

Warszawa, dnia 31 stycznia 2017 r.

BAS-WAL-2316/16

Pan Poseł  
Jacek Żalek  
Klub Parlamentarny  
Prawo i Sprawiedliwość

**Opinia prawna**  
**dotycząca przynależności do lokalu mieszkalnego, jako jego części**  
**składowych, piwnic (komórek piwnicznych) w spółdzielniach mieszkaniowych**

**I. Tezy opinii**

1. Na tle dotychczasowego orzecznictwa należy ocenić, że uchwała podjęta przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej przed dniem 31 lipca 2007 r. (tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, zmieniającej m.in. art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), na podstawie art. 42 ust. 2 z uwzględnieniem art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezaliczająca komórek piwnicznych jako części składowych lokali mieszkalnych, w sytuacji gdy nie zrealizowano zgłoszonego przed ww. datą roszczenia uprawnionej osoby o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, powinna być zgodna z przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r., a w razie potrzeby powinna zostać zmieniona, aby zapewnić taką zgodność.
2. Na tle dotychczasowego orzecznictwa należy ocenić, że uchwała podjęta przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej przed dniem 31 lipca 2007 r., na

podstawie

art. 42 ust. 2 z uwzględnieniem art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezaliczając komórek piwnicznych jako części składowych lokali mieszkalnych, w sytuacji gdy nie zrealizowano zgłoszonego przed ww. datą roszczenia uprawnionej osoby o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, zostałyby uznana przez sąd za nieważną ze względu na sprzeczność z art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r. W takiej sytuacji zarząd spółdzielni mieszkaniowej powinien podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, uwzględniającą nowe brzmienie art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w orzecznictwie występują natomiast rozbieżności w odniesieniu do czasowych granic możliwości zaskarżenia uchwały zarządu spółdzielni).

3. Na tle dotychczasowego orzecznictwa wyjątkiem od powyższego będzie sytuacja, w której na podstawie prawomocnej uchwały, podjętej przed dniem 31 lipca 2007 r., określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, niezaliczającej komórek piwnicznych jako części składowych lokali mieszkalnych, spółdzielnia mieszkaniowa przed dniem 31 lipca 2007 r. dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. W takiej sytuacji uchwała podjęta przed dniem 31 lipca 2007 r. zostałyby w świetle dotychczasowego orzecznictwa uznana przez sąd za ważną, a przenoszenie własności lokali powinno być kontynuowane na podstawie ww. uchwały, podjętej przed dniem 31 lipca 2007 r., niespełniającej nowych wymagań prawnych określonych w art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r.
4. Na tle dotychczasowego orzecznictwa należy ocenić, że w przypadku stwierdzenia przez sąd nieważności uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej, przyjętej przed dniem 31 lipca 2007 r., niezaliczającej komórek piwnicznych jako

części składowych lokali mieszkalnych, na podstawie której doszło do ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości już po wejściu w życie przepisów ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r., możliwa jest zmiana umów właścicieli lokali w zakresie przynależności poszczególnych komórek piwnicznych do poszczególnych lokali mieszkalnych. Umowa taka, jako powodująca jednocześnie zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, jakie związane są z własnością poszczególnych lokali, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i ujawniona w księdze wieczystej.

## **II. Przedmiot opinii**

W złożonym zleceniu zwrócono się z prośbą o przygotowanie opinii prawnej zawierającej odpowiedzi na następujące pytania:

- „1) Czy w przypadku, gdy przed dniem 31.07.2007 r. (tj. wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 125, poz. 873) zarząd spółdzielni mieszkaniowej podjął uchwałę na podstawie art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezaliczającą komórek piwnicznych do pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych i zarazem nie podjęto jej realizacji przez przystąpienie do wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego, zgodnie z wnioskiem uprawnionego spółdzielcy przed ww. datą, na podstawie art. 7 ust. 5 ww. ustawy zmieniającej, zarząd spółdzielni mieszkaniowej miał obowiązek zmienić swoją uchwałę na zgodną z obecnym brzmieniem art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?
- 2) W przypadku pozytywnej odpowiedzi na powyższe pytanie czy uchwała, której zarząd nie zmienił, jest ważna?
- 3) Jak należy uporządkować stan prawny komórek piwnicznych w przypadku, gdy sąd stwierdzi nieważność uchwały zarządu podjętej na podstawie art. 42 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bezzasadnie zaliczających komórki piwniczne do części wspólnych budynku, a na jej podstawie zostały już wyodrębnione i sprzedane lokale mieszkalne bez komórek piwnicznych jako pomieszczeń przynależnych?”

Opinia została przygotowana na zlecenie posła Jacka Żalka. Opinia uwzględnia stan prawny na dzień sporządzenia. Opinię przygotowano z uwzględnieniem następujących aktów prawnych:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222, ze zm.), dalej jako „u.s.m.” lub „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”;
- 2) ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 873), dalej jako „ustawa nowelizująca z dnia 14 czerwca 2007 r.” lub „nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 r.”;
- 3) ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 223, poz. 1779);
- 4) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892), dalej jako „u.w.l.” lub „ustawa o własności lokali”;
- 5) ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2016 r., poz. 1822, ze zm.), dalej jako „k.p.c.”;
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2016 r., poz. 380, ze zm.), dalej jako „k.c.”;
- 7) ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016 r., poz. 790, ze zm.), dalej jako „ustawa o księgach wieczystych i hipotece”.

### **III. Uzasadnienie prawne tej opinii**

#### **1. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulujące przynależność do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (piwnic, komórek piwnicznych), w kontekście ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu**

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (ustawa ta weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r.)<sup>1</sup>, , zadaniem zarządu

<sup>1</sup> Zob. jej art. 12. Zob. także: Sprawozdanie Komisji Infrastruktury o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych

spółdzielni mieszkaniowej było podjęcie uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości w związku z procesem wyodrębnienia własności lokalu w danej nieruchomości (art. 42 ust. 2 u.s.m.). Uchwała taka powinna, zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., określać *rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych*. Jednocześnie, w myśl przepisu art. 42 ust. 7 u.s.m., decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (czyli m.in. piwnic, strychów, komórek)<sup>2</sup>, miał podejmować zarząd spółdzielni.

Na tle przytoczonych przepisów dopuszczalne było zatem podjęcie przez zarząd spółdzielni decyzji o nieprzynależeniu do lokalu mieszkalnego, jako jego części składowych, takich pomieszczeń jak na przykład komórki piwniczne. W odniesieniu do przywołanych przepisów w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 maja 2011 r., sygn. I ACa 368/11, stwierdzono, że *zarząd* innych ustaw, o poselskich projektach ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Sejm RP V kadencji, druk sejmowy nr 1420) oraz Dodatkowe Sprawozdanie Komisji Infrastruktury (druk sejmowy nr 1420-A): - o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 339), - o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (druk nr 766), - o poselskich projektach ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki nr 767 i 768).

2

Przepis art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali stanowi, że *do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż (ustawa o własności lokali nazywa te pomieszczenia „pomieszczeniami przynależnymi”)*.

dysponował (...) swobodą w określeniu, które pomieszczenia są przynależne do lokalu.

Nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r. zmieniono treść art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. – zgodnie z nowym brzmieniem zarząd spółdzielni powinien w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości określić *rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje* [podkr. własne].

Nowelizacja z dnia 14 czerwca 2007 r. nie zmieniła natomiast art. 42 ust. 7 u.s.m. W literaturze przedmiotu zwraca się uwagę na występującą w związku z tym pewną sprzeczność pomiędzy aktualną dyspozycją zawartą w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. a dyspozycją zawartą w przepisie art. 42 ust. 7 u.s.m. Ten ostatni przewiduje, że decyzję o przynależności do lokalu pomieszczeń przynależnych podejmuje zarząd spółdzielni, podczas gdy z aktualnego brzmienia art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. wynika, że bezpośrednio sama ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przesądza o istnieniu po stronie zarządu spółdzielni obowiązku powzięcia w tym zakresie uchwały o określonej treści – tj. o przynależności do lokalu pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, *o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje*. Zatem po nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. zarząd spółdzielni ma obowiązek przy podejmowaniu ww. decyzji (art. 42 ust. 7 u.s.m.) uwzględniać przepis art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.<sup>3</sup>

---

3

E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 2013, Program Lex/el., komentarz do art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2009 r., sygn. V CSK 373/08, stwierdzono, że po wejściu w życie przepisów ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. przepis art. 42 ust. 7 u.s.m. *ma tylko takie znaczenie, że wskazuje na właściwość zarządu, a nie innego organu spółdzielni. Poza tym stanowi superfluum, skoro kompetencja zarządu w rozważanym zakresie wynika expressis verbis z innych przepisów zamieszczonych w art. 42. W konsekwencji nie może on być rozumiany w taki sposób, że przyznaje zarządowi spółdzielni uprawnienie do swobodnego decydowania o przynależności piwnic (pomieszczeń gospodarczych) do lokali jako ich części składowych z pominięciem art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.* Z kolei w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2009 r., sygn. IV CSK 17/09, stwierdzono, że po wejściu w życie przepisów nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. *zarząd spółdzielni nie może swobodnie decydować o przynależności piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.*

**2. Ocena ważności uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, wraz z rozstrzygnięciem o przynależności do lokali, jako części składowych, piwnic (komórek piwnicznych), po wejściu w życie przepisów ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r.**

Istotna dla rozpatrywanego zagadnienia jest uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. III CZP 14/09, która została podjęta na tle stanu faktycznego, w którym zarząd spółdzielni mieszkaniowej w 2004 roku podjął – na podstawie art. 42 ust. 7 u.s.m. – uchwałę o nieuznawaniu komórek piwnicznych za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych; natomiast dopiero w 2008 r. – czyli już po wejściu w życie przepisów nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r. – zarząd tej spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości (art. 42 ust. 2 u.s.m.), w której nie zaliczył piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych. Na tle tego stanu faktycznego Sąd Najwyższy podjął uchwałę, iż *nieważna jest uchwała zarządu spółdzielni, niezaliczająca piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy piwnica przyporządkowana jest do tego lokalu i pozostaje*

w użytkowaniu osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (takie samo stanowisko zajęto w późniejszych wyrokach Sądu Najwyższego – zob. uwagi poniżej, a także w wyrokach sądów powszechnych, np. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 maja 2011 r., sygn. I ACa 368/11).

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że stosownie do art. 42 ust. 7 u.s.m., decyzję o przynależności do lokalu pomieszczeń przynależnych, jako jego części składowych, podejmuje zarząd spółdzielni, jednakże swoboda decydowania zarządu ograniczona jest przepisami prawa. Sąd Najwyższy stwierdził, że jedno z takich ograniczeń zostało wprowadzone przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r., nowelizującą m.in. art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., z którego treści wynika, że *gdy (...) piwnica przyporządkowana jest do lokalu mieszkalnego i jest użytkowana przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zarząd spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności lokali powinien także określić położenie i powierzchnię piwnicy. Pominięcie w uchwale piwnicy przyporządkowanej do lokalu powoduje sprzeczność uchwały z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., a w konsekwencji jej nieważność* (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2009 r., sygn. IV CSK 92/09). Z powyższego fragmentu uzasadnienia uchwały SN wprost wynika, że podjęta na podstawie art. 42 ust. 2 u.s.m. uchwała zarządu spółdzielni, po dniu 31 lipca 2007 r., określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości i niezaliczająca piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, spełniających ku temu ustawowe przesłanki, jest nieważna.

Jednocześnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu omawianej uchwały zwrócił uwagę, że w danej sprawie istotne jest, iż roszczenie o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości było zgłoszone i pozostało niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. Zgodnie bowiem z art. 7 ust. 5 tej ustawy – jak wskazał SN – zgłoszone na piśmie roszczenia określone w przepisach wymienionych w tym ustępie (m.in. art. 17<sup>14</sup> u.s.m.)<sup>4</sup>, niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy są rozpoznawane

---

4

Zgodnie z przepisem art. 17<sup>14</sup> u.s.m. na pisemne żądanie członka lub osoby



na jej podstawie. Jak zauważył Sąd Najwyższy – wynika z tego, że do wniosku zgłoszonego przed wejściem w życie ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. należało stosować art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu nadanym temu przepisowi ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.

Dla zachowania jasności argumentacji Sądu Najwyższego należy dygresyjnie przedstawić kilka uwag dotyczących przepisu art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. III CZP 17/09, stwierdzono, iż uważa się powszechnie, że takie brzmienie przepisu, jak w art. 7 ust. 5 ustawy nowelizująca z dnia 14 czerwca 2007 r., oznacza przyjęcie zasady bezpośredniego stosowania ustawy nowej. W uchwale tej stwierdzono ponadto, że ustawa nowelizująca z dnia 14 czerwca 2007 r. wyraża tzw. retrospektywność ustawy nowej, mającą zastosowanie w przypadku stosunków prawnych o charakterze ciągłym lub złożonym. Ustawa nowa ma zastosowanie od chwili jej wejścia w życie do sytuacji będących „w toku”. Retrospektywność ustawy nowej wynikająca z art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. *pozwala na uszanowanie ważności tych czynności w sferze prawa materialnego i procesowego, które zostały podjęte według przepisów obowiązujących w chwili ich dokonywania (zasada tempus regit actum), jak i realizowania zmienionych przepisów, zgodnie z ich ratio legis.* W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r. (sygn. III CZP 17/09) przywołano też wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 maja 2004 r., sygn. SK 39/03, w którym stwierdzono, że pomimo braku wyraźnej regulacji ustawowej w tym względzie, kwestia intertemporalna i tak będzie rozstrzygnięta na korzyść zasady bezpośredniego stosowania ustawy nowej, od momentu jej wejścia w życie, do stosunków nowo powstających i tych, które trwając w momencie wejścia w życie ustawy – nawiązały się wcześniej. W przywołanej uchwale SN stwierdzono, że *gdyby*

---

niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, *spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłat określonych w tym przepisie.*

*inaczej interpretować art. 7 ust. 5 ustawy zmieniającej [tj. ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r.], to przepis ten straciłby swoje znaczenie i zastosowanie, a wraz z nim te zmiany [ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych], których realizacja decyduje o ratio nowelizacji.*

W sprawie będącej podstawą faktyczną uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r. (sygn. III CZP 14/09) uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (art. 42 ust. 2 u.s.m.) została podjęta po dniu 31 lipca 2007 r. (jedynie decyzję, o której mowa w art. 42 ust. 7 u.s.m.<sup>5</sup> podjęto przed tą datą). W treści zlecenia, w pytaniu pierwszym, przedstawiono stan faktyczny, w którym decyzję, o której mowa w art. 42 ust. 7 u.s.m., podjęto przed dniem 31 lipca 2007 r. – nie sprecyzowano natomiast daty podjęcia uchwały, o której mowa w art. 42 ust. 2 u.s.m. Kolejnym zagadnieniem poruszonym w niniejszej opinii powinna być zatem analiza konsekwencji podjęcia przed dniem 31 lipca 2007 r. przez zarząd spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości (art. 42 ust. 2 u.s.m.), niezaliczającej piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych.

W tym kontekście należy wskazać na uchwałę z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. III CZP 17/09 (w stanie faktycznym tej sprawy wnioski o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego osoba uprawniona złożyła w spółdzielni w 2001 r.; uchwała zarządu spółdzielni określająca zasady wydzielenia lokali została podjęta w 2003 r., jednak na podstawie tej uchwały nie dokonano realizacji żadnych roszczeń o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali przed dniem 31 lipca 2007 r.), w której Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek realizacji roszczenia, o którym mowa w art. 17<sup>14</sup> u.s.m.,

5

Tj. decyzja o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń przynależnych, w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali.

zgłoszonego i niezrealizowanego do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r., na nowych zasadach określonych w tej ustawie (odwołując się na treść art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r.). Sąd Najwyższy wskazał, że *spółdzielnie mogą uchwały zmienić własną wolą, dostosowując je do brzmienia obowiązującego art. 42 u.s.m. Jeśli tego nie uczynią w wyniku własnej inicjatywy, to należy zastosować art. 7 ust. 5 ustawy zmieniającej, tak aby zasadę bezpośredniego stosowania ustawy nowej wprowadzić zgodnie z jej ratio legis, tam gdzie to możliwe i bez naruszenia praw słuszenie nabytych. Mogą tu wystąpić dwie sytuacje: pierwsza, jeżeli uchwała zarządu spółdzielni, podjęta przed nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r., nie tylko, że nie jest realizowana, ale w ogóle jeszcze nie weszła w życie na skutek jej zaskarżenia, zgodnie z art. 43 ust. 5 u.s.m.; winna wówczas zostać dostosowana do obowiązującego obecnie brzmienia art. 42 u.s.m. W drugiej sytuacji, jeżeli prawomocna uchwała weszła wprawdzie w życie, tak jak w sprawie będącej podstawą faktyczną zgłoszonego zagadnienia prawnego, ale nie podjęto jej realizacji przez przystąpienie do wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego, zgodnie z wnioskiem uprawnionego spółdzielcy, to na podstawie art. 7 ust. 5 ustawy zmieniającej zarząd spółdzielni ma obowiązek zmienić swoją uchwałę na zgodną z obecnym brzmieniem art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m.*<sup>6</sup>

Z kolei w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 maja 2011 r., sygn. I ACa 368/11, wskazano, że jeżeli prawomocna uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej określająca przedmiot odrębnej własności lokali w danej

---

6

W przytoczonym fragmencie uzasadnienia jest mowa o pkt 1 w 42 ust. 3 u.s.m., a nie o pkt 2, ponieważ w sprawie tej chodziło o wprowadzony przez ustawę nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r. do art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. wymóg tzw. „jednobudynkowości” nieruchomości, jednak z przedstawionego poglądu Sądu Najwyższego płynie szerszy wniosek o konieczności uwzględnienia wszystkich zmian wprowadzonych przez ustawę nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r. we wszystkich punktach artykułu 42 ust. 3 u.s.m.

nieruchomości, niezaliczająca piwnic jako części składowych lokali mieszkalnych, weszła w życie przed dniem 31 lipca 2007 r., ale nie podjęto jej realizacji przez przystąpienie do wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego, zgodnie z wnioskiem uprawnionego spółdzielcy, *to na podstawie art. 7 ust. 5 ustawy zmieniającej [z dnia 14 czerwca 2007 r.] zarząd spółdzielni miał obowiązek zmienić swoją uchwałę na zgodną z obecnym brzmieniem art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m.*<sup>7</sup> Sąd Apelacyjny stwierdził równocześnie, że *bez znaczenia jest też fakt, że art. 7 ust. 5 tej ustawy został uchylony z dniem 30 grudnia 2009 r.*<sup>8</sup>

---

7

W przytoczonym fragmencie uzasadnienia wyroku popełniono błąd redakcyjny, wskazując na pkt 1 w art. 42 ust. 3 u.s.m., zamiast na pkt 2 – nie zmienia to jednak konkluzji o obowiązku dostosowania treści uchwały zarządu spółdzielni do nowych wymagań zawartych w art. 42 ust. 3 u.s.m. odnośnie treści uchwały, wprowadzonych przez ustawę nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r.

8

Dygresyjnie należy wyjaśnić, że art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. został z dniem 30 grudnia 2009 r. uchylony przez art. 3 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 223, poz. 1779), dalej jako „ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r.”. W uzasadnieniu ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. wskazano, że *konsekwencją jego* (tj. art. 7 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r.) *uchylenia są regulacje proponowane w art. 4 oraz art. 5 niniejszego projektu*. Przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r., w pewnym sensie w zastępstwie przepisu art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. (stąd wynikało uchylenie tego ostatniego przepisu), uregulował kwestię stosowania starego albo nowego brzmienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do już zgłoszonych roszczeń o przeniesienie odrębnej własności lokalu (zgłoszonych na podstawie art. 17<sup>14</sup> u.s.m.). Trafne jest zatem stwierdzenie sądu apelacyjnego o braku znaczenia uchylenia art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z

Należy jednakże zaznaczyć, że w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 kwietnia 2009 r. (sygn. III CZP 17/09) Sąd Najwyższy podkreślił, iż nie można art. 7 ust. 5 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. uważać za przepis zmuszający zawsze do zmiany uchwał zarządów spółdzielni, według nowej treści art. 42 u.s.m. Uchwały te, podjęte legalnie w czasie obowiązywania poprzedniej treści art. 42 u.s.m. zachowują swoją moc w szczególności wtedy, gdy ich treść spełnia wymagania zawarte w znowelizowanych przepisach u.s.m., lub jeśli na podstawie prawomocnej uchwały zarządu spółdzielni niespełniającej nowych wymagań prawnych, określonych w art. 42 ust. 3 u.s.m., *spółdzielnia dokonała czynności bezpośrednio zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. W takim przypadku stosować się będą 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. Nie można ponadto doprowadzać do kolizji z zasadą ochrony praw słusznie nabytych* (przedstawiony pogląd Sąd Najwyższy podtrzymał również w innych orzeczeniach, zob. np. uchwała z dnia 17 kwietnia 2009 r., sygn. III CZP 16/09; wyrok z dnia 21 listopada 2012 r., sygn. V CSK 558/11).

Podsumowując – z treści przywołanych powyżej orzeczeń Sądu Najwyższego oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 maja 2011 r., wynikają wprost odpowiedzi na pierwsze dwa pytania sformułowane w zleceniu. Na tle dotychczasowego orzecznictwa należy ocenić, że uchwała podjęta przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej przed dniem 31 lipca 2007 r., na podstawie art. 42 ust. 2 z uwzględnieniem art. 42 ust. 7 u.s.m., niezaliczająca komórek piwnicznych jako części składowych lokali mieszkalnych, w sytuacji gdy nie zrealizowano zgłoszonego przed ww. datą roszczenia uprawnionej osoby o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, powinna być zgodna z przepisem art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r., a w razie potrzeby powinna zostać zmieniona, aby zapewnić taką zgodność.

---

dnia 14 czerwca 2007 r. dla omawianej kwestii – zawarty w nim przepis intertemporalny został zastąpiony przez nowszy przepisy o takim charakterze wprowadzony przez ustawę z dnia 18 grudnia 2009 r.

Jednocześnie należy ocenić, że w świetle dotychczasowego orzecznictwa uchwała podjęta przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej przed dniem 31 lipca 2007 r., na podstawie art. 42 ust. 2 z uwzględnieniem art. 42 ust. 7 u.s.m., niezaliczająca komórek piwnicznych jako części składowych lokali mieszkalnych, w sytuacji gdy nie zrealizowano zgłoszonego przed ww. datą roszczenia uprawnionej osoby o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, zostałaby uznana przez sąd za nieważną ze względu na sprzeczność z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r. W takiej sytuacji zarząd spółdzielni mieszkaniowej powinien podjąć uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, uwzględniającą nowe brzmienie art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.

**3. Możliwość uporządkowania stanu prawnego piwnic (komórek piwnicznych) w przypadku stwierdzenia przez sąd, już po ustanowieniu i przeniesieniu prawa odrębnej własności lokalu, nieważności uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali, niezaliczającej piwnic (komórek piwnicznych) jako części składowych lokali mieszkalnych,**

Na wstępie należy zauważyć, że analiza orzecznictwa prowadzi do wniosku o niejednorodnym podejściu sądów do możliwości zaskarżania uchwał zarządów spółdzielni określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, obejmujących swą treścią kwestie pomieszczeń przynależnych do wyodrębnianych lokali. Zgodnie bowiem z przepisem art. 43 ust. 5 u.s.m. ww. uchwała zarządu spółdzielni może być zaskarżona do sądu w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia osobom, których projekt uchwały dotyczy i którym, zgodnie z przepisami u.s.m., przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.

W orzecznictwie wskazuje się, że powyższy 30-dniowy termin zaskarżenia uchwał jest *terminem prawa materialnego (zawitym), mającym zastosowanie także w wypadku, gdy podstawą powództwa jest jej sprzeczność z prawem*. Zatem jego przekroczenie powoduje wygaśnięcie uprawnienia do zaskarżenia uchwały. Jednocześnie stwierdza się, że *nie jest możliwe domaganie się ustalenia nieważności uchwały zarządu określonej w art. 42 ust. 2 u.s.m., na podstawie art. 189 k.p.c. ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie*

*art. 58 k.c. Uznanie, iż uprawniony może występować z żądaniem ukształtowania prawa w każdym czasie bez względu na treść art. 43 ust. 5 prowadzioby do nieuzasadnionego obejścia wskazanej regulacji prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 sierpnia 2012 r., sygn. I ACa 273/12).<sup>9</sup> Z kolei w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2010 r., sygn. I ACa 715/10, orzeczono, że upływ ustawowego terminu z art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla zaskarżenia uchwał zarządu spółdzielni mieszkaniowej, podjętych w oparciu o art. 42 ust. 2 ustawy, oznacza niemożność stwierdzenia bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 § 1 czy § 2 k.c. z uwzględnieniem art. 189 k.c.*

Jednocześnie jednak, w niektórych przywoływanych już powyżej orzeczeniach (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 maja 2011 r., sygn. I ACa 368/11) sądy orzekły o nieważności uchwały zarządu spółdzielni nieodpowiadającej wymaganiom wprowadzonym przez ustawę nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r., pomimo zaskarżenia tych uchwał po upływie ww. 30-dniowego terminu.

Ponadto, w orzecznictwie kwestionuje się możliwość podjęcia przez zarząd spółdzielni, po stwierdzeniu przez sąd nieważności pierwszej uchwały, kolejnej uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości – zaliczającej piwnice (komórki piwniczne) jako części składowe lokali mieszkalnych, a co za tym idzie – zmieniającej dotychczasowe udziały właścicieli lokali

---

9

*Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Natomiast stosownie do art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (§ 1); nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2).*

wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej, już po przeniesieniu prawa odrębnej własności lokalu. W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., sygn. III CZP 77/10, wskazano, że zgodnie z art. 42 w związku z art. 1 ust. 3 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd spółdzielni mieszkaniowej ma prawo decydowania o przedmiocie odrębnej własności lokali i związanym z nią udziale w nieruchomości wspólnej, tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Co do zasady brak więc podstaw prawnych dla decydowania o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. Podstawy takiej nie stwarza też art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z przepisu tego wynika tylko uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której spółdzielnia jest współwłaścicielem. Zarząd nieruchomością wspólną co do zasady nie obejmuje prawa do rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej, nie należącymi do spółdzielni.

Jednocześnie w uzasadnieniu tej samej uchwały Sąd Najwyższy stwierdził, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie nieważnej uchwały, ujawnione w księdze wieczystej udziały w nieruchomości wspólnej powinny zostać zmienione. Pogląd ten nie został jednak, ponad samo to stwierdzenie, rozwinięty w uzasadnieniu wskazanej uchwały. Można jedynie przypuszczać, że Sąd Najwyższy mógł brać pod uwagę możliwość zastosowania przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.<sup>10</sup>

---

10

*Art. 10. 1. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. 2. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.*



Na możliwy sposób uporządkowania stanu prawnego piwnic (komórek piwnicznych) w analizowanej sytuacji wskazał w przywoływanym już powyżej uzasadnieniu wyroku z dnia 18 maja 2011 r., sygn. I ACa 368/11, Sąd Apelacyjny w Poznaniu, stwierdzając, że: *na skutek wyodrębnienia ponad 700 lokali i po ustaleniu także wartości udziałów w częściach wspólnych, wśród których znajduje się również sporna piwnica, pozwana [tj. spółdzielnia mieszkaniowa – przyp. własny] nie jest uprawniona do samodzielnego decydowania o jej losach. Podkreślić należy, że stanowi ona współwłasność powodów, pozwanej ale również pozostałych właścicieli lokali. W tej sytuacji zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 ust. 2 [u.s.m.] nie jest uprawniony do samodzielnego podjęcia uchwały prowadzącej do zmiany umów i w konsekwencji udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Nie jest też dopuszczalna zmiana umowy dotycząca losu pomieszczeń przynależnych dokonana na jednostronne żądanie zainteresowanego właściciela lokalu. Dopuszczalna jest jedynie zmiana umowy właścicieli lokali w zakresie przynależności poszczególnych pomieszczeń do poszczególnych lokali. Umowa taka, jako powodująca jednocześnie zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, jakie związane są z własnością poszczególnych lokali, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego i ujawniona w księdze wieczystej.* Wydaje się, że końcowy fragment przytoczonego uzasadnienia wyroku stanowi wprost odpowiedź na trzecie z pytań sformułowanych w treści zlecenia. Uporządkowanie stanu prawnego komórek piwnicznych w przypadku opisanym w pytaniu może zatem nastąpić poprzez zmiany umów właścicieli lokali w zakresie przynależności poszczególnych komórek piwnicznych do poszczególnych lokali mieszkalnych.

Jak wskazano powyżej, ustawodawca przesądził w art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m., w brzmieniu nadanym przez ustawę nowelizującą z dnia 14 czerwca 2007 r., o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, piwnic (komórek piwnicznych), przy spełnieniu ustawowych przesłanek. Biorąc to pod uwagę wydaje się dopuszczalne zastosowanie przepisu art. 64 k.c. (*prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie*) w przypadku zwlekania przez spółdzielnię z zawarciem

odpowiednich umów w celu uporządkowania stanu prawnego piwnic (komórek piwnicznych) w analizowanej sytuacji.

Autor:

**Paweł Kościelny**

ekspert ds. legislacji

w Biurze Analiz Sejmowych

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Analiz Sejmowych

Wojciech Arndt

*Deskrytory bazy REX: spółdzielnia, spółdzielczość, mieszkanie, zarząd*