

Uchwała z dnia 22 października 2010 r., III CZP 77/10

Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

Sędzia SN Bogumiła Ustjanicz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej "N.S." w T. przy uczestnictwie Zofii U. w przedmiocie dokonania czynności notarialnej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 22 października 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Toruniu postanowieniem z dnia 9 czerwca 2010 r.:

"1. Czy zarząd spółdzielni mieszkaniowej uprawniony jest do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości wydaną w trybie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) oraz

2. czy zróżnicowanie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu ujawnione w księdze wieczystej może stać na przeszkodzie ustanowieniu odrębnej własności kolejnych lokali?".

podjął uchwałę:

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), nie jest uprawniony do podjęcia uchwały zmieniającej uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i udziały właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej. Jeżeli istnieje ważna uchwała zarządu spółdzielni określająca wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, to nie ma przeszkód do ustanowienia odrębnej własności lokalu, nawet wtedy, gdy na podstawie zmieniającej ją uchwały zarządu, która jest nieważna, wpisano już do księgi wieczystej udziały w nieruchomości wspólnej w nieprawidłowej wysokości.

Uzasadnienie

Notariusz Tomasz O. odmówił wnioskodawcy Spółdzielni Mieszkaniowej "N.S." w T. dokonania czynności notarialnej ustanowienia na rzecz Zofii U. odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 21 położonego w T. przy ulicy W. nr 7B, wyodrębnionego z nieruchomości wskazanej w uchwale zarządu Spółdzielni z dnia 20 lutego 2006 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości mieszkalnej "R." oraz w uchwale zarządu Spółdzielni z dnia 29 września 2008 r. określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości mieszkalnej "R."

Notariusz, powołując się na przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz 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."), uznał, że spółdzielnia mieszkaniowa, wydając dwie uchwały określające zróżnicowaną wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu, doprowadziła do stanu niezgodnego z prawem, w którym w księdze wieczystej występują dwa różne ułamki określające wielkość udziałów. Jego zdaniem, stoi to na przeszkodzie ustanawianiu odrębnej własności lokali do czasu ujednoczenia ułamka określającego wielkość udziałów współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy w Toruniu rozpoznając zażalenia Spółdzielni od decyzji notariusza Tomasza O. powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne przytoczone na wstępie. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowe znaczenie ma ustalenie, czy zarząd spółdzielni mieszkaniowej, który na podstawie art. 42 ust. 2 u.s.m. podjął uchwałę, określającą przedmiot odrębnej własności lokali w określonej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej, może w tym samym trybie podjąć kolejną uchwałę, w której odmiennie określi udziały w nieruchomości wspólnej właścicieli poszczególnych lokali. Poszukując odpowiedzi na to pytanie należy zauważyć, że zgodnie z art. 42 w związku z art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., 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 do 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 u.s.m., z którego wynika tylko uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której jest współwłaścicielem. Zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nienależącymi do spółdzielni, takie bowiem uprawnienie, jako stanowiące ograniczenie prawa własności, musiałoby mieć swoją wyraźną podstawę ustawową. Należy wobec tego uznać, że w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak podstawy prawnej do zmiany, na podstawie uchwały zarządu, o której mowa w art. 42 u.s.m., wielkości udziału w nieruchomości wspólnej należącej do spółdzielni i właścicieli lokali, na rzecz których powstała już odrębna ich własność. Jeżeli więc na podstawie pierwotnej uchwały zarządu spółdzielni ustanowiono już odrębną własność choćby jednego lokalu, zarząd spółdzielni nie może określić innego udziału w nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni i właściciela lokalu, gdyż brak do tego podstaw prawnych. Taka uchwała może natomiast być skutecznie podjęta i stanowić podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali na nieruchomości spółdzielczej, jeżeli na podstawie pierwotnej uchwały nie ustanowiono jeszcze odrębnej własności żadnego lokalu.

Jeżeli jednak, jak w rozpoznawanej sprawie, powstała już odrębna własność lokali na podstawie ważnej pierwotnej uchwały zarządu spółdzielni oraz na podstawie drugiej nieważnej uchwały zarządu, należy uznać, że istnieją podstawy

do ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości spółdzielni na podstawie ważnej uchwały zarządu podjętej na podstawie art. 42 u.s.m. Wobec tego brak podstaw do odmowy przez notariusza ustanowienia odrębnej własności kolejnego lokalu, jeżeli jest on wskazany w pierwszej uchwale, w której został określony udział w nieruchomości wspólnej. W razie ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie drugiej uchwały, ujawnione w księdze wieczystej udziały w nieruchomości wspólnej powinny zostać zmienione, chyba że na nową wielkość udziałów wyrazi zgodę, w formie aktu notarialnego, spółdzielnia oraz pozostali współwłaściciele nieruchomości, czyli właściciele lokali, których własność powstała na podstawie pierwszej uchwały zarządu spółdzielni.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. orzekł, jak w uchwale.