

Wyrok z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 224/10

Artykuł 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Bogumiła Ustjanicz

Sędzia SN Dariusz Zawistowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Kazimierza W. przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W. o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 3 lutego 2011 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 listopada 2009 r.

oddalił skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Kazimierz W. wystąpił przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W. z powództwem o uchylenie części uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 21 września 2007 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ul. G. nr 1, 3, 5 w W. jako niezgodnej z prawem i naruszającej jego interesy.

Wyrokiem z dnia 27 maja 2009 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uchylił część uchwały, umorzył postępowanie w określonej części oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. (...)

Wskazał, że zgodnie z art. 42 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m."), zarząd spółdzielni podejmuje uchwały o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w rozumieniu 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."). Spółdzielnia nie może natomiast decydować o tym, czy dany podmiot ma prawo używać balkonu lub loggii. Balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi jego część składową w rozumieniu art. 47 § 2 k.c., gdyż nie może być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu. Status prawny balkonu jako pomieszczenia przynależnego (art. 2 ust. 4 u.w.l.) jest uzależniony od okoliczności konkretnego przypadku. Balkon może być przeznaczony zarówno do korzystania przez wszystkich właścicieli, jak też do wyłącznego korzystania przez jednego z nich, jednakże zaskarżona uchwała dotyczy loggii i balkonów, do których jest dostęp z poszczególnych lokali. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, postanowienie to narusza uprawnienia przyszłych właścicieli lokali, spółdzielnia bowiem nie może decydować o tym, czy właściciel lokalu będzie używał części składowej.

Od wyroku Sądu Okręgowego w części uchylającej uchwałę Spółdzielnia wniosła apelację, którą Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 26 listopada 2009 r. oddalił. Podkreślił, że pozwana, zarzucając naruszenie art. 43 ust. 5 u.s.m. odwołała się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/08 (OSNC-ZD 2009, nr B, poz. 51), według którego, w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 43 ust. 5 u.s.m., osobie uprawnionej przysługuje wyłącznie powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu spółdzielni. Skarżąca nie dostrzegła, że pogląd ten odnosi się do uchwał, co do których został wysunięty zarzut niezgodności z prawem. Sąd Najwyższy zarazem wskazał, że gdyby powództwo zostało oparte na podstawie naruszenia interesu prawnego skarżącego lub jego uprawnienia, to w takim wypadku trzeba rozważyć, czy należy wystąpić z pozwem o stwierdzenie nieważności uchwały, czy też w drodze *analogiae legis* wnieść powództwo o uchylenie uchwały zarządu. W ocenie Sądu Apelacyjnego, jeżeli powód opiera powództwo na twierdzeniu, że zaskarżona uchwała jest nie tylko sprzeczna z prawem, ale narusza też jego uprawnienia, należy dopuścić stosowanie w drodze analogii art. 42 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej "Pr.spółdz."), a więc możliwość wniesienia powództwa o uchylenie uchwały zarządu.

Nie zasługuje również, zdaniem Sądu Apelacyjnego, na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 42 ust. 6 u.s.m. Na uchyleniu uchwały zaważyła okoliczność, że zarząd w istocie przyznał sobie prawo decydowania o tym, czy dany podmiot będzie miał prawo używać balkonu lub loggii.

Chybiony był również, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzut naruszenia art. 42 ust. 7 u.s.m. w związku z art. 2 ust. 4 u.w.l., jeżeli bowiem balkon lub loggia przylegają do lokalu mieszkalnego, zarząd spółdzielni nie ma swobody w określaniu ich statusu, gdyż stanowią one część składową lokalu. W uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08 (OSNC 2009, nr 4, poz. 51) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że takie kategoryczne stwierdzenie nie ma jednak wyraźnego uzasadnienia normatywnego, gdyż z art. 2 ust. 2 u.w.l. wynika, iż wymaganie wydzielenia trwałymi ścianami odnosi się tylko do izby lub zespołu izb przeznaczonych do stałego pobytu ludzi. Wobec tego, skoro balkon nie jest izbą, to nie ma przeszkód, aby uznać go za pomieszczenie. Sąd Najwyższy wyjaśnił też, że gdy wejścia na balkony lub loggie prowadzą wyłącznie z określonych lokali, nie powinno budzić wątpliwości, iż służą one do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Okoliczność ta przesądza, według art. 3 ust. 2 u.w.l., wykluczenie możliwości uznania ich za elementy nieruchomości wspólnej.

Pozwana w skardze kasacyjnej zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. art. 43 ust. 5 oraz art. 42 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 43 ust. 5 u.s.m. przez ich błędną wykładnię oraz art. 42 ust. 2 i 9 Pr.spółdz. przez ich niezastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 43 ust. 5 u.s.m. sprowadza się do tego, że – zdaniem pozwanej Spółdzielni – Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż przepis ten stwarza podstawę do żądania uchylenia uchwały zarządu, podczas gdy dotyczy on stwierdzenia nieważności takiej uchwały. Zgodnie z art. 43 ust. 5 zdanie pierwsze u.s.m., osoby, których dotyczy uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali, mogą ją zaskarżyć do sądu, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, z powodu niezgodności uchwały z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Według zaś zdania drugiego tego przepisu, przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.

Między dwoma zdaniem art. 43 ust. 5 u.s.m. istnieje sprzeczność. Ze zdania pierwszego wynika, że przepis ten zawiera sankcję nieważności względnej uchwały zarządu spółdzielni. Świadczy zresztą o tym nie tylko zamieszczenie w nim sformułowania o zaskarżeniu uchwały do sądu, podobnie jak w art. 42 § 3 Pr.spółdz. dotyczącym względnie nieważnej uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni. Sankcja względnej nieważności (unieważnialności) czynności prawnej charakteryzuje się m.in. tym, że z powództwem może wystąpić jedynie ściśle oznaczona osoba, której przepis prawa wyraźnie przyznaje legitymację i to z reguły tylko w określonym czasie wyznaczonym stosownym terminem zawitym. Wyrok uwzględniający takie powództwo ma charakter konstytutywny i jest skuteczny *ex tunc*. W zdaniu drugim art. 43 ust. 5 u.s.m. zostało jednak zamieszczone sformułowanie o stwierdzeniu nieważności uchwały, co zdaje się przemawiać za zastosowaniem sankcji bezwzględnej nieważności uchwały. Sankcja ta charakteryzuje się m.in. tym, że z powództwem może wystąpić każda osoba, która ma w tym interes prawny (art. 189 k.p.c.), bez żadnych ograniczeń w czasie. W orzecznictwie przyjmuje się, że sankcja bezwzględnej nieważności jest uwzględniana przez sąd z urzędu; wyrok uwzględniający powództwo ma charakter deklaracyjny i jest skuteczny *ex tunc*. Artykuł 43 ust. 5 u.s.m. jest nieprecyzyjny, co jednak nie oznacza, że zastosowanie w niniejszej sprawie przez powoda oraz Sądy obu instancji konstrukcji odpowiadającej sankcji nieważności względnej jest niezgodne z prawem, w istocie bowiem, niezależnie od tego, czy występuje się z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu, czy o jej uchylenie, wyrok sądu uwzględniający powództwo ma charakter konstytutywny i jest skuteczny *ex tunc*.

Zarzut naruszenia art. 42 § 2 i 9 Pr.spółdz. przez jego niezastosowanie polega na nieporozumieniu, przepis ten bowiem dotyczy bezwzględnej nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, nie może więc być stosowany do uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej ani wprost, ani w drodze analogii. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CSK 163/07 ("Monitor Spółdzielczy" 2008, nr 3, s. 48), uchwały innych niż walne zgromadzenie organów spółdzielni można oceniać jedynie pod kątem ich istnienia oraz ważności lub nieważności. Także w tym wypadku o nieistnieniu uchwały można mówić wtedy, gdy nieprawidłowości w zwołaniu lub działaniu określonych organów wykluczają możliwość stwierdzenia, że wyraziły one wolę jako ten właśnie, uprawniony organ.

Wadliwości wyrażające się w działaniu w niepełnym składzie, nie pozwalającym na skuteczne wyrażenie woli, powodują natomiast jedynie nieważność podjętej uchwały, która jednak obiektywnie istnieje. W wyroku z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 260/09 (OSNC-ZD 2010, nr D, poz. 106), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wystąpienie z powództwem o uchylenie uchwały organu spółdzielni jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy znajduje podstawę w konkretnym przepisie ustawy. Członek może zatem żądać uchylenia uchwały walnego zgromadzenia (art. 42 § 3 i nast. Pr.spółdz.); może także żądać stwierdzenia nieważności albo nieistnienia takiej uchwały (zob. art. 42 § 2 i 9 Pr.spółdz.), a wyjątkowo również uchwały rady nadzorczej (art. 24 § 6 pkt 2 i art. 198 § 2 Pr.spółdz.) albo zarządu (art. 43 ust. 5 u.s.m.). W innych wypadkach członek spółdzielni może pośrednio, a niekiedy także bezpośrednio kwestionować uchwałę zarządu (rady nadzorczej) spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego. Może więc w szczególności żądać ustalenia nieważności (art. 58 k.c. i art. 189 k.p.c.) albo nieistnienia (art. 189 k.p.c.) uchwały zarządu albo rady nadzorczej spółdzielni.

Zarzut naruszenia art. 42 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 43 ust. 5 u.s.m. przez ich błędną wykładnię wiąże się z tym, że, zdaniem pozwanej Spółdzielni, zostało uchylone jedno postanowienie uchwały zarządu, wskutek czego w istocie cała zaskarżona uchwała stała się niewykonalna. Należy w związku z tym podkreślić, że – co do zasady – wadliwa może być tylko część uchwały organu spółdzielni, np. określone jej postanowienie. Zgodnie z art. 58 § 3 k.c., jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Wprawdzie przepis ten nie może być bezpośrednio zastosowany w niniejszej sprawie, skoro dotyczy nieważności bezwzględnej, sankcja zaś zamieszczona w art. 43 ust. 5 u.s.m. jest, jak wyjaśniono, nieważnością względną, zawiera on jednak *per analogiam* istotną wskazówkę interpretacyjną. Z art. 58 § 3 k.c. wynika, że zaskarżona uchwała zarządu pozwanej Spółdzielni w pozostałych częściach pozostaje w mocy, zarząd zaś powinien ją uzupełnić, podejmując uchwałę w dotyczącą traktowania loggii i balkonów mających bezpośredni dostęp z danego lokalu jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, nie można bowiem przyjąć, że bez zakwestionowanego postanowienia zarządu nie zostałaby podjęta.

Z tych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.