

UCHWAŁA

Dnia 8 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

SSN Paweł Grzegorczyk

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa J. P. (obecnie S.)
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "(...)" w W.
o ustalenie nieważności lub uchylenie uchwały,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 8 marca 2019 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w (...)
postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2018 r., sygn. akt VI ACa (...),

"Czy po upływie terminu z art. 43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 roku, poz. 1222, ze zm.) możliwe jest ustalenie przez sąd nieważności uchwały podjętej w trybie art. 43 ust. 3 tejże ustawy na podstawie art. 189 k.p.c.?"

podjął uchwałę:

Uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali (art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.) może być zaskarżona z powodu jej niezgodności z prawem tylko na podstawie art. 43 ust. 5 tej ustawy.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 kwietnia 2013 r. powódka J. P. wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały zarządu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w W. (dalej Spółdzielnia) z dnia 22 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz warunków, na których nastąpi zawarcie umowy o wyodrębnienie własności lokalu mieszkalnego. Na wypadek nieuwzględnienia tego roszczenia domagała się uchylenia tej uchwały. Zarzuciła, że jest ona sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz zmierza do obejścia prawa (art. 58 k.c.), albowiem ogranicza się tylko do jednej z działek gruntu, nie określając udziałów przypadających w pozostałych działkach składających się na nieruchomość Spółdzielni.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do posiadanego lokalu mieszkalnego pozostającego w zasobach pozwanej Spółdzielni na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 29 czerwca 2010 r. z jej babcią A. J. Poprzednicze prawnej powódki doręczono w dniu 24 czerwca 2008r. opisaną wyżej uchwałę zarządu Spółdzielni z załącznikami. Zaskarżyła ona uchwałę w ustawowym terminie wskazanym w art.43 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm. - dalej: „u.s.m.”); powództwo to zostało prawomocnie oddalone.

Wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016 r., Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo J. P. podnosząc, że po upływie terminu wskazanego w art. 43 ust. 5 u.s.m. nie jest możliwe domaganie się stwierdzenia nieważności tej uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji powódki od tego wyroku, Sąd Apelacyjny powziął poważne wątpliwości prawne, którym dał wyraz w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia postanowienia wynika, że wątpliwości Sądu Apelacyjnego koncentrują się wokół zagadnienia, czy *de lege lata* dopuszczalne jest żądanie stwierdzenia nieważności uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej określającej

przedmiot odrębnej własności lokali przez wniesienie powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.; a zatem, czy z takim powództwem może wystąpić w dowolnym czasie każda osoba, która twierdzi, że ma w tym interes prawny, czy też tryb przewidziany w art. 43 ust. 5 u.s.m. stanowi wyłączny instrument skutecznego zakwestionowania uchwały z powodu jej sprzeczności z prawem, a zatem brak legitymacji wywodzonej z art. 43 ust. 1 u.s.m. lub upływ 30-dniowego terminu liczonego od dnia doręczenia projektu uchwały osobie uprawnionej, wyłączają możliwość domagania się stwierdzenia nieważności uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 189 k.p.c.

Stosownie do art. 42 ust. 1 i 2 u.s.m., w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie z art. 43 ust. 1 u.s.m, projekty uchwał, o których mowa w art. 42 ust. 2, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Art. 43 ust. 5 u.s.m. stanowi, że osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4. Zgodnie z art. 43 ust. 6 u.s.m., uchwała, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

W dotychczasowym orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego można wyróżnić trzy stanowiska dotyczące relacji między zaskarżeniem wskazanej uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej na podstawie

art. 43 ust. 5 u.s.m. a możliwością wytoczenia na podstawie art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie (stwierdzenie) jej nieważności.

Zgodnie z pierwszym z nich, uchwała zarządu spółdzielni określająca przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali, może być zaskarżona tylko na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m., a zatem przez osoby wskazane w tym przepisie i w wyznaczonym w nim terminie 30 dni od dnia doręczenia uprawnionemu odpisu tej uchwały. W uzasadnieniu tego poglądu podnosi się, że art. 43 u.s.m. jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów regulujących zaskarżanie uchwał organów spółdzielni (art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 - dalej: „pr. sp.”); skoro dopuszcza w drodze wyjątku możliwość zaskarżenia do sądu uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali, to nie może być wykładany rozszerzająco. Na sprzeczność tej uchwały z prawem można powoływać się tylko w powództwie wytoczonym na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m.; w konsekwencji nie jest dopuszczalne domaganie się ustalenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c., ani też stwierdzenie jej nieważności przez sąd z urzędu na podstawie art. 58 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2006 r., V CSK 33/08, OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 51 oraz z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 476/09, niepubl., wyroki Sądów Apelacyjnych: w Warszawie z dnia 9 lipca 2014 r., VI Ca 533/13, w Białymstoku z dnia 27 marca 2014 r., I ACa 864/13, we Wrocławiu z dnia 21 grudnia 2012 r., I ACa 1222/12, w Szczecinie z dnia 1 sierpnia 2012 r., I ACa 273/12 oraz w Katowicach z dnia 23 listopada 2017 r., V ACa 70/17). W wyroku z dnia 30 października 2013 r., II CNP 13/13 (niepubl.), Sąd Najwyższy wręcz podniósł, że stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 58 § 1 k.c. stanowi rażące naruszenie art. 43 ust. 5 u.s.m.

Stosownie do drugiego poglądu wyrażanego w orzecznictwie, przewidziany w art. 43 ust. 5 u.s.m. tryb jest wyłącznie właściwy dla zaskarżania uchwał zarządu spółdzielni mieszkaniowej przez osoby wymienione w art. 43 ust. 1 u.s.m., a zatem osoby uprawnione do żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Inne podmioty mogą zakwestionować uchwałę z powołaniem się na jej

nieważność w drodze powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2015 r., V ACa 93/15).

Zgodnie z trzecim poglądem, powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) stanowi alternatywę dla zaskarżenia uchwały zarządu w trybie określonym przez art. 43 ust. 5 u.s.m. Regulacja zawarta w art. 43 ust. 5 u.s.m. nie ma charakteru kompleksowego, co uzasadnia odwołanie się w drodze analogii do art. 42 pr.sp. i wynikających z tego przepisu sankcji dla sprzecznej z prawem uchwały organu spółdzielni oraz sposobu sądowego kwestionowania takich uchwał, w tym powództwa o ustalenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 118/11, OSNC 2012, nr 5, poz. 64, z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 224/10, OSNC 2011, nr 11, poz. 126, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 2016 r., VI ACa 1046/15).

W ocenie Sądu Najwyższego najbardziej przekonująca i umotywowana jest pierwsza z przedstawionych koncepcji. Art. 43 ust. 5 u.s.m. stanowi *lex specialis* wobec art. 42 pr. sp., zawiera ograniczenia podmiotowe i czasowe, dotyczące zarówno osoby, która może zaskarżyć uchwałę zarządu, jak i terminu wniesienia odwołania; prowadzą one do konkluzji o świadomym limitowaniu przez ustawodawcę możliwości zaskarżenia uchwały w stosunku do sposobów kwestionowania uchwał walnego zgromadzenia spółdzielni wskazanych w art. 42 pr. sp. Termin 30 dni jest przy tym zawitym terminem prawa materialnego. Za uznaniem, że stwierdzenia nieważności albo uchylenia uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości uprawniony może żądać wyłącznie na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m. przemawia także cel tego uregulowania. Chodzi o to, aby po upływie terminu wskazanego w art. 43 ust. 5 u.s.m., po wejściu uchwały w życie, roszczenia uprawnionych o przeniesienie własności poszczególnych lokali były zaspokajane sprawnie i na jednolitych zasadach. Limitując w sposób wskazany w przytoczonym przepisie sposób i termin zaskarżenia uchwały zarządu, ustawodawca kierował się zatem istotnymi względami gospodarczymi i społecznymi, interesem prywatnym osób uprawnionych oraz spółdzielni, ale także ważnym interesem publicznym. Konieczność zapewnienia stabilizacji stosunków prawnych ukształtowanych na podstawie opisanej uchwały oraz ochrony praw nabytych uzasadnia wyłączenie

możliwości nieograniczonego terminem żądania ustalenia nieważności tej uchwały w drodze powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.). Przyjęcie poglądu, że osoba uprawniona, a zatem ta, o której mowa w art. 43 ust. 5 u.s.m. lub każda inna osoba powołująca się na swój interes prawny, może domagać się stwierdzenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w każdym czasie bez względu na treść art. 43 ust. 5 u.s.m., niweczyłoby cel tej szczególnej regulacji i prowadziłoby do nieuzasadnionego jej obejścia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/08, OSNC-ZD 2009/2, poz. 51).

Z przedstawionych względów, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.

jw