

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z przeciwko Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 23 sierpnia 2011r., [...]

Czy w przypadku nieuwzględnienia w całości wniosków, o których mowa w art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), Zarząd Spółdzielni ma obowiązek podjęcia ostatecznej uchwały w pierwotnie proponowanej treści i czy podlega ona zaskarżeniu; czy też w takiej sytuacji uchwała, o której mowa w art. 42 ust. 2 tej ustawy, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia wyłożenia do wglądu jej projektu?

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo Z. D., który domagał się zobowiązania Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w R. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy K. składającego się z pokoju, przedpokoju, kuchni, komórki, strychu, poddasza i piwnicy, położonego przy ulicy K. w C. i przeniesienie tego prawa na jego rzecz wraz z przypadającym na ten lokal udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0.07.94 ha, na której posadowiona jest powyższa nieruchomość jednobudynkowa ustalając, co następuje.

Powód jest członkiem pozwanej i przysługuje mu obecnie własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ulicy K. o powierzchni 59,55 m². Pismem z dnia 24 lipca 2007 r. wystąpił o zezwolenie na adaptację pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne. Pozwana odniosła się pozytywnie do wniosku w

zakresie dotyczącym pomieszczenia strychowego, do którego dostęp był możliwy z lokalu powoda, nie wyrażała natomiast zgody na adaptację części międzystropowej nazywanej przez powoda poddaszem. Powód złożył wniosek w sprawie przebudowy mieszkania i adaptacji strychu na pomieszczenia mieszkalne i otrzymał decyzję, w której organ administracji odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego.

W niniejszej sprawie powód dochodzi roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, obejmującego m. in. sporne poddasze o pow. 38m², na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c w zw. z art. 49¹ i art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) i twierdzi, że pozwana nie podjęła czynności wymienionych w art. 41 i 42 ustawy. Pozwana w związku z działaniami powoda, które przedłużały termin podjęcia przez zarząd uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu wyznaczyła powodowi ostateczny termin do podjęcia decyzji w sprawie adaptacji i w związku z jego bezskutecznym upływem cofnęła wstępną zgodę na powyższą adaptację. Następnie podjęła czynności zmierzające do przygotowania materiałów niezbędnych do podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali w zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ulicy K., co ostatecznie doprowadziło do przygotowania i uchwalenia przez zarząd pozwanej projektu uchwały Nr [...] z dnia 22 lipca 2009 r.

Powyższą uchwałą określono przedmiot odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym oznaczonym numerami 22 – 22a, w tym lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy K., przy czym nie objęto uchwałą spornego poddasza. Pismem z dnia 23 lipca 2009 r. powód został zawiadomiony, że w okresie od dnia 4 sierpnia 2009 r. do 17 sierpnia 2009 r. w siedzibie pozwanej został wyłożony do wglądu projekt uchwały określającej odrębny przedmiot własności zajmowanego przez niego lokalu. W dniu 25 sierpnia 2009 r. do pozwanej wpłynął wniosek powoda o zmianę wymienionej uchwały w części odnoszącej się do zajmowanego przez niego lokalu poprzez objęcie nią pomieszczeń przynależnych: poddasza o powierzchni 34,81m², strychu o powierzchni 38,85m² i piwnicy o powierzchni 41,83m² oraz ponowne przeliczenie wysokości jego udziału we współwłasności nieruchomości.

Zarząd MGSM „P.” w R. Uchwałą Nr 115/2009 postanowił odrzucić wniosek powoda o zmianę uchwały Nr [...] z dnia 22 lipca 2009 r., o czym zawiadomił powoda pismem z dnia 03 września 2009 r. ponownie doręczając mu jej kopię z pouczeniem o możliwości jej zaskarżenia.

Powód zaskarżył tę uchwałę i przed Sądem Okręgowym w G., pod sygnaturą akt I C 505/09, toczyła się sprawa z z jego powództwa o jej uchylenie. Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako przedwczesne, albowiem – w jego ocenie - nie została jeszcze podjęta uchwała zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności wszystkich samodzielnych lokali w nieruchomości, o której mowa w art. 42 ust. 2 u.s.m. Został jedynie opracowany i uchwalony przez zarząd pozwanej projekt uchwały, który należy odróżnić od samej uchwały. Ponadto, zdaniem tego Sądu, powództwo podlegałoby oddaleniu również i z tego względu, że ustawa daje możliwość żądania wyłącznie stwierdzenia nieważności uchwały (art. 43 ust. 5), a nie jej uchylenia.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd prawny wyrażony w przytoczonych wyżej motywach wyroku z dnia 6 kwietnia 2010 r. i uznał, że wprawdzie nie została do tej pory podjęta ostateczna uchwała zarządu pozwanej o określeniu przedmiotu odrębnej własności wszystkich samodzielnych lokali w nieruchomości, o której stanowi art. 42 ust. 2 u.s.m., niemniej jednak bezczynność spółdzielni, o której mowa w art. 49¹ u.s.m., zachodzi wówczas, gdy spółdzielnia w ogóle nie podejmuje czynności wymienionych w art. 41 i 42 u.s.m., a nie toczy się postępowanie sądowe na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. Skoro zaś zarząd pozwanej przyjął projekt uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ulicy K. i udostępnił go do wglądu zainteresowanym zgodnie z art. 43 u.s.m. to – w ocenie tego Sądu - nie można pozwanej zarzucić bezczynności w rozumieniu wymienionego przepisu. Pozwana wyraziła nadto gotowość zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu określonego w omawianej uchwale, lecz w dniu wyznaczonym do jej zawarcia (14 grudnia 2009 r.) w Kancelarii Notarialnej notariusza K. P. w C., gdzie stawili się w tym celu przedstawiciele pozwanej, powód odebrał przygotowany projekt umowy, jednak odmówił jej zawarcia.

Zgodnie z 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, podejmuje zarząd spółdzielni i treść takiej uchwały musi uwzględniać przesłanki wskazane w ust. 3 pkt 2 tego przepisu. W ocenie Sądu Okręgowego, powierzchnia międzystropowa nazywana przez powoda poddaszem nie nadaje się do użytku bez jej adaptacji, gdyż stanowi przejście dla kominiarzy do wyłazu na dach, a w związku z tym nie była użytkowana przez powoda. Za

pomieszczenie przynależne może zaś zostać uznane w uchwale zarządu sporządzonej w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu tylko takie pomieszczenie, które zostało przyporządkowane danemu lokalowi i władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie żadna z powyższych przesłanek nie została spełniona, a zatem powierzchnia międzystropowa nie może zostać uznana jako pomieszczenie przynależne.

W apelacji wniesionej od powyższego wyroku powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów postępowania (art. 233 k.p.c., 227 k.p.c. oraz art. 213 k.p.c.) oraz art. 49¹ u.s.m., przez bezzasadne uznanie, że podjęte przez pozwaną działania nie dają podstawy do przyjęcia po jej stronie bezczynności, a zatem przesłanki stanowiącej podstawę uwzględnienia żądania opartego na art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

W związku z rozpoznawaniem apelacji powoda, której głównym zarzutem był zarzut obrazy art. 49¹ u.s.m., składowi orzekającemu Sądowi Apelacyjnego nasunęły się poważne wątpliwości natury prawnej wyartykułowane w sentencji postanowienia o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości (art. 390 § 1 k.p.c.).

Wątpliwości te przedstawiają się następująco.

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 z późn. zm.) członkowie spółdzielni i inne osoby uprawnione na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą dochodzić roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu wyłącznie w procesie, na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. w związku z art. 49¹ i art. 49 ust. 1 u.s.m. Bezczynność spółdzielni, o której mowa w art. 49¹ u.s.m., oznacza sytuację, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności wymienionych w art. 41 i 42 u.s.m., a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5 u.s.m. W takim wypadku sąd, na żądanie osoby, której zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie (przeniesienie) odrębnej własności lokalu, orzeka, stosując m.in. art. 39-43 u.s.m. (por. wyrok SN z dnia 10 grudnia 2009 r., III CSK 110/09, OSNC 2010, nr 5, poz. 82).

Ponieważ z istoty uregulowanej w art. 365 § 1 k.p.c. mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia (prawomocności materialnej) i wynikającego z niej stanu

związania, według poglądów, jakie ukształtowały piśmiennictwo i judykatura ograniczony jest - co do zasady - tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 6 lipca 1934 r., C III 313/33, Zb. Urz. Z 1935 r., poz.67, z dnia 16 lutego 1937 r., C II 2507/36, OSP z 1937 r., poz. 727, z dnia 17 września 1957 r./ I CO 20/576, OSPiKA z 1958 r., poz. 261), i w związku z czym sąd nie jest więc związany zarówno ustaleniami faktycznymi dokonanyymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu wydanego w niej wyroku, zachodzi w niniejszej sprawie, z uwagi na zarzuty apelacji, konieczność rozstrzygnięcia, czy uchwała zarządu pozwanej określająca przedmiot własności objętego sporem lokalu weszła w życie w związku z prawomocnym oddaleniem powództwa o jej uchylenie, czy też przyjęć należy, w ślad za poglądem wyrażonym w motywach przedstawionych wyżej wyroków, że na dzień orzekania w sprawie niniejszej (art. 316 k.c.) ostateczna uchwała w tym przedmiocie nie zapadła i że w związku z tym zachodzi bezczynność pozwanej w rozumieniu art. 49¹ u.s.m.

Określenia przedmiotu odrębnej własności lokali dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa w stanowiącej jej własność nieruchomości. W uchwale podjętej w tym przedmiocie zarząd spółdzielni decyduje między innymi o tym, czy pomieszczenia przynależne, mają stanowić część składową wyodrębnionego lokalu, czy część nieruchomości wspólnej.

Decyzja zarządu w tym przedmiocie może być kwestionowana przez mające w tym interes prawny osoby wskazane w art. 43 ust. 1 u.s.m., w drodze przewidzianego w art. 43 ust. 5 powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały, jeżeli jest ona sprzeczna z prawem, albo uchylenia jej, gdy jest zgodna z prawem, lecz narusza interes prawny lub uprawnienia skarżącego (wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 118/11, Biul.SN 2012/2/10). **Nie ulega więc wątpliwości, że prawomocna uchwała zarządu stanowi podstawę do przekształcenia prawa spółdzielczego do lokalu w odrębną własność.**

Według art. 42 ust. 2 u.s.m., określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Tryb podejmowania i zaskarżenia powyższej uchwały reguluje art. 43 u.s.m, wedle którego zarząd spółdzielni mieszkaniowej powinien m. in. przygotować projekt uchwały określającej przedmiot odrębnej własności wszystkich samodzielnych lokali znajdujących się w

danej nieruchomości i wyłożyć projekt do wglądu na co najmniej 14 dni w lokalu siedziby spółdzielni (ust. 1). Osoby, którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nie własności poszczególnych lokali mogą składać zarządowi pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu jeszcze przez 14 dni po wyłożeniu projektu uchwały do wglądu (ust. 2). Zarząd spółdzielni obowiązany jest do ich rozpatrzenia w terminie 14 dni i następnie najpóźniej w terminie 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty (ust. 3). O wynikach rozpatrzenia wniosków oraz o treści zmian projektu uchwały zarząd ma następnie obowiązek powiadomić wszystkie osoby zainteresowane, zaś osobom, które zgłaszały wnioski o zmianę projektu, podać jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia ich w całości lub w części (ust. 4). Osoby zainteresowane mogą w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały zaskarżyć ją do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli narusza ich interes prawny lub uprawnienia (ust. 5). Uchwała, o której mowa w ust. 3 wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba, że zostanie zaskarżona do sądu (ust. 6).

Przyjmuje się także jednolicie w literaturze przedmiotu, że unormowanie zawarte w art. 43 u.s.m. stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnych zasad zaskarżania uchwał przewidzianych w Prawie spółdzielczym; dopuszcza bowiem na zasadzie wyjątku możliwość zaskarżenia do sądu uchwały zarządu spółdzielni, który to wyjątek nie może być interpretowany rozszerzająco.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, technika legislacyjna zastosowana w art. 43 u.s.m. zasługuje na krytyczną ocenę z punktu widzenia powszechnie przyjmowanych standardów tworzenia aktów normatywnych. Będący jej skutkiem brak jasności zaskarżonego przepisu utrudnia niewątpliwie precyzyjne określenie praw i obowiązków adresatów zawartych w nim norm prawnych, a od wykładni wymienionego przepisu zależy rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie.

Wykładnia językowa tego przepisu prowadzi do wniosku, że po wyłożeniu do wglądu projektu uchwały, zarząd spółdzielni ma obowiązek wydać uchwałę jedynie wówczas, gdy wnioski złożone przez osoby zainteresowane, dotyczące zmian projektu uwzględnia w całości lub części i że tylko „uchwała korygująca” podlega zaskarżeniu. Za takim wnioskowaniem przemawiałby dodatkowo przewidziany w ust. 4 tego artykułu obowiązek poinformowania osób, które składały wnioski o przyczynie nieuwzględnienia ich wniosków w całości lub części i treść art. 6, który odnosi się

wyłącznie do zaskarżenia uchwały, o której mowa w ust. 3 art. 43 u.s.m. Sprzeciwiałaby się jednakże takiemu wnioskowaniu zarówno wykładnia systemowa, jak i celowościowa tego przepisu. Jak się wskazuje w judykaturze Sądu Najwyższego wykładnia celowościowa i systemowa nie powinny jednakże negować jednoznacznego wyniku poprawnie dokonanej wykładni językowej i prowadzić do niedopuszczalnego wykazania mocą orzeczenia sądowego pożądanej, ale niewymienionej w przepisie normy prawnej (uchwała SN z dnia 1 czerwca 2007 r., sygn. akt CZP 94/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95). Z kolei, przy interpretacji normy prawnej powszechnie, tak w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie, wskazuje się na zasadę pierwszeństwa wykładni językowej i subsydiarności wykładni systemowej i funkcjonalnej. Zastosowanie wykładni systemowej wymaga zaś uwzględnienia dyrektyw języka potocznego, a zatem przypisywania zawartym w normie prawnej wyrażeniom podstawowego i powszechnie przyjętego znaczenia (por. wyrok SN z 8 maja 1998 r., I CKN 664/97).

Godzi się zauważyć, iż dotychczas Sąd Najwyższy nie zajmował się tą problematyką, zaś dorobek doktryny prawa cywilnego materialnego w tej materii jest bardzo skromny. Doktryna w pierwszej kolejności zwraca uwagę na brak precyzji przepisów art. 43 u.s.m. powołanej ustawy i możliwe rozbieżności w ich interpretacji, co powinno skłonić ustawodawcę do dokonania takiej zmiany przepisów, która usunęłaby powstałe wątpliwości. W piśmiennictwie zarysowały się dwa przeciwstawne poglądy odnoszące się do tej problematyki. Według jednego z nich, uchwała, o której stanowi art. 42 ust. 2 u.s.m. wchodzi w życie po upływie 14 dni – licząc od dnia wyłożenia projektu uchwały do wglądu celem umożliwienia osobom, których dotyczy, przedstawienia zarządowi spółdzielni wniosków odnośnie zmian tej uchwały (ust. 2), lub z dniem podjęcia uchwały o treści uwzględniającej dokonane korekty, chyba że zostanie zaskarżona do sądu. Ponieważ z przepisu art. 43 u.s.m. nie wynika jednoznacznie, czy zarząd spółdzielni ma obowiązek wydania uchwały także w sytuacji, gdy nie został złożony żaden wniosek dotyczący zmian projektu uchwały lub zarząd nie uwzględnił choćby w części wniosków odnośnie zmian projektu i w związku z tym nie korygował projektu uchwały oraz czy podlega ona w takiej sytuacji zaskarżeniu, w piśmiennictwie prezentowany jest także pogląd, że w takiej sytuacji zarząd spółdzielni powinien podjąć uchwałę o treści odpowiadającej jej projektowi i zawiadomić o treści podjętej uchwały wszystkie zainteresowane osoby, którym przysługuje prawo jej zaskarżenia.

W odniesieniu do przedmiotowego zagadnienia istnieją argumenty przemawiające za przyjęciem jednego z przedstawionych powyżej możliwych rozwiązań, stąd istnieje potrzeba wyjaśnienia wątpliwości w trybie przewidzianym w art. 390 § 1 k.p.c. przez Sąd Najwyższy, gdyż od odpowiedzi na zadane na wstępie zagadnienie prawne zależy rozstrzygnięcie w zakresie istnienia prawomocnej uchwały zarządu i wobec oddalenia powództwa o jej uchylenie oraz wykładni zastosowanego przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego. Występuje zatem związek przyczynowy pomiędzy przedstawionym zagadnieniem prawnym, a podjęciem decyzji w sprawie, w której powstały poważne wątpliwości. Wątpliwości te dotyczą nadto zagadnienia związanego z podejmowaniem uchwał przez organy spółdzielni i ich zaskarżania przez osoby uprawnione, a zatem zagadnienia istotnego dla praktyki stosowania prawa i ważnego społecznie, a nadto nie będącego dotąd przedmiotem szczególnego zainteresowania ze strony Sądu Najwyższego.