



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

25 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska (przewodniczący)

SSN Dariusz Pawłyszczce (sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 25 czerwca 2024 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej J. w S.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 11 września 2020 r., I ACa 813/19,  
wydanego w sprawie z powództwa A. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej J. w S.

o ustalenie nieważności uchwały,

**oddala skargę kasacyjną.**

Dariusz Pawłyszczce

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Mariusz Załucki

## **UZASADNIENIE**

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z 28 czerwca 2019 r. ustalił nieważność uchwały zarządu pozwanej spółdzielni mieszkaniowej z 10 października 2017 r. o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali w części dotyczącej określenia rodzaju położenia i powierzchni pomieszczeń przynależących do lokali

w postaci piwnic oraz wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Następnie Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację spółdzielni.

Sąd drugiej instancji ustalił, że powódka, członek pozwanej spółdzielni, w 1985 roku otrzymała spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. W protokole przejęcia lokalu wpisano piwnicę oznaczoną w protokole tym samym numerem, co lokal mieszkalny objęty przez lokatorkę. Same piwnice nie były oznaczone numerami. Piwnica objęta przez nią we władanie znajduje się w sąsiednim, przyległym budynku, a nie w budynku, w którym lokatorka zamieszkała.

W 1993 roku ze spółdzielni, której członkiem była powódka, wydzieliła się pozwana spółdzielnia, która nie przejęła ewidencji piwnic (być może spółdzielnia ulegająca podziałowi także jej nie miała).

W 2009 roku prawo powódki zostało przekształcone we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. W dokumentach związanych z przekształceniem nie ma wzmianek o piwnicy.

W dniu 10 października 2017 r. zarząd spółdzielni podjął zaskarżoną uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości wielobudynkowej obejmującej m. in. budynki, w których powódka mieszka i użytkuje piwnicę, oraz zespół garaży położonych pomiędzy budynkami. W stanowiącym załącznik do uchwały wykazie lokali jako pomieszczenia przynależne do części z lokali ujęto garaże. W wykazie w ogóle pominięto piwnice ze względu na brak ewidencji piwnic oraz brak jakichkolwiek oznaczeń (numerów) na piwnicach. Spółdzielnia tylko co do części piwnic ustaliła, którzy lokatorzy z nich korzystają. Stan części piwnic wskazuje, że od dawna nie są używane. Piwnic jest mniej niż lokali i brak ewidencji piwnic oraz brak zainteresowania części lokatorów uniemożliwia powiązanie wszystkich piwnic z lokalami. Ponadto niektórzy spółdzielcy na podstawie wzajemnych porozumień połączyli niektóre piwnice w większe i dokonali innych przeróbek, bez zgody, a nawet zawiadomienia spółdzielni. Jedynie 178 piwnic udało się powiązać z mieszkaniami. Dlatego spółdzielnia pominęła wszystkie piwnice w wykazie pomieszczeń przynależnych.

Powódka wniosła o ustalenie nieważności uchwały w części dotyczącej określenia rodzaju położenia i powierzchni pomieszczeń przynależących do lokali

w postaci piwnic – ze względu na pominięcie w uchwale przydzielonej jej i nadal użytkowanej przez nią piwnicy. Ponieważ przy określaniu wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej uwzględnia się powierzchnię mieszkań wraz z pomieszczeniami przynależnymi, powódka zaskarżyła uchwałę także w zakresie wielkości udziałów związanych z odrębną własnością każdego lokalu.

Sąd odwoławczy uznał, że trudności w ustaleniu przynależności poszczególnych piwnic do lokali mieszkalnych nie usprawiedliwiają pominięcia piwnic w uchwale, gdyż na podstawie art. 42 ust. 3 pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) jest to obligatoryjny element uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali. Podstawą odmowy określenia piwnicy użytkowanej przez powódkę jako przynależnej do jej mieszkania nie może być fakt, że piwnica jest w innym budynku. Zastrzeżenie „*o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi*” w art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m. należy rozumieć jako dotyczące odrębnej nieruchomości. W przypadku nieruchomości wielobudynkowej budynkiem w rozumieniu tego przepisu jest zespół budynków tworzących jedną nieruchomość wielobudynkową. Ze względu na naruszenie art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m. Sąd Apelacyjny na podstawie art. 189 k.p.c. ustalił nieważność uchwały w zaskarżonym zakresie.

Spółdzielnia mieszkaniowa skargą kasacyjną zaskarżyła wyrok Sądu drugiej instancji w całości zarzucając naruszenie:

1. prawa materialnego:

a) art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. przez uznanie, że:

- pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego może być piwnica znajdująca się w innym budynku nieruchomości wielobudynkowej;

- piwnica użytkowana przez powódkę przynależy do jej mieszkania, mimo iż numer piwnicy jest różny od numeru mieszkania, a ponadto powódka nie wskazała powierzchni piwnicy, co jest konieczne dla wydania decyzji o samodzielności lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym i związanego z tym udziału w powierzchni wspólnej;

b) art. 43 ust. 5 u.s.m. przez uznanie legitymacji członka spółdzielni do zaskarżenia całej uchwały, a nie jedynie tych postanowień uchwały, które naruszają prawa skarżącego członka;

c) art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (u.w.l.) przez przyjęcie, iż wydana powódce piwnica jest pomieszczeniem przynależnym do jej lokalu mimo położenia w innym budynku, chociaż przepis ten w ogóle nie stosuje się, nawet pomocniczo, wobec istnienia szczególnej regulacji art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m.;

d) art. 5 k.c. w zw. art. 43 ust. 2-5 u.s.m. przez uznanie legitymacji członka spółdzielni do zaskarżenia uchwały w całości i tym samym udzielenie ochrony prawnej w zakresie, do którego powódka nie miała prawa;

e) art. 6 k.c. przez przerzucenie na spółdzielnię ciężaru przeprowadzenia dowodów koniecznych do przyporządkowania piwnicy do lokalu powódki, w tym ustalenia powierzchni piwnicy oraz numeru piwnicy;

2. przepisów postępowania, tj. art. 379 pkt 2 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., przez uznanie za skuteczne upoważnienia substytucyjnego dla aplikanta adwokackiego, mimo iż w upoważnieniu jako strona pozwana została wskazana inna spółdzielnia.

#### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

Najdalej idący zarzut skargi kasacyjnej związany jest z ustanowieniem przez pełnomocnika powódki substytutą – aplikanta adwokackiego. W tym zakresie Sąd Najwyższy zauważa, iż sprawa objęta pełnomocnictwem substytucyjnym została w jego treści określona jako sprawa z powództwa powódki o ustalenie nieważności uchwały, wydanej przez spółdzielnię mieszkaniową o innej nazwie niż pozwana spółdzielnia. Jedynymi czynnościami, w których substytut wziął udział, były posiedzenia w ramach rozprawy: 15 czerwca 2018 r., 28 maja oraz 4 i 27 czerwca 2019 r., a także oględziny piwnic 1 lutego 2019 r. Przy tym w posiedzeniu 15 czerwca 2018 r. oraz w oględzinach powódka uczestniczyła także osobiście. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego aplikant został adwokatem i powódka udzieliła mu pełnomocnictwa o prawidłowej treści, przedłożonego przy wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji.

Nieprawidłowość pełnomocnictwa substytucyjnego została podniesiona po raz pierwszy w apelacji pozwanej spółdzielni. W odpowiedzi na apelację pełnomocnik, były aplikant, oświadczył, że wpisanie nazwy innej spółdzielni było oczywistą omyłką pisarską. Oświadczenie to stanowi także formę potwierdzenia swoich własnych czynności za okres sprzed otrzymania nowego pełnomocnictwa.

Wyjaśnienie strony powodowej nie budzi wątpliwości Sądu Najwyższego. Ponadto nawet w przypadku braku pełnomocnictwa dla substytutu w sprawie nie zostały dokonane czynności, których skuteczność byłaby istotna. Substytut nie złożył żadnego pisma procesowego, a na posiedzeniach i oględzinach nie składał oświadczeń procesowych mogących mieć wpływ na tok procesu.

Dlatego Sąd odwoławczy nie naruszył art. 379 pkt 2 k.p.c. uznając postępowanie pierwszoinstancyjne za ważne.

Przystępując do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego należy zwrócić uwagę, że pomieszczenia przynależne, jak piwnice, garaże, komórki lokatorskie, nie zawsze stanowią część budynku w rozumieniu Prawa budowlanego. Na nieruchomości, której dotyczy zaskarżona uchwała, znajduje się tylko jeden kompleks garaży i nie jest on przyporządkowany jednemu z budynków mieszkalnych. Natomiast poszczególne garaże zostały przyporządkowane wybranym mieszkaniom i zostały uwzględnione w uchwale jako pomieszczenia przynależne. Poza garażami także zewnętrzne komórki lokatorskie niekiedy tworzą odrębny budynek, co nie wyłącza możliwości przyporządkowania danej komórki konkretnemu lokalowi mieszkalnemu jako pomieszczenia przynależnego. Art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m. dotyczy wszystkich pomieszczeń przynależnych i nie daje podstaw do różnicowania ich statusu w zależności od tego, czy w rozumieniu Prawa budowlanego pomieszczenie stanowi część budynku mieszkalnego, czy też jest oddzielnym budynkiem (garaż) albo stanowi część budynku gospodarczego (np. budynku składającego się z komórek lokatorskich lub garaży, jeżeli ściany między garażami nie są przegrodami budowlanymi w rozumieniu art. 3 pkt 2 Pr. bud.). Piwnice w nieruchomości wielobudynkowej stanowią jeden zbiór pomieszczeń przynależnych, możliwych do przyporządkowania dowolnemu lokalowi mieszkalnemu na takich samych zasadach jak garaże i komórki lokatorskie. Statuty lub regulaminy spółdzielcze niekiedy wykluczały możliwość przyporządkowania jednemu mieszkaniu więcej niż jednego pomieszczenia przynależnego. Lokator otrzymujący garaż nie mógł już mieć piwnicy lub komórki lokatorskiej.

Dlatego okoliczność, iż powódce w 1985 roku przydzielono piwnicę w innym budynku, nie stanowi przeszkody do traktowania tej piwnicy jako pomieszczenia przynależnego. Zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 2 u.s.m. jedynym warunkiem dalszego utrzymania przez piwnicę statusu pomieszczenia przynależnego przy

przekształcaniu spółdzielczych praw do lokali we własność jest faktyczne użytkowanie piwnicy przez lokatora.

Zastrzeżenie „o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi” w art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m dotyczy sytuacji, gdy na skutek wyodrębnienia własności lokali powstaje kilka nieruchomości, a tym samym odrębnych wspólnot mieszkaniowych. Członek jednej wspólnoty nie może mieć pomieszczenia przynależnego na nieruchomości innej wspólnoty. Takie pomieszczenie traci charakter pomieszczenia przynależnego i staje się częścią nieruchomości wspólnej. Kwestia rozliczenia się wspólnoty z członkiem sąsiedniej wspólnoty w związku z przejściem jego pomieszczenia pozostaje poza zakresem niniejszej sprawy, w której powódka nie utraciła prawa do piwnicy jako pomieszczenia przynależnego. Na mocy zaskarżonej uchwały obydwu budynki (zawierający mieszkanie powódki oraz jej piwnicę) wejdą w skład tej samej wspólnoty mieszkaniowej.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera definicji pomieszczenia przynależnego. Definicję tę zawiera art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali (u.w.l.). Sąd drugiej instancji, wbrew zarzutowi kasacyjnemu, nie powołał się na art. 2 ust. 4 u.w.l. Uczynił to Sąd Okręgowy wyłącznie w celu uzasadnienia tezy, że pomieszczenie przynależne nie musi być częścią budynku mieszkalnego. Tej tezy spółdzielnia nie kwestionuje, a ponadto w zaskarżonej uchwale sama uznała garaże, tworzące odrębny kompleks budynków (ew. jeden odrębny budynek), za pomieszczenia przynależne.

Podsumowując: nie są zasadne zarzuty kasacyjne oparte na błędnej tezie, iż także w przypadku nieruchomości wielobudynkowej warunkiem statusu piwnicy jako pomieszczenia przynależnego mieszkania jest znajdowanie się w tym samym budynku co mieszkanie.

Dodatkowo należy zauważyć, iż także oznaczenie piwnicy takim samym numerem jak numer lokalu mieszkalnego nie jest warunkiem uznania piwnicy za przynależną do mieszkania. Wystarczy przyporządkowanie danemu lokalowi, co następuje przez przydzielenie piwnicy lokatorowi właśnie w charakterze pomieszczenia przynależnego, a nie np. w oparciu o umowę najmu piwnicy. Sąd odwoławczy ustalił, że właśnie w takim charakterze powódka objęła w 1985 roku użytkowaną obecnie piwnicę.

Nie ulega zaś wątpliwości, że ustalenie powierzchni mieszkań i pomieszczeń przynależnych (przez pomiar lub w oparciu o ewidencję), co jest konieczne do określenia udziałów w nieruchomości wspólnej, obciąża spółdzielnię. W tym zakresie zaskarżony wyrok nie naruszył więc art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m. oraz art. 6 k.c.

Nie są uzasadnione także obydwie zarzuty oparte na braku legitymacji powódki do zaskarżenia uchwały w części, w której uchwała nie narusza jej praw. Sądy obydwu instancji uznały, że stosuje się art. 189 k.p.c. wymagający wykazania interesu prawnego. Jednak art. 189 k.p.c. nie stosuje się. Podstawą prawną do zaskarżania uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali jest art. 43 ust. 5 u.s.m., ustanawiający alternatywnie dwie podstawy do zaskarżenia: niezgodność uchwały z prawem lub naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia skarżącego. W przypadku niezgodności uchwały z prawem każdy, komu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu objęte uchwałą, jest legitymowany do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały bez potrzeby posiadania interesu prawnego. Skutkiem błędnego zastosowania art. 189 k.p.c. było „ustalenie” nieważności uchwały, zamiast „stwierdzenia” jej nieważności na podstawie art. 43 ust. 5 u.s.m., lecz ta różnica terminologiczna nie ma znaczenia prawnego.

Sąd pierwszej instancji ustalił nieważność uchwały *„w części dotyczącej określenia rodzaju położenia i powierzchni pomieszczeń przynależących do lokali w postaci piwnic”*, czyli w części nieistniejącej. Przez pominięcie piwnic uchwała jest sprzeczna z art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m., lecz skoro uchwała nie zawiera żadnej treści dotyczącej piwnic, to Sąd Okręgowy stwierdził nieważność uchwały w części nieistniejącej, a Sąd Apelacyjny oddalił apelację, co jednak nie zostało objęte podstawami kasacyjnymi.

Ponadto Sąd pierwszej instancji ustalił nieważność uchwały w części dotyczącej wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i w tej części uchwała utraciła moc prawną. Art. 42 ust. 3 u.s.m. określa obowiązkową treść uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali i nie jest prawidłowe stwierdzenie nieważności takiej uchwały tylko co do niektórych elementów. Uchwała pozbawiona określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej jest niewykonalna, ponieważ nie jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu bez określonego udziału we współwłasności

nieruchomości wspólnej. Nie jest możliwe funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej, jeśli nie jest określona wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Obowiązkiem pozwanej spółdzielni jest uzupełnienie kolejną uchwałą niekompletnej uchwały z 10 października 2017 r. o określenie piwnic spełniających przesłanki z art. 42 ust. 3 pkt. 2 u.s.m. oraz określenie na nowo wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem piwnic. Niemożność określenia przynależności części piwnic nie jest przeszkodą do określenia przynależności tych piwnic, co do których jest to możliwe. Pozostałe piwnice staną się częścią nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe, ponieważ skarga kasacyjna nie miała uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

Dariusz Pawłyszczce    Agnieszka Góra-Błaszczkowska    Mariusz Załucki  
[SOP]  
[ms]