

## Wyrok z dnia 12 marca 2009 r., V CSK 373/08

**Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej określająca przedmiot odrębnej własności lokali powinna uwzględniać piwnice jako pomieszczenia przynależne, jeżeli zostały spełnione przesłanki wskazane w art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).**

*Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk*

*Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Marka S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "G." w W. o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 marca 2009 r. skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 5 maja 2008 r.

uchylił zaskarżony wyrok i oddalił apelację; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 560 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

### Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2008 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił w całości uchwałę zarządu pozwanej Spółdzielni z dnia 26 listopada 2007 r., ustalając, że powód otrzymał w dniu 16 kwietnia 1992 r. przydział lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego prawa własnościowego. W przydziale nie została wymieniona piwnica, jednakże Spółdzielnia wydała powodowi lokal wraz z piwnicą, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym. Powód użytkuje tę piwnicę w sposób wyłączny również obecnie. W dniu 26 listopada 2007 r. zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. W uchwale określono, że w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny powoda, jako części wspólne traktuje się klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, windy, zabudowane wnęki międzypiętrowe, pomieszczenia techniczne, rozdzielnie

ciepła oraz pomieszczenia piwniczne. Oznaczenie lokali, rodzaj i położenie, ich powierzchnie użytkowe, wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, oznaczenie osób oraz rodzaju prawa do zajmowanego lokalu przedstawiono w załączniku do uchwały.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżona uchwała, jako niespełniająca wymagań określonych w art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873), podlega uchyleniu. Uchwała zarządu spółdzielni w przedmiocie oddzielnej własności lokali powinna uwzględniać m.in. pomieszczenia przynależne, w tym piwnice przyporządkowane danemu lokalowi, jeżeli władający lokalem faktycznie piwnicę użytkuje. Obecna regulacja nie stwarza zatem Spółdzielni swobody w tym zakresie.

Pozwana Spółdzielnia wniosła apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., a Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 5 maja 2008 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił oraz zasądził koszty sądowe.

Sąd Apelacyjny powołał się na art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."), do którego odsyła art. 42 ust. 7 u.s.m., oraz podkreślił, że spółdzielnia nie może naruszać praw członków i innych osób uprawnionych, gdy liczba pomieszczeń przynależnych nie jest taka sama, jak liczba lokali mieszkalnych lub gdy pomieszczenia piwnic są zróżnicowane co do powierzchni. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ustawodawca, nowelizując art. 42 ust. 3 u.s.m., przesądził jedynie formalnoprawną treść uchwały zarządu, ale w żadnym razie nie doprowadził do uniezależnienia konieczności określenia w uchwale lokali przynależnych od innych okoliczności niż wymienione w art. 42 ust. 3 pkt 2 *in fine*. Gdyby taka była intencja ustawodawcy, zmianie musiałby ulec również art. 42 ust. 7 u.s.m.

Powód w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 czerwca 2006 r., II CSK 37/06 ("Monitor Prawniczy" 2006, nr 13, s. 681), wydanym przed wejściem w życie ustawy z dnia 14

czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wyjaśnił, że zgodnie z art. 42 u.s.m., spółdzielnie mieszkaniowe zostały zobowiązane 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 prawa odrębnej własności lokali. Uchwała podejmowana w tym zakresie przez zarząd spółdzielni musi określać m.in. 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 u.s.m., 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 u.w.l.). Ustęp 7 dodany do art. 42 u.s.m., na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), pozostawia zarządowi spółdzielni decyzję w kwestii określenia jako jego części składowych lokalu pomieszczeń do niego przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l.

Z wymienionych przepisów wynika, że w zasadzie pomieszczenia takie jak piwnice są częściami składowymi wyodrębnionych lokali mieszkalnych, są jednak, zdaniem Sądu Najwyższego, dopuszczalne odstępstwa od tej zasady, pozwalające na pozostawienie tych pomieszczeń jako wspólnych, stanowiących przedmiot współwłasności właścicieli odrębnych lokali, w szczególności wówczas, gdy liczba tych pomieszczeń nie jest taka sama, jak liczba odrębnych lokali, albo gdy powierzchnie poszczególnych piwnic są zróżnicowane. O zaliczeniu piwnic do części wspólnej nieruchomości, a nie do wyodrębnionych lokali, może decydować również okoliczność, 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 w danym budynku.

Przedstawione stanowisko Sądu Najwyższego utraciło aktualność po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zgodnie ze zmienionym przez tę ustawę art. 42 ust. 3 pkt 2, uchwała zarządu spółdzielni powinna określać

m.in. rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze są przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie użytkuje piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze. Zmiana omawianego przepisu była spowodowana występującą w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych praktyką polegającą na arbitralnym określaniu przez zarządy, że piwnice lub pomieszczenia gospodarcze nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali, ale wchodzi w skład nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Obecnie nie ulega wątpliwości, że zarząd nie może swobodnie decydować o przynależności piwnic lub pomieszczeń gospodarczych do nieruchomości wspólnej, jeżeli są spełnione przesłanki wskazane w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.

Przesłanka przyporządkowania piwnicy (pomieszczenia gospodarczego) danemu lokalowi jest spełniona w szczególności wtedy, gdy takie pomieszczenie zostało wyraźnie wymienione w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu (dawniej: w przydziale lokalu). Praktyka istniejąca w spółdzielniach mieszkaniowych świadczy jednak o tym, że przydziały lokali z reguły nie obejmowały piwnic ani pomieszczeń gospodarczych. Taka też sytuacja miała miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy. Wystarczająca do spełnienia rozważanej przesłanki jest jednak okoliczność, że Spółdzielnia wydała powodowi lokal wraz z piwnicą, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym. Czasownik „przyporządkować” oznacza w języku potocznym „ustalić relację między czymś a czymś lub uczynić zależnym od czegoś nadrzędnego”. Pojęciem nadrzędnym jest w rozważanej sytuacji lokal, a pojęciem podrzędnym – piwnica (pomieszczenie gospodarcze). Przyporządkowanie może wynikać zarówno z czynności prawnej, jak i faktycznej.

Druga przesłanka ma znaczenie czysto faktyczne i odnosi się do sytuacji istniejącej w chwili podejmowania uchwały przez zarząd spółdzielni. Określenie „użytkuje” zostało w omawianym przepisie zamieszczone w znaczeniu potocznym i oczywiście nie może być utożsamiane z użytkowaniem jako prawem rzeczowym ograniczonym (art. 252 i nast. k.c.). Znaczy ono tyle, co „korzystać z czegoś”. Istotne jest zatem to, czy osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, nadal faktycznie korzysta z piwnicy (pomieszczenia gospodarczego). W okolicznościach niniejszej sprawy jest bezsporne, że również ta przesłanka została spełniona. (...)

Zgodnie z art. 42 ust. 7 u.s.m., zarząd spółdzielni podejmuje decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. Przepis ten ma tylko takie znaczenie, że wskazuje na właściwość zarządu, a nie innego organu spółdzielni. Poza tym stanowi *superfluum*, skoro kompetencja zarządu w rozważanym zakresie wynika *expressis verbis* z innych przepisów zamieszczonych w art. 42. W konsekwencji nie może on być rozumiany w taki sposób, że przyznaje zarządowi spółdzielni uprawnienie do swobodnego decydowania o przynależności piwnic (pomieszczeń gospodarczych) do lokali jako ich części składowych z pominięciem art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.

Skoro podstawa naruszenia prawa materialnego jest oczywiście uzasadniona, a w skardze kasacyjnej nie wskazano jako podstawy naruszenia przepisów postępowania, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>16</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.