



Sygn. akt II CSK 124/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa U.W. i J. W.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej " M." w P.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 grudnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 grudnia 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) odstępuje od obciążenia powodów kosztami postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie – J. W. i U. W. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „M.” w P. do złożenia oświadczenia woli, którym pozwana: 1) ustanowi odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 9, na IV piętrze klatki schodowej nr [...], w wielorodzinnym budynku mieszkalnym nr 47-71 na Osiedlu O. w P., o powierzchni 70,10 m², w tym mieszkalnej - 48,3 m², złożonego z: 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC, loggii, wewnętrznych instalacji i urządzeń technicznych z przynależną do niego piwnicą nr 9 i pomieszczeniem gospodarczym nr 9, o pow. 1,3 m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku nr 47-71 wynoszącym 7010/3782528 oraz z takim samym udziałem we współwłasności przynależnego do niego gruntu, w rejestrze gruntów obręb Ż. nr 0006, oznaczonego jako działka nr 1/25 o powierzchni 2.1157 ha; 2) przeniesie na rzecz powodów na warunkach wspólności ustawowej, bez obciążeń, odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 9 z przynależnościami z udziałem w częściach wspólnych wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 47-71 wynoszącym 7010/3782528 oraz takim samym udziałem we współwłasności gruntu stanowiącego działkę nr 1/25. Powodowie wywodzili roszczenie z art. 49¹ 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.) oraz z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 25 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo (pkt 1); umorzył postępowanie co do cofniętego żądania uchylecia i stwierdzenia nieważności uchwały zarządu pozwanej nr 54 z 8 maja 2003 r. (pkt 2) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania co do obu roszczeń (pkt 3).

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są członkami pozwanej i 29 grudnia 1989 r. otrzymali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr 9 z piwnicą i pomieszczeniem gospodarczym na IV piętrze klatki schodowej nr [...], w wielorodzinnym budynku mieszkalnym nr 47-71 na Osiedlu O. w P.

Zarząd pozwanej opracował projekt uchwały nr 33 z 27 lutego 2003 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach na nieruchomości na osiedlu O. w P., w tym nr 47-71. Projekt został

udostępnił członkom. Powodowie nie zgłosili do niego zastrzeżeń, a uwagi innych osób nie zostały uwzględnione. Projekt nie został zaskarżony do sądu i obowiązywał od 8 maja 2003 r., co zarząd pozwanej stwierdził w uchwale nr 54. W obu uchwałach zarząd pozwanej określił nieruchomości wspólną jako obejmującą budynki nr 3, 4, 6-28, 30-42, 43, 44, 45, 46, 47-71, 74, 76, 77, 78-86, 89-101, 106-119 na osiedlu O. w P. oraz grunt, na którym stoją te budynki oraz przyjął, że piwnice i inne pomieszczenia gospodarcze nie będą przynależnościami wyodrębnianych lokali mieszkalnych. Następnie przygotowano projekty umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesieniu ich własności na rzecz uprawnionych, w tym na rzecz powodów. Powodowie nie zgłosili się w wyznaczonym dniu (21 stycznia 2010 r.) w kancelarii w celu zawarcia umowy, natomiast z powołaniem się na art. 17¹⁴ u.s.m. wezwali zarząd pozwanej do ustanowienia i przeniesienia na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu nr 9 z przynależną piwnicą i pomieszczeniem gospodarczym oraz z udziałem we współwłasności gruntu i części wspólnych tylko wielorodzinnego budynku mieszkalnego nr 47-71, nie zaś we współwłasności gruntu i wymienionych wyżej budynków tworzących całe osiedle O. w P., a nadto - bez obciążeń. Pozwana odmówiła zrealizowania żądania. Począwszy od 21 stycznia 2009 r. pozwana zawarła ok. 1668 umów o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokali na Osiedlu O. w P., zgodnie z zasadami określonymi w uchwałach z 2003 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo było bezzasadne, bowiem pozwana dobrowolnie realizowała roszczenia uprawnionych i wykonała wszystkie obowiązki nałożone na nią w art. 42 i 43 u.s.m. W pierwszym kwartale 2003 r. zarząd pozwanej przygotował i podjął w trybie art. 42 i 43 u.s.m. uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a treść takiej prawomocnej uchwały (art. 43 ust. 6 u.s.m.) jest wiążąca zarówno dla osób ubiegających się o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu, jak i dla sądu rozpoznającego powództwo wytoczone na podstawie art. 49¹ u.s.m.

Zarząd pozwanej nie zaliczył piwnic i pomieszczeń gospodarczych do przynależności poszczególnych lokali, do czego był uprawniony zgodnie z art. 42 ust 7 u.s.m. w zw. z art. 2 ust. 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej – u.w.l.). Wydzielenie

jako wspólnej nieruchomości wielobudynkowej było zgodne z przepisem art. 3 ust. 5 u.w.l. oraz art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. w brzmieniu sprzed nowelizacji, które zezwalało na tworzenie tego rodzaju nieruchomości. W ustawie nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca dał wyraz preferencji co do tworzenia nieruchomości wspólnych jednobudynkowych, zastrzegając, że nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Odwołująca się do odmiennych zasad uchwała zarządu pozwanej nr 33 z 2003 r. została podjęta przed znowelizowaniem przepisu i dlatego nie jest niezgodna z prawem ani też nie narusza interesu prawnego powodów. Wspólne fundamenty budynków, usytuowanie piwnic przynależnych do różnych lokali, sposób zasilania budynków w ciepło, brak całkowicie samodzielnych sieci wodociągowych i grzewczych (konieczność utworzenia odrębnych zaworów) są istotnymi przeszkodami faktycznymi dla wyodrębnienia nieruchomości wspólnych jednobudynkowych, zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Po stosownych przebudowach ten stan może się zmienić, jednak uchwała ma uwzględniać i respektować okoliczności istniejące w chwili jej podejmowania, nie zaś możliwe do uzyskania w przyszłości, po dokonaniu odpowiedniej przebudowy. W obecnym kształcie nieruchomość stanowi gospodarczą całość - osiedle, ze wspólnymi elementami infrastruktury (np. drogi dojazdowe, śmietniki, place zabaw.), a zatem podział jej jest niemożliwy.

O oddaleniu powództwa zadecydowało stwierdzenie, że prawo odrębnej własności lokalu na warunkach określonych przez powodów nie mogło być ustanowione.

Wyrokiem z 29 grudnia 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego z 25 sierpnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę prawną sprawy dokonaną przez ten Sąd. Z odwołaniem się do poglądu wyrażonego w uchwałach Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 17/09 i III CZP 16/09, przyjął, że zmiana m.in. art. 42 i 43 u.s.m., obowiązującą od 31 lipca

2007 r. ustawą z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U Nr 125, poz. 873; dalej – u.zm.u.s.m.), nie rodziła obowiązku spółdzielni dostosowania podjętej wcześniej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości uznanej za wspólną, do zmienionych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowe wymogi nie mają zatem zastosowania do tych uchwał określających zasady wyodrębnienia lokali, które zaczęły obowiązywać przed 31 lipca 2007 r., niezależnie od tego, czy przed tą datą zawarto zgodnie z nimi jakieś umowy o ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokali.

Uchwały zarządu pozwanej nr 33 i nr 54 z 2003 r. zaczęły obowiązywać przed 31 lipca 2007 r. i chociaż do tego czasu nie doszło do wyodrębnienia i sprzedaży żadnego lokalu mieszkalnego w obrębie nieruchomości wspólnej, to po 31 lipca 2007 r. żaden z członków pozwanej nie wszczął postępowania zmierzającego do zmiany uchwał i dostosowania ich do art. 42 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą z 14 czerwca 2007 r. Od stycznia 2009 r. pozwana zawierała umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokali na członków spółdzielni, stosownie do zasad przyjętych w uchwałach z 2003 r. Powodowie 30 listopada 2009 r. zażądali określenia przedmiotu ich odrębnej własności w sposób odbiegający od zasad przyjętych w uchwałach nr 33 i nr 54 z 2003 r., a aktualnie ich żądanie nie może być zaspokojone.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 29 grudnia 2011 r., powodowie zarzucili, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), poprzez: - błędną wykładnię przepisów ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) oraz znowelizowanego art. 42 ust. 2 i 3 i art. 49 u.s.m - niektórych przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), podczas gdy w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych w spółdzielniach pierwszeństwo mają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; - art. 46 § 1 k.c. co do definicji nieruchomości, która obejmuje grunt wraz budynkiem trwale z gruntem związanym; - art. 199 k.c. co do takiego wyodrębnienia

własności lokali, które uniemożliwi następnie zarządzanie rzeczą wspólną; - art. 4 pkt 3a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), definiującego działkę budowlaną; - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690), definiującego budynek wielorodzinny, mieszkania, pomieszczenia pomocnicze, pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokalu mieszkalnego (§ 3) oraz wymogi, jakie musi spełniać działka budowlana (§ 14 ust. 1 oraz 26 ust. 1); - ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece co do definicji nieruchomości ujawnianych w księgach wieczystych.

Powodowie zarzucili nadto, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 378 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nierozpoznanie poszczególnych zarzutów apelacji oraz brak uzasadnienia dla ich pominięcia; - art. 382 k.p.c. poprzez zaniechanie postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym; - art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów; - art. 321 § 1 k.p.c. przez orzeczenie ponad żądanie powodów o prawomocności uchwał zarządu pozwanej Spółdzielni nr 33 i nr 54 z 2003 r., chociaż nie były one przedmiotem powództwa; - art. 162 k.p.c. poprzez niewypowiedzenie się o zarzutach dotyczących naruszenia przepisów postępowania przez Sąd I instancji, które miały wpływ na wynik sprawy; - art. 381 k.p.c. przez pominięcie w postępowaniu apelacyjnym nowych dowodów; - art. 390 k.p.c. przez zaniechanie przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnień prawnych budzącego poważne wątpliwości.

Powodowie wnieśli o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w pkt I oraz wyroku Sądu Okręgowego, zniesienie postępowania w obu instancjach i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź posiada kardynalne braki, które uniemożliwiają jego kontrolę kasacyjną. Gdy sąd odwoławczy oddalając apelację orzeka na podstawie materiału

zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, a swoją akceptację dla nich może wyrazić przez przyjęcie za własne. Wystarczające jest wówczas ustosunkowanie się do zarzutów podniesionych w apelacji i wyjaśnienie, dlaczego okazały się nieuzasadnione, z ostatecznym wskazaniem jako podstawy rozstrzygnięcia art. 385 k.p.c. Te wymagania spełnia uzasadnienie zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną będąc związanym ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a skargi kasacyjnej nie można oprzeć na zarzutach dotyczących ustalenia faktów i oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Unormowanie to wyklucza możliwość skutecznego podniesienia w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w postępowaniu apelacyjnym. W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami nie koncentrował się zresztą wokół faktów (Sądy obu instancji uznawały je za bezsporne), lecz wokół ich oceny prawnej. Bezzasadnie zatem powodowie zarzucają Sądowi Apelacyjnemu, że ten nie uzupełnił postępowania dowodowego w sprawie. Z art. 381 k.p.c. wynika bowiem, że sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, na które strona powołuje się dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Skoro Sąd Apelacyjny uznał ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za dostateczne dla zastosowania w sprawie prawa materialnego, to oczywiście nie musiał uzupełniać podstawy faktycznej swojego rozstrzygnięcia o jakieś nowe okoliczności. Nie mają też racji powodowie, o ile zarzucają Sądowi Apelacyjnemu, że ten orzekł ponad żądanie, wbrew zasadzie ustalonej w art. 321 § 1 k.p.c. O związaniu niezaskarżonymi we właściwym czasie i trybie uchwałami zarządu pozwanej nr 33 i nr 54 z 2003 r. Sąd Apelacyjny wypowiedział się nie w sentencji orzeczenia, ale w jego motywach, gdy tłumaczył przyczyny wydanego rozstrzygnięcia. Skoro przy tym powodowie cofnęli żądania bezpośrednio zmierzające do oceny ważności tych uchwał zarządu pozwanej, to trudno zaakceptować ich stanowisko, jakoby zaskarżony wyrok miał być wydany w warunkach nieważności postępowania z tego względu, że Sąd Apelacyjny nie stwierdził z urzędu nieważności uchwały zarządu pozwanej spółdzielni nr 54 z 2003 r. Niezrozumiałe nadto jest budowanie przez powodów zarzutu nieważności postępowania z odwołaniem się do art. 58 § 1 k.c.,

w warunkach gdy przyczyny nieważności postępowania reguluje art. 379 k.p.c.

Bezzasadnie też powodowie zarzucają Sądowi Apelacyjnemu naruszenie art. 390 § 1 k.p.c. przez zaniechanie przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnień prawnych budzących poważne wątpliwości. Przedstawienie zagadnienia prawnego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia jest bowiem uprawnieniem sądu orzekającego, a nie jego obowiązkiem. Jeśli Sąd Apelacyjny uznał, że występujące w sprawie zagadnienie jest w stanie rozwiązać we własnym zakresie, to oczywiście nie musiał stosować art. 390 § 1 k.p.c.

2. Część zarzutów w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) została przez powodów sformułowana wadliwie albo też powodowie zgłosili je bez związku z rozstrzygnięciem wydanym w niniejszej sprawie. W taki sposób trzeba ocenić zarzut, jakoby Sąd Apelacyjny niewłaściwie zastosował niektóre przepisy ustawy o własności lokali, w warunkach gdy powodowie ich nie oznaczyli i nie sprecyzowali, na czym polegało ich niewłaściwe zastosowanie. Przepisów, w których ustawodawca zamieścił definicje pojęć „nieruchomość”, „działka budowlana”, „budynek wielorodzinny”, „mieszkanie” itd., Sąd Apelacyjny nie naruszył, gdyż nie stosował ich w rozpoznawanej sprawie, tak samo, jak przepisów o zasadach zarządu nieruchomością wspólną.

3. Powodowie wywodzili roszczenie z art. 49¹ u.s.m. w zw. z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. oraz art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. Artykuł 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. zobowiązuje spółdzielnię mieszkaniową – na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, po spłaceniu przez tę osobę określonych zobowiązań. Problemy, jakie wywoływała ocena konstytucyjności tego unormowania nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r., P 16/08, Dz. U. z 2008 r. Nr 235, poz. 1617).

Obowiązki spółdzielni konieczne do wypełnienia w celu zrealizowania roszczeń przewidzianych w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. precyzuje art. 42 ust. 1-7 u.s.m., a pozwana podjęła określone w nim czynności w celu ich zaspokojenia. Zarząd pozwanej przygotował i przyjął uchwałę nr 34 z 2003 r. w terminie oznaczonym w art. 42 ust. 1 u.s.m., a jej przedmiot i konieczny stopień szczegółowości były

determinowane brzmieniem art. 42 ust. 3 u.s.m., w związku z tym, że od dnia wejścia w życie uchwała ta miała stanowić podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy ustanawianiu odrębnej własności lokali oraz przenoszeniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz uprawnionych osób.

Zarząd pozwanej przyjął, że nieruchomości lokalowe wyodrębniane będą z nieruchomości stanowiącej grunt zabudowany wieloma budynkami tworzącymi całe osiedle, i w taki też sposób w uchwale nr 34 z 2003 r. określił nieruchomość wspólną.

Artykuł 42 ust. 6 i 7 u.s.m. upoważniał zarząd spółdzielni mieszkaniowej do zadecydowania o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej poszczególnych lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości oraz o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych musiała mieć zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Określająca zasady wyodrębnienia lokali uchwała zarządu pozwanej nr 34 z 2003 r. przewidywała, że będą one wyodrębniane z pominięciem pomieszczeń przynależnych (piwnic i innych pomieszczeń gospodarczych oddanych do dyspozycji osób zajmujących poszczególne mieszkania). Pomieszczenia te miały zatem pozostać w obrębie nieruchomości wspólnej i stanowić jej części.

W wyroku z 8 czerwca 2006 r., II CSK 37/06 (Monitor Prawniczy 2006, nr 13, s. 681), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że z art. 42 u.s.m. oraz przepisów ustawy o własności lokali, do których odsyła w nim ustawodawca, wynika, że pomieszczenia takie jak piwnice są w zasadzie częściami składowymi wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Od tej zasady dopuszczalne są jednak odstępstwa. Pozostawienie piwnic i innych pomieszczeń, które nie spełniają funkcji mieszkaniowych jako wspólnych, stanowiących przedmiot współwłasności właścicieli odrębnych lokali, jest w szczególności możliwe wówczas, gdy ich liczba 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.

Z dniem 31 lipca 2007 r. weszła w życie ustawa z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zm.). Ze zmienionej tą ustawą art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. wynika, że ustawodawca preferuje tworzenie takich nieruchomości wspólnych, które będą obejmowały wyłącznie jeden budynek mieszkalny wraz z gruntem, na którym jest on posadowiony. Nieruchomość wielobudynkowa może być bowiem utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Zmienione powołaną ustawą brzmienie art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. wskazuje natomiast na to, że piwnica lub pomieszczenie gospodarcze mają być przyporządkowane danemu, podlegającemu wyodrębnieniu lokalowi, jeżeli zostały przydzielone wraz z tym lokalem, a władający nim faktycznie użytkuje piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze.

W wyroku z 12 marca 2009 r., V CSK 373/08 (OSNC 2010, nr 2, poz. 30), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zmiana art. 42 u.s.m. była spowodowana wadliwą praktyką niektórych spółdzielni mieszkaniowych polegającą na arbitralnym określaniu przez zarządy, że piwnice lub pomieszczenia gospodarcze nie stanowią pomieszczeń przynależnych do wyodrębnianych lokali, ale wchodzi w skład nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Po wejściu w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie ma wątpliwości, że zarząd nie może swobodnie decydować o przynależności piwnic lub pomieszczeń gospodarczych do nieruchomości wspólnej, jeżeli zachodzi sytuacja określona w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. W uchwale z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 5), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o przyporządkowaniu w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. piwnicy do lokalu mieszkalnego można mówić zarówno w sytuacji, gdy w przydziale lokalu mieszkalnego wskazano, że do tego lokalu przynależna jest określona piwnica, jak i wtedy, gdy został sporządzony protokół jej przekazania

określonej osobie, ale także jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez czynności faktyczne: oznaczenie konkretnej piwnicy numerem konkretnego lokalu mieszkalnego i wydanie jej osobie, która otrzymała przydział tego lokalu. Gdy piwnica przyporządkowana jest do lokalu mieszkalnego i jest użytkowana przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to zarząd spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali powinien określić także położenie i powierzchnię piwnicy. W takiej sytuacji, pominięcie w opisie wyodrębnianego lokalu piwnicy do niego przyporządkowanej powoduje sprzeczność uchwały z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., a w konsekwencji jej nieważność.

Zgodnie z art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m., zgłoszone na piśmie roszczenia określone m.in. w art. 17¹⁴ u.s.m., niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miały być rozpoznawane na jej podstawie.

W uchwale z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 16/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 6), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że roszczenie przewidziane w art. 17¹⁴ u.s.m., zgłoszone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega rozpatrzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową według nowych zasad określonych w tej ustawie, chyba że przed 31 lipca 2007 r. na podstawie prawomocnej uchwały zarządu spółdzielni, niespełniającej nowych wymagań, wskazanych w art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. W motywach tej uchwały Sąd Najwyższy odwołał się do podstawowej zasady intertemporalnej wyrażonej w art. 3 k.c., zgodnie z którym ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Zakaz retroakcji oznacza, że zdarzenia prawne powstałe pod rządami dawnego prawa należy oceniać według tego prawa, nie zaś według prawa nowego. W doktrynie i judykaturze odróżnia się skutek retroaktywny od skutku retrospektywnego nowej regulacji prawnej. Retrospektywność ustawy ma miejsce wtedy, gdy nowa ustawa jest stosowana, od momentu jej wejścia w życie, do sytuacji „w toku”. Brzmienie art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. wskazuje, że przepis ten nie wprowadza skutku retroaktywnego, naruszającego zasadę *lex retro non agit*, lecz skutek retrospektywny, w odniesieniu do stosunków prawnych o charakterze

ciągłym lub złożonym. Wynikający z art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. skutek retrospektywny nowej ustawy dotyczy nie tylko procedowania nad roszczeniem zgłoszonym na podstawie art. 17¹⁴ u.s.m., ale także – co do zasady – podstaw prawnych dla dokonywania przekształceń, którymi są uchwały podjęte przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 42 u.s.m. w dawnym brzmieniu. Dotychczas niezrealizowane roszczenia, aby mogły być „rozpatrzone” według nowych reguł i wymagań, muszą mieć oparcie w uchwałach spółdzielni podjętych w zgodzie z nowym brzmieniem art. 42 ust. 2 i 3 pkt 1 u.s.m. Oznacza to konieczność przystosowania do nowego stanu prawnego także prawomocnych uchwał spółdzielni podjętych przed nowelizacją tego przepisu, jeśli po 31 lipca 2007 r. stanowiłyby – zważywszy na okoliczność, że jako przedmiot ustanawiania własności lokali wskazują nieruchomości wielobudynkową – przeszkodę w zrealizowaniu roszczenia o przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu w budynku, stanowiącym wraz gruntem nieruchomości jednobudynkową. Związanie spółdzielni i jej członków prawomocnymi uchwałami, które mają charakter wewnętrznych aktów normatywnych, nie może odnosić się do sytuacji, gdy z woli ustawodawcy, nową ustawę stosuje się do stosunku prawnego, który powstał w następstwie zdarzenia prawnego zaistniałego w czasie obowiązywania starej ustawy i trwa po wejściu w życie nowego prawa. Wobec tego, że art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. ma charakter retrospektywny, nie zaś retroaktywny, nie może on mieć zastosowania w sytuacji, gdy na podstawie prawomocnej uchwały spółdzielni, zgodnie z żądaniem osób uprawnionych, przystąpiła do jej realizacji, dokonując czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Przemawiają za tym zasady ochrony praw słusznie nabytych oraz równości osób uprawnionych do realizacji roszczeń przewidzianych w art. 17¹⁴ u.s.m. Osoby, które nabyły na podstawie prawomocnej uchwały ekspektatywę (dostatecznie ukształtowaną) prawa odrębnej własności lokalu są uprawnione do podjęcia – na zasadach określonych w takiej uchwale – działań zapewniających zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku wszystkie prawa do wyodrębnionych lokali muszą być ukształtowane według tych samych zasad, określających m.in. wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością

każdego lokalu.

Taki sam pogląd wyrażony został w uchwale Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 17/09 (OSNC 2010, nr 1, poz. 7), w motywach której Sąd Najwyższy dodał nadto, że nie można art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. uważać za przepis zmuszający zawsze do zmiany uchwał zarządów spółdzielni według nowej treści art. 42 u.s.m. Uchwały podjęte legalnie w czasie obowiązywania poprzedniej treści art. 42 u.s.m. zachowują swoją moc w szczególności wtedy, gdy określono w nich nieruchomości jako jednobudynkowe oraz, jeśli doszło do podjęcia realizacji uchwały określającej nieruchomość jako wielobudynkową, w stosunku choć do roszczeń jednego uprawnionego, w postaci wszczęcia bezpośredniej procedury przekształcenia jego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu (przeniesienia własności lokalu). W takim przypadku do uchwał stosować należy dotychczasowe przepisy i prawomocnej uchwały zarządu spółdzielni zmienić nie można, ponieważ wszystkie lokale mieszkalne powinny być zbywane na tych samych zasadach, zwłaszcza że jeszcze dochodzą prawa do części wspólnych.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że pozwana przed 31 lipca 2007 r. nie wyodrębniła i nie sprzedała ani jednego lokalu mieszkalnego na wniosek osoby uprawnionej i według zasad ustalonych w uchwałach nr 33 i nr 54 z 2003 r. W świetle przedstawionej wyżej wykładni art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m., po tej dacie pozwana powinna zatem podjąć czynności zmierzające do dostosowania uchwały identyfikującej nieruchomość wspólną i podlegające wyodrębnieniu z niej nieruchomości lokalowe do nowego brzmienia art. 42 ust. 3 u.s.m. W uzasadnieniu uchwały z 17 kwietnia 2009 r., III CZP 17/09, Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli prawomocna uchwała weszła wprawdzie w życie, ale nie podjęto jej realizacji przez przystąpienie do wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego, zgodnie z wnioskiem uprawnionego, to na podstawie art. 7 ust. 5 u.zm.u.s.m. zarząd spółdzielni ma obowiązek zmienić swoją uchwałę na zgodną z nowym brzmieniem art. 42 ust. 3 u.s.m. Data wejścia w życie tej ustawy nowelizującej z 14 czerwca 2007 r. stanowi granicę czasową, do której zarząd spółdzielni powinien był podjąć i zacząć realizować uchwałę, o której mowa w art. 42 u.s.m., tak aby mogła ona obowiązywać nadal w brzmieniu sprzed tej daty. Realizacja

roszczenia z art. 17¹⁴ u.s.m. po tej dacie powinna nastąpić już według uchwały zarządu w brzmieniu zgodnym z art. 42 u.s.m., po zmianach dokonanych ustawą z 14 czerwca 2007 r.

Artykuł 7 ust. 5 u.zm.u.s.m., uchylony został z dniem 30 grudnia 2009 r. przez art. 3 ustawy z 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, ale art. 42 ust. 3 pkt 1 i 2 u.s.m. w brzmieniu nadanym mu ustawą z 14 czerwca 2007 r. pozostaje częścią systemu prawa. Do 30 grudnia 2009 r. uchwały zarządu pozwanej nr 33 i nr 54 z 2003 r. nie zostały zmienione, gdyż ani ona sama nie wykazała w tym kierunku inicjatywy, ani też nie wykazały jej osoby uprawnione do nabycia wyodrębnionych lokali. Od początku 2009 r. pozwana zaczęła dokonywać z osobami, którym przysługiwały w stosunku do niej roszczenia przewidziane w art. 17¹⁴ u.s.m. czynności prowadzących do wyodrębnienia własności lokali na nieruchomości wspólnej, którą zidentyfikowała tak, jak zostało to ustalone w uchwałach nr 33 i nr 54 z 2003 r. Przedmiotem oświadczeń o ustanowieniu odrębnej własności i umów zawieranych przez pozwaną z uprawnionymi były lokale o takim składzie i powierzchni, jaką przewidywały uchwały nr 33 i nr 54 z 2003 r.

Powodowie zażądali od pozwanej wyodrębnienia własności zajmowanego przez nich lokalu dopiero 30 listopada 2009 r., ale już wówczas zgłoszonego przez nich roszczenia pozwana nie mogła zaspokoić. Powodowie żądają bowiem ustanowienia odrębnej własności zajmowanego przez nich lokalu, przy przyjęciu, że jego częściami są także przydzielone im i zajmowane przez nich pomieszczenia gospodarcze oraz przy przyjęciu, że lokal ten znajduje się na nieruchomości gruntowej zabudowanej jednym tylko budynkiem wielorodzinnym. Zarówno w dacie zgłoszenia roszczenia przez powodów, jak i w dacie orzekania o nim przez Sądy obu instancji, nie istniała taka nieruchomość wspólna, w której powodowie – zgodnie z brzmieniem żądania – chcą wyodrębnienia własności zajmowanego przez nich lokalu. Po ujawnieniu w księdze wieczystej pierwszej umowy o ustanowieniu odrębnej własności takiego lokalu, jak o tym stanowią uchwały zarządu pozwanej nr 33 i nr 54 z 2003 r., z którą to nieruchomością związane są udziały we współwłasności takiej, jak określona w uchwałach nieruchomości wspólnej, nie może dojść do zrealizowania roszczenia powodów opisującego przedmiot prawa, które sami chcą nabyć w odmienny

sposób. Skoro budynek, w którym znajduje się zajmowany przez powodów lokal mieszkalny stał się – w związku z ujawnieniem w księdze wieczystej czynności pozwanej z innymi osobami – częścią nieruchomości wspólnej wielobudynkowej, to przed zlikwidowaniem tej nieruchomości wspólnej nie może on stać się jednocześnie częścią inaczej opisywanej nieruchomości wspólnej, a mianowicie nieruchomości jednobudynkowej (por. też uchwałę z 22 października 2010 r., III CZP 77/10, OSNC 2011, nr 5, poz. 56, w motywach której Sąd Najwyższy wskazał, że brak jest po stronie spółdzielni podstaw prawnych do decydowania o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej, gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali; jeżeli zatem na podstawie pierwotnej uchwały zarządu spółdzielni ustanowiono już odrębną własność choćby jednego lokalu, to zarząd spółdzielni nie może określić innego udziału w nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni i właściciela lokalu).

Reasumując stwierdzić trzeba, że nie mogło być uwzględnione roszczenie powodów zmierzające do wyodrębnienia własności zajmowanego przez nich lokalu na nieruchomości wspólnej, która nie istnieje i nie może powstać przez złożenie przez pozwaną oczekiwanego oświadczenia woli i przez jego ujawnienie w księdze wieczystej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji. Z uwagi na charakter sprawy, przyczyny, które zadecydowały o odmowie uwzględnienia roszczenia powodów, jak i ich sytuację osobistą i majątkową, o kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł stosownie do art. 102 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.