

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w O.  
z siedzibą w O.  
przeciwko L. O. i P. O.  
o zapłatę,  
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 30 listopada 2016 r.,  
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy w O.  
postanowieniem z dnia 20 lipca 2016 r., sygn. akt IX Ca .../16,

"Czy właściciel lokalu - garażu wyodrębnionego z budynku posadowionego na gruncie stanowiącym własność gminy, na którym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, przysługujące obecnie spółdzielni i właścicielom wyodrębnionych lokali - garaży, jest zobowiązany ponosić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu - garażu oraz nieruchomości wspólnej na podstawie art. 4. ust. 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 17.10.2013 r., Dz.U. 1222 z 2013 r.) na zasadach określonych w uchwałach rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej, czy też jest zobowiązany do uiszczania tych kosztów w wysokości rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię?"

**odmawia podjęcia uchwały.**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 23 grudnia 2015 r. zasądził od pozwanych P. O. i L. O. solidarnie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w O. kwotę 688,18 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 lipca 2014 r. tytułem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem garażu.

Ustalił, że pozwani są właścicielami garażu położonego przy ul. P. w O., stanowiącego odrębną nieruchomość objętą księgą wieczystą nr [...]. Nabyli go od Spółdzielni na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2009 r. Dochodzona kwota stanowi opłatę przypadającą od pozwanych w okresie od kwietnia 2014 r. do maja 2014 r. z tytułu udziału w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Jej wysokość została ustalona na podstawie uchwał rady nadzorczej Spółdzielni, przyjmujących za miernik obciążeń m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, które nie zostały przez pozwanych zaskarżone.

Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwani mogą kwestionować wyliczenie wysokości opłat przez Spółdzielnię, z tym że sama zasada i związany z nią obowiązek ponoszenia opłat wynikają z ustawy oraz uchwał rady nadzorczej. Członek spółdzielni ma również prawo do kwestionowania na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat, bez uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość. Uprawnienie to może realizować w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o należność z tego tytułu albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje. Reguły te nie mają jednak zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ pozwani twierdzili, że w ogóle nie mają obowiązku ponoszenia opłat i nie wskazywali żadnej innej kwoty, którą powinni uiszczać. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 - dalej: „u.s.m.”).

Przy rozpoznawaniu apelacji pozwanych od tego wyroku Sąd Okręgowy w O. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym, przytoczonym w sentencji postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawianego do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. może być wyłącznie kwestia prawna budząca poważne wątpliwości, której wyjaśnienie jest niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd drugiej instancji, przedstawiając zagadnienie prawne, powinien więc uzasadnić, na czym polegają jego wątpliwości, dlaczego uważa je za poważne i dlaczego rozstrzygnięcie zagadnienia jest konieczne do rozpoznania środka odwoławczego. Przed przedstawieniem zagadnienia prawnego powinien natomiast dokonać ustaleń niezbędnych do jego rozstrzygnięcia, brak takich ustaleń wyłącza bowiem możliwość podjęcia uchwały. Zagadnienie prawne nie może też sprowadzać się do samego postawienia pytania o sposób rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CZP 76/01, nie publ., z dnia 22 października 2002 r., III CZP 64/02, nie publ., z dnia 29 listopada 2005 r., III CZP 102/05, nie publ., z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 120/06, nie publ., z dnia 19 stycznia 2007 r., III CZP 135/06, nie publ., z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 49/08, nie publ., z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 67/08, nie publ., z dnia 17 września 2008 r., III CZP 70/08, nie publ., z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 85/09, nie publ. i z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 71/13, nie publ.).

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 166), instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądu orzekającego w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP), w związku z czym przepis art. 390 § 1 k.p.c. należy wyklądać w sposób ścisły, bez żadnych koncesji na rzecz argumentów o nastawieniu celowościowym lub utylitarnym.

Z tych względów w pierwszej kolejności rozważenia wymaga kwestia, czy zostały spełnione warunki do podjęcia uchwały.

Przedstawiając przytoczone w sentencji zagadnienie prawne, Sąd Okręgowy wyszedł z założenia, że pozwani, jako właściciele garażu stanowiącego odrębną nieruchomość, powinni ponosić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem garażu oraz nieruchomości wspólnej na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 u.s.m. Powziął natomiast wątpliwości co do sposobu ustalenia „...obciążeń pozwanych...”, które w uzasadnieniu postanowienia wyraził w pytaniu „...czy ewentualny sposób wyliczenia obciążeń pozwanych w sposób wiążący określają uchwały rady nadzorczej spółdzielni, które wzruszyć można w trybie wskazanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a dalej na drodze cywilnej jak podkreślał Sąd Rejonowy, czy też prawidłowym będzie obciążenie pozwanych rzeczywiście poniesionymi kosztami związanymi z nieruchomością wspólną, skoro ta faktycznie istnieje, a lokal w postaci garażu stanowi odrębną własność pozwanych...”.

Powołany w przedstawionym zagadnieniu prawnym art. 4 u.s.m. jest adresowany: w ust. 1 - do członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, w ust. 1<sup>1</sup> - do osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, w ust. 2 - do członków spółdzielni będących właścicielami lokali, w ust. 3 - do członków, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, a w ust. 4 - do właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Według art. 4 ust. 2 u.s.m., do którego odwołał się Sąd Okręgowy w przedstawionym zagadnieniu, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei według art. 4 ust. 4 u.s.m., właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące

w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5.

Z przytoczonych przepisów art. 4 u.s.m., przyjętych przez Sąd Okręgowy za podstawę obciążenia właściciela garażu stanowiącego odrębną nieruchomość kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem garażu oraz nieruchomości wspólnej, wynika, że - zgodnie z upoważnieniem ustawodawcy - kwestia sposobu uczestniczenia w pokrywaniu tych kosztów powinna być uregulowana w statucie spółdzielni. W tej sytuacji punktem wyjścia rozważań prowadzących do rozstrzygnięcia wątpliwości, które legły u podstaw przedstawionego zagadnienia prawnego, powinna być analiza postanowień statutu powodowej Spółdzielni. Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, że odesłanie do postanowień statutu wskazuje na możliwość ustalenia przez spółdzielnię mieszkaniową dowolnych zasad, według których następuje wyliczenie należnych jej opłat. Nie poczynił natomiast żadnych ustaleń dotyczących sposobu uregulowania kwestii opłat w statucie powodowej Spółdzielni, którego *notabene* nie załączono do akt sprawy.

Z tej już tylko przyczyny wyłączona jest możliwość prowadzenia dalszych rozważań zmierzających do rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia. W sprawie nie poczyniono też innych istotnych ustaleń faktycznych, w związku z czym nie wiadomo jakie wydatki zostały objęte opłatą ustaloną w spornych uchwałach rady nadzorczej, przyjmujących za miernik obciążeń m<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Z uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji wynika jedynie, że dochodzona kwota stanowi opłatę „...za utrzymanie garażu w okresie od kwietnia 2014 r. do maja 2014 r...”. Z kolei Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka dochodzi „...opłat związanych z korzystaniem z garażu...” i sprostował, że chodzi o opłaty za okres od kwietnia 2012 r. do maja 2014 r. Ubocznie zauważył, że garaż pozwanych jest posadowiony na nieruchomości stanowiącej własność gminy Olsztyn, która pozostawała w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, że po ustanowieniu odrębnej własności garaży ich właścicielom przysługuje stosowny udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności części budynków i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz że nie wszystkie garaże zostały wyodrębnione. Nie ustalił czy pozwany przysługuje także własnościowe prawo do lokalu i na jakich zasadach uczestniczyli

dotąd w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem garażu oraz nieruchomości wspólnej. Nie zbadał również sposobu sprawowania zarządu nieruchomościami wspólnymi.

Sąd Okręgowy nie wyjaśnił też na czym polegają jego wątpliwości dotyczące wiążącego charakteru sposobu „...wyliczenia obciążeń pozwanych...” w uchwałach rady nadzorczej spółdzielni, „...które wzruszyć można w trybie wskazanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a dalej na drodze cywilnej jak podkreślił Sąd Rejonowy...”. Sąd pierwszej instancji – nawiązując do wyroków Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 220/04 (nie publ.) i z dnia 8 czerwca 2006 r., II CSK 37/06 (M. Prawn. 2006, nr 13, s. 681) – przyjął, że członek spółdzielni ma prawo do kwestionowania bezpośrednio na drodze sądowej ustalenia przez spółdzielnię jego zobowiązania z tytułu opłat, że uprawnienie to nie jest uzależnione od uprzedniego uzyskania wyroku uchylającego uchwałę rady nadzorczej określającą zmianę wysokości opłat lub ustalającą ich wysokość oraz że uprawnienie to może realizować zarówno w drodze zarzutu w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o zasądzenie należności z tego tytułu, jak i w procesie wytoczonym spółdzielni o zasądzenie zwrotu już uiszczonej należności albo w drodze powództwa o ustalenie, że określone zobowiązanie z tego tytułu nie istnieje, przy zachowaniu pozostałych wymagań art. 189 k.p.c. W uzasadnieniu postanowienia o przedstawieniu zagadnienia prawnego Sąd Okręgowy nie wyartykułował jasno swoich wątpliwości związanych z wywodami na temat kwestionowania uchwał rady nadzorczej ani nie wyjaśnił dlaczego uważa je za poważne.

W tej sytuacji można jedynie dodać, że stanowisko wyrażone w powołanych orzeczeniach Sądu Najwyższego znalazło wyraz także w późniejszym orzecznictwie, w tym m.in. w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 189) i z dnia 11 września 2014 r., III CZP 58/14 (OSNC 2015, nr 6, poz. 70). W drugiej z wymienionych uchwał Sąd Najwyższy powtórzył, że na spółdzielni spoczywa ciężar wykazania prawidłowości ustalenia żądanej od członka należności, niezależnie od konfiguracji procesowej w konkretnej sprawie, i wskazał na potrzebę indywidualizowania kosztów eksploatacyjnych lub maksymalnego powiązania

zwrotu kosztów z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1254 ze zm.) postanowił, jak w sentencji.

jw

kc