



Sygn. akt IV CSK 269/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa I. P. i in. ,
przeciwko Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej [...] o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 26 listopada 2010 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 13 listopada 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powodowie wnieśli o uchylenie uchwały nr 12/5/2008 Zarządu Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej z 4 listopada 2008 r. Uchwała ta, wydana na podstawie art. 42 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej - u.s.m.) określała sposób ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku na nieruchomości położonej przy ul. S. 5-7. Powodowie twierdzili, że uchwała ta z przyszłej nieruchomości wspólnej właścicieli lokali bezzasadnie wyłączyła drogę dojazdową do budynku oraz miejsca parkingowe i w efekcie te elementy infrastruktury pozostaną własnością Spółdzielni i utrzymywali, że droga dojazdowa i miejsca parkingowe pozostają w ścisłym, funkcjonalnym związku z nieruchomością, na której znajduje się zajmowany przez nich budynek, a nadto wybudowane zostały tylko ze środków mieszkańców budynku i z wyraźnym przeznaczeniem na ich wyłączne potrzeby.

Pozwana Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 15 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę. Apelacja pozwanej od tego orzeczenia została oddalona przez Sąd Apelacyjny wyrokiem z 13 listopada 2009 r., który podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż wyłączenie drogi dojazdowej do nieruchomości oraz miejsc parkingowych z nieruchomości wspólnej narusza uprawnienia powodów przez trwałe ukształtowanie ich sytuacji własnościowej w sposób dla nich niekorzystny. Parking oraz droga dojazdowa stanowią element infrastruktury technicznej nieruchomości, na której znajdują się zajmowane przez powodów lokale mieszkalne. Nieruchomość ta powinna spełniać wymogi przewidziane dla działki budowlanej, a uregulowane odrębnymi przepisami, w tym posiadać dostęp do drogi publicznej oraz infrastrukturę konieczną do prawidłowego i racjonalnego z niej korzystania. Zaniechanie włączenia tych elementów infrastruktury do nieruchomości wspólnej znacznie utrudni przyszły racjonalny zarząd nieruchomością przez wspólnotę mieszkaniową oraz uzależni sposób eksploatacji i korzystania z drogi dojazdowej oraz parkingu od decyzji Spółdzielni. Z tego powodu Sąd Apelacyjny nie podzielił też argumentu Spółdzielni, że przyznanie parkingu wyłącznie właścicielom wyodrębnionych lokali wobec zbyt małej liczby miejsc parkingowych na osiedlu byłoby niekorzystne dla mieszkańców innych bloków, gdyż przedmiotowy w sprawie

parking stanowi funkcjonalny element nieruchomości zajmowanej przez powodów i koszty jego powstania zostały przez nich pokryte. Za bezzasadny uznał również zarzut pozwanej, iż powództwo zmierza do podważenia decyzji administracyjnej o wyodrębnieniu działki, na której znajduje się budynek zajmowany przez powodów, bowiem uznał, że fakt ten nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego z 13 listopada 2009 r. w całości, a w skardze kasacyjnej zarzuciła, że wyrok ten zapadł z naruszeniem prawa materialnego, to jest art. 43 ust. 5 u.s.m. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że uchwała Zarządu pozwanej z 4 listopada 2008 r. nr 12/5/2008, narusza usprawiedliwione uprawnienie powodów polegające na faktycznym uniemożliwieniu im w przyszłości współzarządzania całą wskazaną przez nich nieruchomością wspólną. Pozwana argumentowała, że Sąd błędnie przyjął, że zaskarżona uchwała narusza „uprawnienia” powodów podlegające ochronie na podstawie art. 43 ust. 3 u.s.m., podczas gdy okoliczności, którymi powodowie uzasadniali powództwo wskazują na to, że uchwała narusza najwyżej ich interes faktyczny. Na tej podstawie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz orzeczenie o kosztach postępowania za wszystkie instancje, a ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu wraz z przekazaniem mu rozstrzygnięcia o kosztach procesu za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżąca nie zgłosiła zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Do sporu pomiędzy stronami doszło w toku wykonywania przez pozwaną obowiązków określonych przez ustawodawcę w art. 42 u.s.m. i mających doprowadzić do zrealizowania roszczeń powodów o ustanowienie i przeniesienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokali, do których aktualnie przysługuje

im prawo spółdzielcze własnościowe wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 17¹⁴ u.s.m.), Po podjęciu przez pozwaną uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali i skład nieruchomości wspólnej, powodowie wystąpili z żądaniem, dla którego podstawą był art. 43 ust. 5 u.s.m. Stosownie do tego przepisu, osoby, których dotyczy uchwała określająca przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu możliwych do wyodrębnienia w konkretnym budynku oraz przedmiot i wielkość udziałów właścicieli wyodrębnianych lokali w nieruchomości wspólnej mogą, 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.

Skoro ustawodawca w jednym przepisie wskazuje na trzy odrębne podstawy zaskarżenia uchwały, to założenie, iż jego działanie jest racjonalne wymaga przyjęcia, że każda z tych trzech przesłanek posiada osobną treść i nie pokrywa się z pozostałymi.

Na mocy art. 42 § 2 ustawy z 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm., uchwała sprzeczna z prawem dotknięta jest sankcją nieważności *ex lege*, co może być przedmiotem ustalenia w procesie, ale żądanie jej uchylenia jest bezprzedmiotowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/08, OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 51). Naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia osób, na rzecz których spółdzielnia obowiązana jest przenieść po ustanowieniu odrębną własność lokali uzasadnia wystąpienie z żądaniem uchylenia uchwały podjętej na podstawie art. 42 u.s.m.

Sprzeczność uchwały z prawem zachodzi w wypadku naruszenia przy jej wydaniu przepisów prawa materialnego lub wymogów proceduralnych, o ile miały one wpływ na jej treść (por. wyroki Sądu Najwyższego z 8 lipca 2004, IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, z 7 lipca 2004 r. I CK 78/04, „Monitor Prawniczy” 2004, nr 15, s. 678 i z 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40). Znacznie trudniej ustalić znaczenie pojęć wskazujących na przesłanki uchylenia uchwały zarządu spółdzielni, a mianowicie naruszenie „interesu prawnego” i „uprawnienia” osób, którym przysługuje legitymacja do

zaskarżenia uchwały, oraz wprowadzić rozgraniczenie pomiędzy tymi pojęciami, gdyż nie są one zdefiniowane w prawie pozytywnym, a w nauce częstokroć bywają utożsamiane. Skoro jednak stanowią one kategorię odrębną od naruszenia prawa (materialnego, procesowego), to przyjęć trzeba, że w pojęciu naruszonego „interesu prawnego” na gruncie art. 43 ust. 5 u.s.m. mieści się każdy interes członka spółdzielni, który w świetle obowiązujących przepisów korzysta z ochrony prawnej. O naruszeniu interesu tego rodzaju mówić można m.in. w sytuacji, gdy uchwała nie przyznaje właścicielowi wyodrębnionego lokalu prawa do korzystania z piwnicy przyporządkowanej do tego lokalu, lecz włącza ją w obręb nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 września 2009 r., V CSK 149/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 5).

Koncepcja racjonalnego konstruowania regulacji prawnych przez ustawodawcę, skłania do wniosku, że pojęcie „uprawnienia” użyte w art. 43 ust. 5 u.s.m. nie może być traktowane jako prosty odpowiednik naruszenia prawa albo naruszenia interesu prawnego. Należy je zatem wyklądać stosownie do jego ogólnego znaczenia utrwalonego w prawie cywilnym, zgodnie z którym określa ono podstawową treść prawa podmiotowego przysługującego określonej osobie jako instrument realizacji lub ochrony jej interesów. „Uprawnienie”, zgodnie z klasycznym rozumieniem tego terminu, jest więc ściśle związane z interesem prawnym, stanowiąc podstawowy element prawa podmiotowego ustanowionego lub zabezpieczonego przez normę prawną. Stwierdzenie, czy żądanie uchylenia uchwały o ustanowieniu odrębnej własności lokali z uwagi na sposób określenia elementów nieruchomości wspólnej może zostać oparte na przesłance naruszenia tak rozumianego uprawnienia wymaga więc – zgodnie z trafną sugestią podniesioną w skardze kasacyjnej – oceny, czy powodom w sprawie służył w tym wypadku interes prawny chroniony w postaci tego uprawnienia.

Skoro w art. 43 ust. 5 u.s.m. wśród przesłanek wadliwości uchwały osobno wymieniona jest jej sprzeczności z prawem, to pojęcie „naruszonego uprawnienia” powinno być odnoszone przede wszystkim do interesów prawnych skarżącego o charakterze ekonomicznym i socjalnym, nie zaś do tych sytuacji, gdy przepis prawa wprost nakazuje przyjęcie pewnych rozwiązań w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali i stan nieruchomości wspólnej. Przy takim

rozumieniu, kryterium „naruszenia uprawnienia” stanowi instrument kontroli uchwał ustanawiających odrębną własność lokali pod kątem ich racjonalności gospodarczej i funkcjonalności oraz umożliwia wyważenie interesów wszystkich zainteresowanych podmiotów – w szczególności spółdzielni i właścicieli wyodrębnianych lokali. Należy przyjąć, że w oparciu o przesłankę „naruszenia uprawnienia” możliwe jest podważanie uchwał, które mimo niesprzeczności z prawem, ustalają prawa i obowiązki wynikające z wyodrębnienia lokalu w sposób istotnie niewspółmierny.

3. Odnosząc te uwagi do okoliczności niniejszej sprawy ustalonych przez Sądy obu instancji należy stwierdzić, że określenie przez pozwaną Spółdzielnię elementów nieruchomości wspólnej zostało dokonane z naruszeniem interesów ekonomicznych powodów, zasługujących na ochronę w świetle art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000, nr 80, poz. 903) w zw. z art. 42 ust. 4 u.s.m. oraz art. 42 ust. 2 pkt 1 i ust. 3 u.s.m. Zgodnie z tymi przepisami, uchwała o wyodrębnieniu lokali powinna zawierać oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem do niego przynależnym oraz określenie udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Nieruchomością wspólną jest natomiast grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wyodrębnianych lokali. O zaliczeniu konkretnego elementu infrastruktury do nieruchomości wspólnej właścicieli wyodrębnianych lokali decydują przede wszystkim względy funkcjonalne. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 20 listopada 2009 r. (III CZP 95/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 73), nieruchomość wspólna powinna zapewniać dostęp do drogi publicznej oraz niezbędną infrastrukturę (m.in. parkingi). Przyszłym właścicielom wyodrębnianych lokali przysługuje prawo do udziałów w nieruchomości spełniającej takie warunki, a jego ochrony dochodzić mogą przede wszystkim w drodze powództwa o uchylenie uchwały na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m.

Z ustaleń Sądów obu instancji wynika, że parking stanowi funkcjonalną całość z budynkiem, w którym ma dojść do wyodrębnienia lokali. Jego budowa została w całości sfinansowana przez mieszkańców budynku, w którym ma dojść do wyodrębnienia lokali i wyłącznie te osoby korzystają z urządzonych przy

budynku miejsc parkingowych. Z ustaleń Sądów wynika także, iż osoby te sfinansowały również budowę drogi dojazdowej do budynku, w którym znajdują się ich mieszkania i przede wszystkim one korzystają z tej drogi. Parking i droga pozwalają na zaspokojenie podstawowych potrzeb właścicieli lokali w budynku, umożliwiając im dostęp do drogi publicznej oraz możliwość parkowania pojazdów. Zarówno droga dojazdowa (prowadząca jedynie do tego budynku), jak i miejsca parkingowe (w liczbie równej liczbie mieszkań w budynku) tworzą całość architektoniczno-przestrzenną z budynkiem zajmowanym przez powodów. Skoro wyłącznie powodowie sfinansowali budowę tych obiektów infrastruktury przestrzennej, to gdyby miały one pozostać własnością spółdzielni, konieczne byłoby przeprowadzenie rozliczenia obu stron z nakładów poczynionych przez powodów na ten grunt. Trzeba przy tym odnotować, że z art. 40 u.s.m. wynika, iż docelowo spółdzielnia ma pozostać właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. Mieniem spółdzielni mają pozostać w szczególności: 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 k.c., 3) nieruchomości niezabudowane.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sądy obu instancji nie poczyniły takich ustaleń, na podstawie których można by wnioskować, że przez włączenie obu obiektów infrastruktury w skład nieruchomości wspólnej mogło dojść do naruszenia prawa innych członków spółdzielni do korzystania z tych obiektów. Wniosek o ścisłym związku między parkingiem i drogą dojazdową a budynkiem, którego dotyczy zaskarżona uchwała, potwierdza fakt, że kosztami ich budowy Spółdzielnia obciążyła wyłącznie właścicieli tych lokali, a to pozwala uznać, że inwestycje te zostały dokonane wyłącznie na rzecz mieszkańców budynku przy ul. S. 5-7. Trzeba jednak podkreślić, że samo uchylenie zaskarżonej uchwały nie

oznacza, że obszar i kształt nieruchomości wspólnej musi być przez Spółdzielnię wyznaczony dokładnie tak, jak wskazują na to powodowie w uzasadnieniu pozwu, natomiast oznacza, iż Spółdzielnia ma obowiązek uwzględnienia przy określaniu granic nieruchomości wspólnej, która przypadnie powodom także tych ich interesów ekonomicznych i gospodarczych, które zostały pominięte przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że uchwała o wyodrębnieniu lokali prowadzi do faktycznego uzależnienia możliwości swobodnego korzystania przez powodów z należących do nich lokali i drogi dojazdowej do nieruchomości od decyzji Spółdzielni, której przysługiwałoby prawo do określenia zasad używania parkingu i drogi dojazdowej. Sytuacja taka mogłaby prowadzić do zasadniczych utrudnień w sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną oraz istotnie obniżyłaby wartość rynkową nieruchomości należących do powodów.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej, podstawy dla powództwa o uchylenie uchwały spółdzielni nie stanowi więc w tym wypadku subiektywne przekonanie powodów o zasadności innego sposobu wyznaczenia nieruchomości wspólnej niż zaproponowany przez pozwaną, lecz wyraźna regulacja prawna określająca – stosownie do konkretnych okoliczności – sposób ustalenia składu nieruchomości wspólnej w uchwale o wyodrębnieniu lokali. Powództwem wniesionym w rozpoznawanej sprawie powodowie dochodzą ochrony swojego interesu prawnego, nie zaś - jak twierdzi skarżąca - interesu o charakterze faktycznym. Z tego powodu uznać należy, że Sąd Apelacyjny trafnie dostrzegł naruszenie zaskarżoną uchwałą uprawnień powodów podlegających ochronie na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m., co było podstawą uchylenia tej uchwały.

Sąd Apelacyjny trafnie przyjął również, że dla wyniku postępowania w sprawie nie ma znaczenia decyzja Prezydenta Miasta o wydzieleniu działki, na której znajduje się budynek zajmowany przez powodów, bez uwzględnienia drogi dojazdowej i miejsc parkingowych. Do wydzielenia tej działki doszło bowiem w trybie przewidzianym w art. 92-100 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a na sposób wydzielenia z nieruchomości znajdującej się w zasobach pozwanej działki, która przypadnie powodom jako składnik nieruchomości wspólnej miała wpływ przede wszystkim pozwana, jako właściciel gruntu. To pozwana wskazała na ten

teren, który powodom chce wydzielić ze swoich zasobów, a skoro jej wskazania nie były sprzeczne z zasadami podziału nieruchomości, to projekt podziału został zatwierdzony przez organ administracji. Wynik postępowania administracyjnego pozostaje jednak bez znaczenia z punktu widzenia przesłanek ujętych w art. 43 ust. 5 u.s.m.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jz