



Sygn. akt I CSK 75/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. B.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w W.
o stwierdzenie nieważności uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 lipca 2011 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 22 grudnia 2009 r.,

1) oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów postępowania kasacyjnego;

2) oddala wniosek adw. W. P. o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

Uzasadnienie

Powód J. B. wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały nr 24 podjętej w dniu 20 sierpnia 2007 r. przez zarząd pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej P. w W., dotyczącej określenia przedmiotu własności lokali w nieruchomości położonej w W. przy ulicach T.[...] i innych – jako nieruchomości wielobudynkowej.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2009 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że w spornej uchwale zarząd pozwanej określił przedmiot odrębnej własności lokali przyjmując za podstawę nieruchomość wielobudynkową składającą się z 13 działek ewidencyjnych. Powodowi przysługują prawa do lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Z.[...], który nie jest budynkiem wolnostojącym lecz stanowiącym część zabudowy połączoną z sąsiednimi budynkami. Nie jest możliwe wyznaczenie jednobudynkowej nieruchomości zabudowanej tym budynkiem. W związku z tym Sąd uznał, że oznaczenie w uchwale nieruchomości wielobudynkowej nie stanowi naruszenia art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 - dalej powoływana jako „u.s.m.”). Przepis ten uznaje wprowadzić za podstawową nieruchomość ewidencyjną przy określaniu przedmiotu odrębnej własności lokali nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jednak dopuszcza w pewnych okolicznościach utworzenie nieruchomości wielobudynkowej. Jest to możliwe wówczas, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej. Według Sądu w rozpatrywanym wypadku posadowienie budynku uniemożliwia jego rozdzielenie od innych budynków pozwanej. Ponadto powód nie wykazał także co do pozostałych budynków ujętych w uchwale, że mogą być rozmieszczone na jednobudynkowych nieruchomościach.

Powód kwestionował ponadto zgodność z prawem § 3 uchwały, w którym określono prawo właścicieli poszczególnych lokali do korzystania z piwnic i schowków na dotychczasowych warunkach. Jego zdaniem, postanowienie to jest niezgodne z wymaganiami art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Sąd Okręgowy uznał jednak,

że art. 42 ust. 6 i 7 u.s.m. uprawnia zarząd do podejmowania decyzji o przynależności piwnic i pomieszczeń gospodarczych do lokalu, jako części składowych oraz do ustalenia metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz wskazanych pomieszczeń. W ramach tego uprawnienia zarząd może zaliczyć piwnice i pomieszczenia gospodarcze do części wspólnych nieruchomości. W konsekwencji Sąd uznał treść § 3 uchwały za realizację upoważnienia ustawowego przyznanego zarządowi.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 grudnia 2009 r. oddalił apelację powoda od powyższego wyroku. Podzielił pogląd, że powód nie wykazał okoliczności uzasadniających swoje żądanie, gdyż nie dowiódł, że każdy z trzynastu budynków wchodzących w skład nieruchomości wielobudynkowej, której dotyczy uchwała stanowi samodzielny, wolnostojący budynek posadowiony na działce z dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej, ewentualnie, że stanowią one zdolny do samodzielnego funkcjonowania kompleks budynków. Już więc z tej przyczyny środki dowodowe wnioskowane przez powoda nie nadawały się do wykazania zasadności stanowiska o możliwości wyodrębnienia przy ul. Z. [...] nieruchomości jednobudynkowej.

Sąd stwierdził ponadto, że układ funkcjonalny zabudowy istniejącej na terenie osiedla „L.” uniemożliwia także wyodrębnienie budynku przy ul. Z. [...] jako samodzielnej nieruchomości obejmującej ten budynek wraz z gruntem przynależnym, ponieważ nie jest to budynek wolnostojący, lecz część ciągłej zabudowy pierzei po północnej stronie ul. Z., połączonej pionami A i B, stanowiącymi balkony budynków sąsiednich, które dotyczą do bloku nr [...]. Ponadto infrastruktura osiedlowa (śmietniki, miejsca parkingowe, place zabaw, drogi wewnętrzne, ogrodzenie osiedla, oświetlenie terenu, stacja trafo, węzeł ciepły) jest wspólna dla wszystkich budynków pozwanej, bez możliwości wyodrębnienia jej dla poszczególnych budynków. O samodzielności bloku przy ul. Z. [...]

nie może przesądzać to, że był zaprojektowany jako odrębny obiekt, ma oddzielne fundamenty i podłączenie do mediów, ponieważ z punktu widzenia art.

42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. istotne znaczenie ma to, czy budynki posadowione są w sposób umożliwiający ich rozdzielenie, a więc czy są wolnostojące.

Sąd odwoławczy zakwestionował również koncepcję powoda o możliwości wydzielenia nieruchomości jednobudynkowej z działką po obrysie budynku i licu ścian granicznych oraz pozostawienia reszty terenu jako współwłasności wszystkich współwłaścicieli nieruchomości budynkowych. Wskazał, że wymagałoby to kosztownego podziału geodezyjnego oraz wprowadzenia skomplikowanej administracji tego terenu. Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 20 listopada 2009 r. (III CZP 95/09, OSNC 2010/5/73) Sąd Apelacyjny uznał taki sposób uregulowania stosunków własnościowych za niedopuszczalny, ponieważ składnikiem nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie może być udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej.

W konsekwencji Sąd drugiej instancji za nieuzasadniony uznał zarzut błędnej wykładni art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. oraz niewłaściwej oceny stanu faktycznego w zakresie możliwości wydzielenia gruntu i budynku przy ul. Z. [...] jako nieruchomości jednobudynkowej.

Sąd Apelacyjny odmówił też uwzględnienia zarzutu dotyczącego sprzecznego z prawem niezaliczenia do wyodrębnianych lokali mieszkalnych piwnic jako pomieszczeń przynależnych i potraktowania ich jako części składowych nieruchomości wspólnej. Sąd ten nie zgodził się wprawdzie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że zarząd spółdzielni ma w tym zakresie swobodę decyzji. Zwrócił uwagę, że aktualnie obowiązujący art. 43 ust. 3 pkt 2 i pkt 7 u.s.m., zgodnie z przyjętą w orzecznictwie jego wykładnią, wyłącza dowolność. Jeżeli spełnione są wskazane w nim przesłanki - przyporządkowanie piwnic lub pomieszczeń gospodarczych danemu lokalowi i faktyczne ich użytkowanie - nie można piwnic lub pomieszczeń gospodarczych uznać za część wspólną nieruchomości, lecz należy je zaliczyć do poszczególnych lokali mieszkalnych jako pomieszczenia przynależne, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Sąd Apelacyjny stwierdził jednak, że powód nie przedstawił w postępowaniu

pierwszoinstancyjnym dowodów mających wykazać, że piwnice i pomieszczenia gospodarcze spełniają wymagania z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Dowody takie zgłosił dopiero w apelacji i jej uzupełnieniu lecz Sąd Apelacyjny pominął je powołując się na art. 381 k.p.c. W rezultacie powód nie udowodnił, że piwnice przyporządkowane były do poszczególnych lokali oraz faktycznie użytkowane przez osoby władające tymi lokalami, co pozbawiło podstaw zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, który zaskarżył w całości. Podstawę skargi stanowi naruszenie prawa materialnego sprecyzowane w zarzutach:

- niewłaściwego zastosowania art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. przez ustalenie, że zostały spełnione wszelkie wymogi prawne co do ustanowienia nieruchomości wielobudynkowej;
- niewłaściwego zastosowania art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w zw. z art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali przez uznanie, że zaskarżona uchwała odpowiada prawu i zawiera wszystkie obligatoryjne elementy wskazane w treści tego przepisu, w szczególności, że rozstrzyga o przynależności do lokalu pomieszczeń przynależnych;
- niewłaściwego zastosowania art. 42 ust. 7 u.s.m. przez przyjęcie, że zarządowi spółdzielni przysługuje uprawnienie do swobodnego decydowania o przynależności piwnic (pomieszczeń gospodarczych) do lokali jako ich części składowych z pominięciem postanowień art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.;
- błędnej interpretacji art. 43 ust. 5 u.s.m. w zw. z art. 58 § 1 k.c., polegającej na nie wydaniu przez Sąd Apelacyjny wyroku stwierdzającego nieważność kwestionowanej uchwały mimo niedochowania wymogów, o których mowa art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnego do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania; ewentualnie uchylenia tego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód oparł swoją skargę wyłącznie na podstawie naruszenia prawa materialnego, co oznacza, że ustalenia faktyczne, które stanowiły podstawę rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego są zespołem faktów wiążących Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy z ustaleń tych wynika, że budynek przy ul. Z. [...] usytuowany jest w sposób, który uniemożliwia jego wydzielenie jako obiektu związanego z działką jednobudynkową, która spełniałaby wymagania nieruchomości wspólnej, a zatem odpowiadała kryteriom niezbędnym do uznania jej za działkę budowlaną w rozumieniu art. 4 ust. 3 a ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarcze nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651) w zw. z art. 5 ust. 1 i art. 32 a ustawy o własności lokali. Wynika to z powiązania tego budynku z sąsiednią zabudową. Zgodnie z wykładnią art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., tego rodzaju wydzielenie byłoby możliwe jedynie wówczas, gdyby budynek, w którym mieszka powód był wolnostojący. Ponadto Sąd Apelacyjny ustalił, że piwnice w budynkach na nieruchomości objętej uchwałą nie zostały przyporządkowane do poszczególnych lokali i nie są użytkowane przez osoby, które władają tymi lokalami. Tak bowiem należy odczytać stwierdzenie, że powód nie wykazał aby tego rodzaju stan zachodził.

W tym kontekście faktycznym rozważyć należy zarzuty podniesione przez powoda w skardze kasacyjnej.

Pierwszy zarzut odnosi się do niewłaściwego zastosowania art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m., które, zdaniem skarżącego, polegało na błędnym przyjęciu, że o możliwości wydzielenia nieruchomości jednobudynkowej decyduje to, czy budynek jest wolnostojący. Tymczasem tak sformułowane uzasadnienie zarzutu nie wiąże się z niewłaściwym zastosowaniem, lecz z błędną wykładnią przepisu. Powód zarzuca bowiem, że Sąd Apelacyjny wadliwie zinterpretował zawarte w art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. pojęcie budynku posadowionego w sposób uniemożliwiający rozdzielenie. Ponieważ jednak Sąd Najwyższy związany jest podstawami skargi (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), w tym wskazaną przez skarżącego formą naruszenia przepisów prawa materialnego, nie może badać prawidłowości procesu wykładni,

kiedy zarzut odnosi się do niewłaściwego stosowania przepisu. W tym zaś zakresie nie można przypisać Sądowi Apelacyjnemu żadnych nieprawidłowości, gdyż – po ustaleniu, że budynek przy ul. Z. [...] nie jest wolnostojący uznał, że nie spełnia on wymagań do stworzenia na podstawie art. 42 ust. 3 pkt 1 u.s.m. jednobudynkowej nieruchomości, na której by się znajdował.

Kolejny zarzut dotyczy naruszenia art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. Jednak i on nie jest zasadny. Sąd Apelacyjny uznał, że przepis ten zobowiązywał zarząd spółdzielni do ujęcia w uchwale piwnic i pomieszczeń gospodarczych jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali jedynie wówczas, gdyby były one przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie by je użytkował. Taki stan faktyczny nie został jednak wykazany, wobec czego odrębne podanie w uchwale powierzchni piwnic i pomieszczeń gospodarczych nie było konieczne, zarząd mógł bowiem (i tak uczynił, korzystając z uprawnień przewidzianych w art. 42 ust. 6 i 7 u.s.m.) włączyć te pomieszczenia do części wspólnych nieruchomości. Sąd Apelacyjny zastosował zatem powołany przepis zgodnie z dokonaną przez siebie jego interpretacją.

Powód nie ma również racji podnosząc, że niewłaściwie zastosowano art. 42 ust. 7 u.s.m. Przytoczona przez skarżącego argumentacja nie przystaje do stanowiska zajętego przez Sąd odwoławczy, który przyjął, odwołując się do poglądów Sądu Najwyższego wyrażonych w orzeczeniach zacytowanych w uzasadnieniu, że swoboda decyzji zarządu spółdzielni mieszkaniowej w zakresie włączenia piwnic i pomieszczeń gospodarczych do powierzchni lokali bądź zaliczenia ich do powierzchni wspólnych nie jest absolutna. Ograniczają ją postanowienia art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. W wypadku, kiedy pomieszczenia te zostały przyporządkowane poszczególnym lokalom i są użytkowane przez władających tymi lokalami – zarząd musi wliczyć je do powierzchni lokali. Sąd przyjął zatem pogląd, za którym opowiada się skarżący. Nie znalazł jednak podstaw faktycznych do przypisania zarządowi obowiązku zastosowania art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. w uchwale, której dotyczy sprawa.

Wreszcie nie można uwzględnić także ostatniego zarzutu podniesionego przez powoda, upatrującego błędnej wykładni art. 43 ust. 5 u.s.m. w zw. z art. 58

§ 1 k.c. Powód tym razem zarzuca nieprawidłową interpretację, tymczasem motywy zarzutu wiążą się z niezastosowaniem tych przepisów z urzędu. Skarżący wychodzi przy tym z błędnego założenia, że stwierdzenie nieważności czynności prawnej może nastąpić w oderwaniu od ustaleń faktycznych, które wskazywałyby na wystąpienie przyczyn uzasadniających nieważność. Tymczasem podstawą wszelkich rozstrzygnięć sądowych są ustalone fakty poddane ocenie prawnej w procesie subsumcji. Skoro więc, co przyznaje także skarżący, ustalone okoliczności nie obejmują faktów, które uzasadniałyby stwierdzenie nieważności uchwały – nie można skutecznie postawić sądowi zarzutu, że uchybił art. 43 ust. 5 u.s.m w zw. z art. 58 § 1 k.c.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna została oddalona (art. 398¹⁴ k.p.c.).

Sąd Najwyższy oddalił także wniosek pełnomocnika z urzędu skarżącego o przyznanie mu wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu, ponieważ w postępowaniu kasacyjnym występował on jako pełnomocnik powoda z wyboru. Pełnomocnictwo udzielone zostało mu w dniu 10 lutego 2011 r. (k. 500).

Natomiast orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 102 k.p.c. Powód jest osobą utrzymującą się wraz z żoną z niewysokich świadczeń emerytalnych, jego żona choruje i ponosi koszty leczenia, co usprawiedliwia zastosowanie powyższego przepisu.