

## **Uchwała z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CZP 14/09**

*Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Wojciech Katner*

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Cecylii B. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "R.K." w B. o stwierdzenie nieważności uchwały, po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 17 kwietnia 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku postanowieniem z dnia 18 grudnia 2008 r.:

„Czy uchwała zarządu spółdzielni, nie zaliczająca 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, jest dotknięta nieważnością ze względu na treść art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.)?

w razie odpowiedzi negatywnej:

Czy osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do którego to lokalu przyporządkowana jest faktycznie piwnica i jest ona użytkowana przez tę osobę, może wnosić na podstawie art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych powództwo o uchylenie uchwały zarządu spółdzielni, mocą której nie zaliczono piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, z powodu naruszania jej interesu prawnego lub uprawnienia (art. 42 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)?”

podjął uchwałę:

**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.**

### **Uzasadnienie**

Na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 1997 r. zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „R.K.” w B. i Cecylią B. Spółdzielnia zobowiązała się wybudować mieszkanie nr 25 o pow. użytkowej 44,5 m<sup>2</sup>, zlokalizowane na parterze budynku przy ul. Ś. nr 21. W dniu 30 kwietnia 1998 r. Zarząd Spółdzielni przydzielił powódce Cecylii B. mieszkanie na warunkach własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. Ś. nr 21 m. 25, składające się z trzech izb o łącznej powierzchni użytkowej 44,5 m<sup>2</sup>.

W budynku przy ul. Ś. nr 21 znajdują się piwnice w liczbie odpowiadającej liczbie lokali mieszkalnych, o powierzchni od 2 do 5,30 m<sup>2</sup>. Przyjęto zasadę, że numer piwnicy odpowiada numerowi lokalu mieszkalnego i przekazano je osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Powódka użytkuje pomieszczenie piwniczne oznaczone numerem jej lokalu mieszkalnego od początku zamieszkiwania w należącym do niej lokalu.

Cecylia B. w dniu 11 czerwca 2001 r. złożyła wniosek o zawarcie z nią umowy przeniesienia prawa własności zajmowanego przez nią lokalu w ten sposób, że przysługiwać jej będzie prawo odrębnej własności tego lokalu, związane z prawem własności do nieruchomości obejmującej budynek, w którym ustanawia się prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego z prawem własności pomieszczeń przynależnych do tego lokalu oraz udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością uwłaszczonego lokalu.

W dniu 11 marca 2004 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „R.K.” podjął, na podstawie art. 42 ust. 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."), uchwałę o nieuznawaniu komórek piwnicznych za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych. W dniu 21 maja 2008 r. zarząd podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości, w której nie zaliczono piwnic jako pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych.

W okresie wyłożenia projektu uchwały do wglądu wpłynęły do zarządu trzy wnioski o zaliczenie piwnic jako części składowych lokali mieszkalnych, jednak nie zostały one uwzględnione.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2008 r. oddalił powództwo Cecylii B. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „R.K.". Przyjmując, że powódka domaga się stwierdzenia nieważności uchwały zarządu Spółdzielni z dnia 21 maja 2008 r., wskazał, iż powódka błędnie odczytuje zmianę art. 42 ust. 3 pkt 3 u.s.m., która nastąpiła z dniem 31 lipca 2007 r. po wejściu 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). W ocenie Sądu Okręgowego, zmiana ta miała charakter czysto redakcyjny i nie powodowała powstania żadnych nowych uprawnień ani nie nakładała żadnych nowych obowiązków na zarząd Spółdzielni. Sąd Okręgowy zauważył też, że do czasu nowelizacji nie istniał spór co do tego, iż na podstawie art. 42 ust. 7 u.s.m. zarząd był władny podjąć decyzję o przynależności do lokalu, jako jego części składowych, pomieszczeń 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."), lub stwierdzić, że te pomieszczenia nie będą przynależeć do lokali jako ich części składowe. Wskazał przy tym, że zarząd Spółdzielni w uchwale z dnia 11 marca 2004 r., która nie została zaskarżona i tym samym korzysta z przymiotu zgodności z prawem, podjął decyzję o nieuznawaniu komórek piwnicznych za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, rozpoznając apelację powódki, przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne przytoczone na wstępie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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. Pierwsze ograniczenie wprowadza art. 42 ust. 7 przez odwołanie się do art. 2 ust. 4 u.w.l., a drugie wprowadzone zostało przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r., nowelizującą m.in. art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Z art. 42 po nowelizacji wynika, że uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności lokali powinna także określać 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 lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnice lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje. Gdy zatem 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.

Trafny jest pogląd, że o przyporządkowaniu w rozumieniu art. 42 ust. 3 pkt 2 piwnicy do lokalu mieszkalnego można mówić zarówno w sytuacji, w której w przydziale lokalu mieszkalnego wskazano, że do tego lokalu przynależna jest określona piwnica, jak i wtedy, gdy został sporządzony protokół przekazania piwnicy określonej osobie, ale także jeżeli przyporządkowanie nastąpiło przez czynności faktyczne, tj. oznaczenie konkretnej piwnicy numerem konkretnemu lokalu mieszkalnego i wydanie jej osobie, która otrzymała przydział tego lokalu.

W konkretnej sprawie istotne jest, że zgłoszone przez powódkę roszczenie pozostało niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r., zgodnie bowiem z art. 7 ust. 5 tej ustawy zgłoszone na piśmie roszczenia określone w przepisach wymienionych w tym ustępie, niezrealizowane do dnia wejścia w życie ustawy są rozpoznawane na jej podstawie. Wynika z tego, że do wniosku powódki zgłoszonego w 2001 r. należało stosować art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w brzmieniu nadanym temu przepisowi ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).