



Sygn. akt V CSK 139/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSA Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Sylwestra S.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w Ś.  
o uchylenie uchwały,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 3 listopada 2010 r.,  
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 3 grudnia 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W sprawie z powództwa Sylwestra S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Z.” w Ś. o uchylenie uchwały zarządu Spółdzielni, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 27 marca 2009 r. uchylił uchwałę zarządu pozwanej Spółdzielni nr 270/2007 r. z dnia 27 grudnia 2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest członkiem pozwanej Spółdzielni od ponad 30 lat i przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Spółdzielnia w dniu 18 października 2007 r. sporządziła projekt uchwały nr 214/2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Powód wysunął przeciwko projektowi zastrzeżenia, nie zostały one jednak uwzględnione i kolejną uchwałą z dnia 21 grudnia 2007 r. nr 270/2007 r., podjętą w trybie art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm.), Spółdzielnia określiła ponownie przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym charakterze na nieruchomości o powierzchni 1,6158 ha położonej w Ś. przy ulicach: Ł. Nr [...]

, D. Nr [...], W. Nr [...]. Powód zamieszkuje w lokalu o powierzchni użytkowej 73,49 m<sup>2</sup> położonym przy ul. Ł.

Powód w trybie art. 43 ust.5 powołanej ustawy zaskarżył uchwałę do sądu i Sąd Okręgowy zarzuty powoda podzielił. W ocenie Sądu Okręgowego, doszło do naruszenia art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy przez oznaczenie jej przedmiotu, tj. odrębnej własności lokali na nieruchomości o charakterze wielobudynkowym w sytuacji, w której możliwość rozdzielania budynków. Za nieprawidłowe Sąd uznał brak określenia w uchwale położenia pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali oraz wadliwe ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej jako następstwo wadliwego zaliczenia pomieszczeń technicznych do pomieszczeń użytkowych, a w istocie potraktowania ich jako przynależności do lokali użytkowych pozostawionych jako mienie Spółdzielni po myśli art. 40 ustawy. Sąd wskazał też, że w uchwale określono wadliwie udział w nieruchomości wspólnej przez określenie go w m<sup>2</sup> w odniesieniu do gruntu. Wady uchwały nakazywały zatem jej uchylenie.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 3 grudnia 2009 r. zmienił zaskarżony apelacją pozwanej wyrok i powództwo oddalił. Dla rozstrzygnięcia, czy

nieruchomość jest nieruchomością jedno – czy wielobudynkową Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu architektury i ustalił, że rozwiązania konstrukcyjne tak na poziomie fundamentów, jak i dachu wskazują, iż jest to jeden budynek. Ponadto wydzielenie kilku nieruchomości spowodowałoby niemożność zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych, konieczność rozdzielania instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i grzewczej, i wiązałoby się to z istotnymi nakładami finansowymi. Nie dopatrywał się wadliwości w ustaleniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w szczególności nie jest wadą uchwały, iż suma udziałów nie daje jedności; jest to bowiem efektem zaokrąglania liczb z wieloma miejscami po przecinku. Ponadto określenie miejsca położenia poszczególnych pomieszczeń przynależnych następuje na etapie sporządzania dokumentacji inwentaryzacyjnej niezbędnej do dokonania aktu notarialnego, a wskazanie w kolumnie 10 załącznika nr 3 do uchwały powierzchni w m<sup>2</sup>, odzwierciedlającej udział w częściach wspólnych budynku, nie ma znaczenia, skoro prawidłowe określenie udziału nastąpiło w kolumnie 9. Nie znalazł też Sąd podstaw do zanegowania prawidłowości pozostawienia dwudziestu ośmiu pomieszczeń technicznych we własności Spółdzielni po myśli art. 40 ustawy. Są to pomieszczenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem budynku, zatem pozostawienie ich w charakterze mienia Spółdzielni nie naruszało prawa osób uprawnionych do ustanowienia odrębnej własności lokali. Nadto Sąd Apelacyjny wskazał, że nie bez znaczenia w sprawie pozostaje fakt, iż zaskarżona uchwała dotyczy bardzo wielu mieszkań, a jej uchylenie znacząco odsunęłoby w czasie możliwość uzyskania przez zainteresowane osoby praw do lokali.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii instytutu naukowo – badawczego oraz przepisów prawa materialnego, tj.: art. 40, art. 42 ust. 1, 3 pkt 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 2 ust. 1, 2, 3, art. 3 ust. 1-5 ustawy o własności lokali, art. 46 § 1 k.c., art. 104 1 k.p.a., 3 pkt 9,12 i 14, § 113 ust. 4, § 122 ust. 1, § 132 ust. 1, § 133 ust. 1, § 331 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690 ze zm.), art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (t.j.: Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 717 ze zm.), art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 ze zm.), art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.: Dz. U. Nr 100 z 2000 r., poz. 1086 ze zm. ), art. 3 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. Nr 156 z 2006 r., poz. 1118 ze zm.).

Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu kasacyjnym wiążąca jest podstawa skargi kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. pozostaje w związku ze stanowiskiem skarżącego, że uchwała dotyczy lokali w nieruchomości wielobudynkowej, mimo możliwości rozdzielenia posadowionych na niej budynków. Przeprowadzając z urzędu dowód z opinii biegłej, Sąd Apelacyjny ustalił, że jest to nieruchomość jednobudynkowa. Kwalifikacja istniejącej na gruncie zabudowy jako wielobudynkowej lub jednobudynkowej wymagała wiadomości specjalnych, zatem istotny był dowód z opinii biegłego. Zdaniem skarżącego, dowód taki nie był wystarczający, co uzasadnia wniosek, że Sąd dokonał kwalifikacji zabudowy z naruszeniem przepisów procesowych. Stąd też skarżący wskazał naruszenie art. 227 k.p.c. Przepis ten może stanowić podstawę kasacyjną, jednakże skuteczność takiego zarzutu zawsze jest uzależniona od tego, czy skarżący jednocześnie wskazuje, jakie konkretne wnioski dowodowe zmierzające do wyjaśnienia tej okoliczności, zgłoszone przez skarżącego, zostały przez Sąd oddalone (wówczas bowiem dochodzi do naruszenia art. 217 § 2 k.p.c.). Wskazanie tylko art. 227 k.p.c. nie stanowi zatem wystarczającej podstawy skargi (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia września 2008 r. I CSK 41/08, Lex 457851, z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 117/09, Lex 523584 ). Ponadto zauważyć należy, że skarżący w postępowaniu przez Sądem Apelacyjnym nie składał żadnych wniosków dowodowych, w szczególności – nie wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii instytutu naukowo – badawczego, zatem nie może czynić obecnie zarzutu nieprzeprowadzenia takiego dowodu. Nieskuteczność zarzutu naruszenia

przepisów prawa procesowego prowadzi do stanu, w którym poza osądem pozostać musi prawidłowość ustalenia, że nieruchomości, w której zaskarżoną uchwałą dokonano określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, zabudowana jest jednym budynkiem. Zgodnie bowiem z treścią art. 398<sup>3</sup> 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Dodać można, że z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, iż o kwalifikacji zabudowy jako jednobudynkowej lub wielobudynkowej, decyduje stan istniejący na gruncie w dacie podjęcia uchwały i nie chodzi tu o możliwość podziału istniejącego budynku na części, wzdłuż płaszczyzn pionowych, wraz z gruntem, w taki sposób, aby powstałe fragmenty stanowiły regularne i samodzielne części stanowiące odrębne budynki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1971 r. I CR 5/71, uchwała z dnia 23 stycznia 2007 r. III CZP 136/06).

Odnosząc się do zarzutów prawa materialnego, podzielić należy stanowisko skarżącego, że doszło do naruszenia art. 42 ust. 3 pkt 2 i 3, art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm.) oraz art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 199 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm.) przez pozostawienie we własności Spółdzielni 28 pomieszczeń technicznych.

Uchwała nr 270/2007 w § 6 ust. 1 stanowiła, że „Spółdzielnia pozostaje właścicielem nieruchomości i gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych”. Natomiast w ust. 2 tego paragrafu postanowiono, że „w szczególności mieniem spółdzielni pozostają pomieszczenia techniczne, pomieszczenia węzłów cieplnych oraz lokale użytkowe określone w załączniku nr 3 do uchwały”.

W załączniku nr 3 do uchwały 270/2007 lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne zostały ujęte jako lokale podlegające wyodrębnieniu, ustalono dla nich w udziały nieruchomości wspólnej. W tym więc zakresie lokale użytkowe

i pomieszczenia techniczne, mające stanowić – zgodnie z treścią uchwały – mienie spółdzielni, upodobniły się konstrukcją prawną do przewidzianej w przepisach ustawy o własności lokali części należącej do dotychczasowego właściciela nieruchomości, obejmującej samodzielne lokale niewyodrębnione (art. 3 ust. 3 zdanie 2 i art. 4 ustawy o własności lokali do lokali).

Skarżący w skardze kasacyjnej nie trafnie wskazuje, że w załączniku nr 3 do uchwały pomieszczenia techniczne zostały potraktowane jako lokale samodzielne podlegające wyodrębnieniu. Z § 6 ust.2 uchwały i wyjaśnień pozwanej wynikało, że przyczyną ujęcia pomieszczeń technicznych w wykazie lokali stanowiącym załącznik nr 3 była potrzeba uwzględnienia ich powierzchni przy obliczaniu łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i pomieszczeń w budynku, z tym że zostały one uznane za pomieszczenia przynależne do lokali użytkowych. Co do zasady do lokali samodzielnych (niewyodrębnionych) mogą należeć pomieszczenia przynależne, jednakże w sprawie niniejszej zagadnienie sprowadza się do oceny charakteru pomieszczeń technicznych z punktu widzenia pojęcia nieruchomości wspólnej.

Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali stanowi, że część wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z przepisu wynika, że w skład tego pojęcia wchodzi nie tylko grunt, ale także części budynku. Ocena jednak, które części budynku podlegają takiej kwalifikacji, może powodować trudności. Ustawa posługuje się kryterium części, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wyrażona w ustawie zasada dotyczyć będzie więc tych części budynku i urządzeń, które nie są związane z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu, ale też tych, które są przeznaczone do użytku wszystkich właścicieli. Myśl tę wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97 (OSNC z. 9/1999 r., poz. 113) stwierdzając, że „współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale”.

W skład zatem pojęcia nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie chodzi o takie części budynku, jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Do nieruchomości wspólnej mogą także należeć pomieszczenie gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu (pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych), a więc pomieszczenie związane funkcjonalnie z lokalami. Tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, choć nie mają charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania.

W pomieszczeniach technicznych objętych zaskarżoną uchwałą znajdują się przeznaczone do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku urządzenia w postaci instalacji wodociągowych zimnej i ciepłej wody, kanalizacyjnej, grzewczej. Nie było sporu, że pomieszczenia te zostały zbudowane zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym budynku i istnieją w budynku od chwili zakończenia inwestycji. Funkcja ochronna tych pomieszczeń, ochronna w odniesieniu do znajdujących się w nich tych urządzeń, nie pozostawia wątpliwości, że zakwalifikowanie ich jako części wspólnej pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali. Z uwagi zatem na funkcję jaką pełnią pomieszczenia techniczne stanowią one nieruchomość wspólną. Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej niezaliczająca do nieruchomości wspólnej tzw. pomieszczeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku jest zatem sprzeczna z prawem (art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali będą zawierane na podstawie uchwały zarządu spółdzielni, uchwała przesądza o tym, jakie części budynku zostaną wliczone (lub pozostaną niewliczone) do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną). Tym samym uchwała przesądza o wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej co oznacza, że wprost dotyczy interesu prawnego członka spółdzielni.

Skarżący ma rację, że suma udziałów w nieruchomości musi wynosić jedność, podobnie jak słusznie wywodzi, że przepis art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy

wymaga określenia nie tylko rodzaju i powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych, ale także wymaga wskazania położenia pomieszczeń przynależnych z uwagi na potrzebę ich identyfikacji według kryteriów wskazanych w tym przepisie.

Zarzuty skargi dotyczące pomyłek w pomiarach lokali nie mogą odnieść żadnego skutku jako dotyczące stanu faktycznego o czym była mowa na wstępie.

Z przyczyn wyżej przedstawionych zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa przekazaniu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.); o kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z treścią art. 108 § 2 k.p.c.