

Uchwała z dnia 9 lutego 2012 r., III CZP 89/11

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "H." w O.Ś. przeciwko Aleksandrowi P. i Stanisławie P. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 lutego 2012 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 21 września 2011 r.:

„Czy w przypadku istnienia w dniu wejścia w życie art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) wspólnoty mieszkaniowej właścicieli lokali, w skład której wchodzi właściciele lokali, będący osobami fizycznymi oraz osoba prawna w postaci spółdzielni mieszkaniowej zostają wyłączone w zakresie zarządu nieruchomościami wspólnymi – co do zasady przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), a zastosowanie w tym przedmiocie znajduje uregulowanie wynikające z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem, czy zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi także współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jeżeli nie zachodzą okoliczności wynikające z art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?”

podjął uchwałę:

Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z

2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) zarząd także tymi nieruchomościami stanowiącymi jej współwłasność, w których własność lokalu została wyodrębniona przed wejściem w życie tej ustawy i zarząd nieruchomością wspólną do tego czasu podlegał przepisom ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Uzasadnienie

Przedstawione przez Sąd Okręgowy w Kielcach zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 21 stycznia 2011 r., zasądającego solidarnie od Aleksandra P. i Stanisławy P. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "H." w O.Ś. kwotę 7647,45 zł z ustawowymi odsetkami tytułem opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych powodowej Spółdzielni.

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że pozwani w 1993 r. nabyli od przedsiębiorstwa państwowego "H.O." odrębną własność lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Zarząd budynkiem sprawowała "H.O.", która w dniu 6 października 1995 r. sprzedała Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "H." prawo użytkowania wieczystego gruntów i prawo własności budynków, w tym budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny pozwanych, przekazując na rzecz nabywcy również prawo administrowania lokalami niestanowiącymi jej własności, położonymi w sprzedanych budynkach. Powodowa Spółdzielnia posiada 95% udziałów we współwłasności nabytych nieruchomości, a pozostałe 5% należy do właścicieli wyodrębnionych lokali. Od chwili nabycia Spółdzielnia faktycznie zarządzała wymienionymi nieruchomościami.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu braku legitymacji czynnej powodowej Spółdzielni, stwierdzając, że z chwilą wejścia w życie 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 przedmiotową nieruchomością jest wykonywany przez powodową Spółdzielnię na podstawie art. 27 ust. 2 tej ustawy,

który jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów o zarządzie zawartych w ustawie 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.") i ma zastosowanie także do nieruchomości stanowiących współwłasność spółdzielni, w której część lokali została wyodrębniona przed jego wejściem w życie. W świetle art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m., z dniem wejścia w życie tej ustawy istniejąca wcześniej w przedmiotowej nieruchomości wspólnota mieszkaniowa przestała funkcjonować a zarząd z mocy prawa jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l.

Sąd Okręgowy wskazał natomiast na możliwość innej wykładni art. 27 u.s.m. i przyjęcia, że ma on zastosowanie dopiero po ustanowieniu odrębnej własności lokalu w budynku należącym dotychczas w całości do spółdzielni mieszkaniowej, nie ma natomiast zastosowania w sytuacji, w której jeszcze przed jego wejściem w życie w budynku powstała wspólnota mieszkaniowa i spółdzielnia nabyła udział we współwłasności tego budynku. Taka wykładnia art. 27 u.s.m. jest – zdaniem Sądu Okręgowego – właściwsza, gdyż pozwala uniknąć znacznego pogorszenia sytuacji właścicieli lokali wyodrębnionych jeszcze przed nabyciem współwłasności przez spółdzielnię, którzy nie mieli żadnego związku ze spółdzielnią mieszkaniową i umożliwia stosowanie w takich sytuacjach nadal reżimu zarządu przewidzianego w ustawie o własności lokali, korzystniejszego dla tych właścicieli.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 27 ust. 1 u.s.m., który wraz ustawą wszedł w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r., przewiduje odpowiednie stosowanie, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu przepisów ustawy o własności lokali, jednakże z zastrzeżeniami wynikającymi z ust. 2 i 3. W ust. 2 przewidziano, że zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i 26, oraz że przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust.1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z ust. 3 omawianego przepisu wynika zaś, że przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie

mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 24¹ oraz art. 26.

Z tych regulacji wynika jednoznacznie, że jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, to choćby pozostali współwłaściciele, a więc właściciele wyodrębnionych lokali, nie byli członkami spółdzielni, zarząd nieruchomością wspólną sprawuje spółdzielnia z mocy prawa i nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną ani o zebraniu właścicieli. Możliwe jest jedynie, zgodnie z art. 24¹ u.s.m., podjęcie przez większość właścicieli w budynku uchwały o poddaniu kwestii zarządu nieruchomością wspólną przepisom ustawy o własności lokali. Jeżeli taka uchwała nie została podjęta, zarząd sprawuje spółdzielnia według zasad określonych w art. 27 aż do chwili, gdy w budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, co – zgodnie z art. 26 u.s.m. – skutkuje z mocy prawa stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali, w tym o wspólnocie mieszkaniowej i zarządzie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 100/08 (OSNC 2009, nr 10, poz. 140), a Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2010 r. SK 19/09 (OTK-A Zb.Urz. 2010, nr 8, poz. 83), rozwiązanie przyjęte w wymienionych przepisach wyraźnie wskazuje na preferowanie przez ustawodawcę zarządu spółdzielni mieszkaniowej we wszystkich sytuacjach, w których jest ona współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Ma ono na celu przede wszystkim ochronę interesów członków spółdzielni dysponujących spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych oraz zapewnienie – do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu – sprawnego zarządzania nieruchomością wspólną, z reguły znacznych rozmiarów, do czego spółdzielnia ze swoją strukturą organizacyjną jest lepiej przygotowana niż wspólnota mieszkaniowa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, art. 27 u.s.m. zmierza do ujednoczenia zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni i zbudowania konstrukcji szczelnego systemu zarządzania takimi nieruchomościami oraz ciągłości wykonywania zarządu przez spółdzielnię.

Taki cel omawianego przepisu należy mieć na względzie także przy wykładni odnoszącej się do zakresu czasowego jego stosowania, a więc do kwestii, czy ma on zastosowanie również wtedy, gdy przed jego wejściem w życie spółdzielnia

mieszkaniowa nabyła współwłasność nieruchomości, w której istniała już wyodrębniona własność choćby jednego lokalu, w związku z czym zarząd nieruchomością wspólną odbywał się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.

W tym przedmiocie brak w orzecznictwie i literaturze szerzej umotywowanych wypowiedzi. W uzasadnieniach wskazanych orzeczeń Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego stwierdzono jedynie, że art. 27 ust. 2 u.s.m. wyraża generalną zasadę wykonywania zarządu na podstawie ustawy, po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku, należącym dotychczas w całości do spółdzielni mieszkaniowej, nie przedstawiając jednak argumentów na poparcie tego stanowiska, podobnie jak nie przedstawiono ich w większości wypowiedzi dotyczących tej kwestii zamieszczonych w literaturze.

Trzeba na wstępie wskazać, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc i art. 27, weszła w życie w czasie, gdy obowiązywały już zarówno przepisy ustawy o własności lokali, jak i przepisy ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567 ze zm. – dalej: „ustawa z dnia 12 października 1994 r.”). Na podstawie przepisów tej ustawy doszło do przekazania na rzecz spółdzielni mieszkaniowych znacznych zasobów mieszkaniowych przedsiębiorstw państwowych, przy czym nie jest znana skala tego zjawiska, jak również liczba lokali wyodrębnionych przed przekazaniem ich na rzecz spółdzielni. W każdym razie ustawodawca wprowadzając regulację zawartą w art. 27 u.s.m. niewątpliwie musiał zdawać sobie sprawę z tego, że w chwili wejścia w życie wymienionego przepisu w wielu budynkach przekazanych spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 października 1994 r. i stanowiących od tego czasu ich współwłasność wyodrębniono wcześniej lokale mieszkalne, co spowodowało powstanie z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Nie zawarł jednak w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych żadnej szczególnej regulacji intertemporalnej odnoszącej się do takich sytuacji, poprzestając na ogólnym ustanowieniu w art. 27 u.s.m. ustawowego zarządu spółdzielni, zawsze gdy jest ona współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, nawet jeżeli żaden z pozostałych współwłaścicieli nie jest członkiem spółdzielni, oraz stwierdzając, że w takiej sytuacji nie stosuje się

przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną i o zebraniu właścicieli, co w istocie oznacza ich uchylenie we wskazanych sytuacjach. Przepis art. 27 u.s.m. jest nie tylko przepisem późniejszym w stosunku do przepisów ustawy o własności lokali, lecz jest także przepisem szczególnym w stosunku do przepisów tej ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną, zgodnie więc z zasadami *lex posterior derogat legi priori* oraz *lex specialis derogat legi generali*, uchylają stosowanie przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną zawartych w ustawie o własności lokali w sytuacji, w której nieruchomość wspólna stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej, co zresztą wprost wynika z art. 27 ust. 2 zdanie drugie i ust. 3 u.s.m.

Jednoznaczna treść tej regulacji, brak przepisu intertemporalnego, który uchylałby działanie art. 27 ust. 2 i 3 u.s.m. w sytuacji, w której w chwili jego wejścia w życie zarząd nieruchomością stanowiącą współwłasność spółdzielni mieszkaniowej odbywał się według zasad ustawy o własności lokali, oraz wskazany na wstępie cel tego szczególnego unormowania oznacza, że zamiarem ustawodawcy było, aby z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującej kompleksowo m.in. odrębną własność lokali spółdzielczych i zarząd nieruchomościami wspólnymi we wszystkich nieruchomościach stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowych obowiązywał zarząd spółdzielni z mocy prawa, także w tych, w których przed wejściem w życie art. 27 spółdzielnia nabyła udział we współwłasności po wyodrębnieniu pierwszego lokalu i zarząd sprawowany był na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali. Nie oznacza to retroaktywności art. 27 u.s.m., lecz jego retrospektywność, odpowiadającą zasadzie stosowania przepisów nowej ustawy od chwili wejścia jej w życie do stosunków prawnych powstałych wcześniej, a nadal istniejących.

Taka wykładnia art. 27 u.s.m. pozwala uniknąć dualizmu zasad zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowych, co bez wątplenia było celem ustawodawcy, jak również zrealizować drugi cel, którym była ochrona interesów członków spółdzielni mieszkaniowej posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych. Istnienie dwóch różnych reżimów zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność spółdzielni mieszkaniowych prowadziłoby także do bezpodstawnego różnicowania sytuacji

prawnej zarówno właścicieli lokali, jak i członków spółdzielni posiadających prawa spółdzielcze jedynie w zależności od tego, kiedy i przez kogo został wyodrębniony pierwszy lokal w budynku, a więc uzależniałby ich sytuację prawną od okoliczności przypadkowej i niemającej znaczenia materialnoprawnego.

Przeciwko przyjętej wykładni nie przemawia konieczność zapewnienia ochrony właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni ani zasada ochrony praw słusznie nabytych. Jak stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2010 r., SK 19/09, w którym uznał omawiany przepis za zgodny z Konstytucją i nie naruszający istoty prawa własności. Prawa właścicieli są w dostateczny sposób chronione regulacją zawartą art. 24¹ u.s.m., przewidującą możliwość podjęcia przez nich uchwały o poddaniu zarządu nieruchomością wspólną zasadom przewidzianym w ustawie o własności lokali. Trzeba dodać, że prawa te chroni także przewidziana w art. 24 u.s.m. możliwość zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni dotyczących prawa odrębnej własności lokalu oraz przewidziana w art. 4 ust. 8 możliwość kwestionowania na drodze sądowej wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali i nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).