowić uzasadnienia zarzutu naruszenia powyższego przepisu. Sąd Okręgowy nie tylko przepisu tego nie naruszył, lecz zgodnie z wymogami art. 373 k.p.c. zdanie drugie doprowadził do wypełnienia przez powoda wynikającego zeń obowiązku określenia wartości przedmiotu zaskarżenia. Twierdzenie, że wartość ta była wyższa niż wartość przedmiotu sporu jest niezrozumiałe w sytuacji, gdy wartość przedmiotu sporu przed Sądem pierwszej instancji w ogóle nie była określona. Niezależnie od tego strona pozwana nie próbowała nawet wykazać, że ewentualne uchybienia Sądu w zakresie ustalenia wartości przedmiotu zaskarżenia mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), na co wskazano już na wstępie, przy ocenie kwestii nieważności postępowania. Nie wykazała też, że pełnomocnik powoda nie wykonał w terminie wezwania Sądu odwoławczego do wskazania wartości przedmiotu zaskarżenia a więc by z tego powodu zachodziły podstawy z art. 373 k.p.c. zd. pierwsze do odrzucenia apelacji powoda dotyczącej oddalenia

powództwa odnoszącego się do uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali spółdzielczych.

Za bezzasadny trzeba także uznać zarzut naruszenia art. 373 k.p.c. przez nie odrzucenie, na podstawie art. 17 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, apelacji powoda dotyczącej uchwały zarządu. Jak wskazano na wstępie, przewidziane w art. 43 ust. 5 u.s.m. powództwo kwestionujące uchwałę zarządu spółdzielni określającą przedmiot odrębnej własności lokali spółdzielczych jest powództwem o stwierdzenie nieważności takiej uchwały, wytaczanym na podstawie art. 189 k.p.c. Roszczenie ma charakter majątkowy i zgodnie z art. 29 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z 1967 r. podlega opłacie wpisem stosunkowym. Wbrew stanowisku skarżącej nie jest to powództwo „o uchylenie uchwały organu spółdzielni”, o którym mowa w § 12 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych i nie podlega opłacie stałej, a zatem przepis art. 17 u.k.s.c nie miał w sprawie zastosowania. Podniesienie w skardze kasacyjnej strony pozwanej zarzutu naruszenia tego przepisu jest tym bardziej niezrozumiałe, że gdyby był on uzasadniony, skarga ta podlegałaby odrzuceniu, bowiem także nie została opłacona wpisem stałym.

Pozostając przy zarzucie naruszenia art. 373 k.p.c. przez nie odrzucenie apelacji powoda dotyczącej uchwały zarządu trzeba jednak stwierdzić, że w aktach sprawy w istocie brak jest prawidłowej apelacji powoda dotyczącej tego rozstrzygnięcia. Jest jedynie apelacja, w której powód zawarł wniosek o rozdzielenie obu jego roszczeń, które, w jego ocenie powinny podlegać oddzielnemu rozstrzygnięciu i dlatego, jak wskazuje w tym piśmie, składa dwie oddzielne apelacje. Jednak w aktach sprawy znajduje się tylko jedna apelacja zawierająca zarzuty odnoszące się do oddalenia powództwa o ustalenie nieważności rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie, nie ma natomiast apelacji dotyczącej rozstrzygnięcia odnoszącego się do zaskarżonej uchwały zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali. Poza tym w aktach znajduje się także pismo procesowe pełnomocnika powoda z dnia 6 maja 2005 r. (k. 399), a więc złożone po terminie do wniesienia apelacji, zawierające między innymi zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia oddalającego powództwo „o uchylenie uchwały

zarządu”, uzupełnione pismem procesowym z dnia 17 maja 2005 r. W tych okolicznościach rozważenia Sądu Okręgowego wymagało przede wszystkim, czy powód wniósł apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 10 grudnia 2001 r. a jeżeli tak, to czy odpowiadała ona ustawowym wymaganiom. Materiał sprawy nie daje obecnie możliwości oceny tej okoliczności, co musi prowadzić do uchylenia zaskarżonego wyroku w części dotyczącej rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego o nieważności kwestionowanej uchwały zarządu, tym bardziej, że uzasadnione są także zarzuty skargi kasacyjnej pozwanej oparte na pierwszej podstawie wskazanej w art. 398³ § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 42 u.s.m spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane zostały do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w ich nieruchomościach, co jest konieczne w celu umożliwienia osobom uprawnionym przekształcenia przysługujących im spółdzielczych praw do lokali w spółdzielcze prawo odrębnej własności lokalu. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje zarząd spółdzielni i musi ona zawierać elementy wskazane w omawianym przepisie, w tym między innymi rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych a także wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu (art. 42 ust. 3 pkt 2 i 3 u.s.m.). Zgodnie z art. 42 ust. 4 do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali. Dodany do art. 42 u.s.m., na podstawie ustawy nowelizacyjnej z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz.U. nr 240, poz. 2058) i obowiązujący od dnia 15 stycznia 2003 r. przepis ustępu 7 pozostawia zarządowi spółdzielni decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym ostatnim przepisem do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż itp. Natomiast przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali określają sposób, w jaki następuje ustalenie wielkości udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Z postanowień wskazanych wyżej

przepisów wynika, że w zasadzie pomieszczenia takie jak na przykład piwnice w budynku są częściami składowymi wyodrębnionych lokali mieszkalnych, stanowiącymi ich pomieszczenia przynależne, jednak ustawa dopuszcza odstępstwa od tej zasady i zezwala na pozostawienie tych pomieszczeń jako wspólnych, stanowiących przedmiot współwłasności właścicieli odrębnych lokali. Jeżeli pomieszczenia takie nie zostały uznane za pomieszczenia przynależne i nie stały się częściami składowymi wyodrębnionego lokalu, nie wlicza się ich do powierzchni tego lokalu, natomiast pozostają one częścią nieruchomości wspólnej, uwzględnianą przy obliczaniu udziału właściciela we współwłasności takiej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie rozbieżność rozstrzygnięć obu Sądów w przedmiocie oceny zgodności z prawem zaskarżonej uchwały zarządu dotyczyła różnicy ocen co do tego, czy właściciel budynku, w którym są wyodrębniane lokale (w tym wypadku spółdzielnia mieszkaniowa) może decydować o tym, czy pomieszczenia takie potraktować jako przynależne do wyodrębnionych lokali mieszkalnych, czy jako pomieszczenia wspólne. Na gruncie ustawy o własności lokali w literaturze przeważał pogląd, że właściciel budynku przy wyodrębnianiu lokali może decydować w tym przedmiocie i pomieszczenia takie zaliczyć do powierzchni wspólnej. Uzasadnione to jest w szczególności wówczas, gdy ilość tych pomieszczeń (na przykład piwnic) nie jest taka sama jak ilość odrębnych lokali albo gdy powierzchnie poszczególnych piwnic są zróżnicowane a także wówczas, gdy lokale są wyodrębniane w budynkach gminnych, a dotychczas były zajmowane na podstawie umów najmu, w których nie objęto umową piwnic, użytkowanych wspólnie przez najemców.

Podobnie należy ocenić uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej, która dokonuje określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w stanowiącej jej własność nieruchomości. W uchwale podjętej w tym przedmiocie zarząd spółdzielni decyduje o tym, czy pomieszczenia określone w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali jako pomieszczenia przynależne, mają stanowić część składową wyodrębnionego lokalu, czy część nieruchomości wspólnej. Od dnia 15 stycznia 2003 r. przesądził o tym wprowadzony wówczas do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych cytowany wyżej przepis art. 42 ust. 7, jednakże również wcześniej

taka wykładnia art. 42 ust. 3 u.s.m. była uzasadniona podobną wykładnią przepisów ustawy o własności lokali, znajdujących zastosowanie także do wyodrębniania lokali spółdzielczych. W spółdzielniach mieszkaniowych o zaliczeniu pomieszczenia, określanego w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali jako pomieszczenie przynależne, do wyodrębnionego lokalu albo do części wspólnej nieruchomości będą decydować te same, wskazane wyżej względy, istotne również przy wyodrębnianiu lokali podlegających ustawie o własności lokali. W szczególności o zaliczeniu piwnic do części wspólnej nieruchomości a nie do wyodrębnionych lokali może decydować przykładowo to, że przy powstawaniu spółdzielczego prawa do lokalu nie obejmowano przydziałem lub umową o ustanowieniu tego prawa piwnic, które były użytkowane wspólnie przez wszystkich członków spółdzielni zamieszkujących budynek.

Decyzja zarządu w tym przedmiocie może być kwestionowana przez mające w tym interes prawny osoby wskazane w art. 43 ust. 1 u.s.m., w drodze przewidzianego w art. 43 ust. 5 powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, którego podstawą mogą być zarzuty merytoryczne kwestionujące zasadność, celowość czy zgodność z prawem takiego sposobu określenia odrębnej własności lokali lub zarzucające, że narusza on interes prawny lub uprawnienia powoda. Nie może być natomiast skuteczną podstawą zarzut, że zarząd nie miał prawa decydować o zaliczeniu pomieszczenia przynależnego do lokalu albo do części wspólnej nieruchomości, skoro uprawnienie takie przyznają zarządowi wskazane wyżej przepisy.

Trafnie zatem skarżąca zarzuca naruszenie przez Sąd Okręgowy przepisów art. 42 ust. 1 i 7 oraz art. 43 ust. 5 u.s.m. a także art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali w wyniku dokonania ich błędnej wykładni i przyjęcia, że zaskarżona uchwała jest dlatego sprzeczna z prawem, że zarząd spółdzielni miał obowiązek zaliczyć pomieszczenia określane jako przynależne do wyodrębnionych lokali a nie do części wspólnej nieruchomości.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w części objętej skargą kasacyjną strony pozwanej, to jest w punkcie I podpunkcie 1, w którym uwzględniono apelację powoda i jego

powództwo o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały zarządu, oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (punkt III i IV) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).