

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)*

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz*

*SSN Marian Kocon (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. P. w B.  
przeciwko B. S., W. S., Spółce z o. o. "L(...)" w B. w upadłości i Syndykowi masy  
upadłości Spółki z o. o. "L(...)" z siedzibą w B.

o stwierdzenie nieważności umowy, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w  
dniu 2 lutego 2005 r., kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7  
kwietnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala kasację.**

#### Uzasadnienie

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa w pozwie skierowanym przeciwko W. i B.  
małżonkom S., Spółce z o. o. „L(...)" w B. oraz syndykowi tej Spółki w upadłości  
domagała się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 10 lipca 1998 r.  
Przedmiotem zbycia pozwanym małżonkom był lokal nr 1 A w budynku 1(...) przy ulicy  
P. w B. Ponadto domagała się przywrócenia tego lokalu do stanu zgodnego z  
dokumentacją na podstawie której wydano pozwolenie na budowę oraz jego wydania.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 6 października 2003 r. oddalił powództwo.  
Sąd ten ustalił, że pozwana Spółka wybudowała na gruncie stanowiącym jej własność  
trzysegmentowy wielomieszkaniowy budynek oznaczony nr 1(...) A, B, C. Lokale  
mieszkalne znajdujące się w tym budynku podlegały sprzedaży. Przedmiotem zbycia  
pozwany małżonkom S. był lokal mieszkalny, oznaczony nr I A (jeden "A"), o

powierzchni użytkowej 56,50 m<sup>2</sup>, znajdujący się w przyziemiu budynku oznaczonego nr 1(...), wraz z przynależnymi pomieszczeniami: komórką piwniczną numer I A o powierzchni 10,10 m<sup>2</sup> i korytarzem o powierzchni 4,30 m<sup>2</sup>, a także udział obejmujący 7090/444179 części gruntu o łącznej powierzchni 5.280 m<sup>2</sup> wraz z takim samym udziałem w częściach budynków i urządzeniach nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Lokal zbyty małżonkom S. był pierwotnie przeznaczony na potrzeby pozwanej Spółki. W oparciu o decyzję z dnia 8 października 1997 r. pozwana Spółka uzyskała pozwolenie Urzędu Miejskiego w B. na zmianę sposobu jego użytkowania z lokalu z usługowo – handlowego na mieszkalny.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że Urząd Miejski w B. pismem z dnia 6 października 1997 r. stwierdził, iż lokale w budynku oznaczonym nr 1(...) są samodzielными lokalami w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że skoro – w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność pozwanej Spółki - pozostała nie wyodrębniona jako oddzielna „własność lokalowa” powierzchnia użytkowa, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnia ta nie stanowi przedmiotu współwłasności, lecz pozostała własnością "dotychczasowego" właściciela, tj. pozwanej Spółki. W rezultacie zbycie małżonkom S. przedmiotowego lokalu wraz z komórką piwniczną /10,10m<sup>2</sup>/ i częścią korytarza /4,30 m<sup>2</sup>/ nie narusza praw pozostałych współwłaścicieli, co wynika z opinii biegłego Bogdana Ptaszyńskiego.

Sąd Apelacyjny w B. uznał zarówno ustalenia Sądu Okręgowego, jak i jego rozważania prawne za prawidłowe, toteż wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2004 r. oddalił apelację powodowej Wspólnoty.

W kasacji - opartej na obu podstawach z art. 393<sup>1</sup> k.p.c. - powódka zarzuciła naruszenie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 6 ustawy o własności lokali, art. 2 ust. 1,2 i 5 w zw. z art. 3 ust. 2 i 3 oraz art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali w zw. z art. 58 § 1 k.c., a także art. 382 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i 381 k.p.c., i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu dotyczącego legitymacji czynnej wspólnoty mieszkaniowej. Powództwo bowiem zostało wniesione przez bliżej oznaczoną wspólnotę mieszkaniową. Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej budzi

zaś wątpliwości na gruncie ustawy o własności lokali. Spór dotyczy kwalifikacji wspólnoty jako jednostki organizacyjnej i jest w znacznej mierze związany ze sporem co do istnienia tzw. ułomnych osób prawnych.

Pogląd o podmiotowym statusie wspólnoty mieszkaniowej znajduje mocne oparcie w art. 33<sup>1</sup> k.c. dodanym na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408). Wprawdzie zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny ten przepis nie dotyczy wspólnoty mieszkaniowej, niemniej jednak większość z nich uznaje, że obejmuje on także wspólnotę mieszkaniową. Za tym stanowiskiem przemawia uzasadnienie do projektu nowelizacji kodeksu cywilnego, z którego wynika wyraźnie taka intencja ustawodawcy.

Można zatem uznać, że obecnie istnieją mocne podstawy przemawiające za przyjęciem, iż wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> k.c., jest więc tzw. ułomną osobą prawną.

W rezultacie należało podzielić pogląd skarżącej, że wspólnota mieszkaniowa ma legitymację czynną w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu /czynności prawnej/, czy też, że ta umowa /czynność prawna/ nie wywołała skutków prawnych zamierzonych przez strony z powodu istnienia przyczyn powodujących według ustawy jej nieważność. Na brak tych skutków może bowiem się powołać każdy, a ten kto ma w tym interes prawny, może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego /art. 189 k.p.c./.

Sąd Apelacyjny wprawdzie wyraził odmienny pogląd, co jednak nie przesądza o zasadności kasacji, gdyż wyraził go jedynie ubocznie w końcowej części uzasadnienia.

U podłoża rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego legło natomiast stanowisko, że przedmiotowy lokal wraz z komórką i korytarzem nie wchodził w skład „nieruchomości wspólnej”, a zatem mógł być przedmiotem sprzedaży.

Istota kasacji sprowadza się do kwestionowania tego stanowiska, gdyż w ocenie skarżącej lokal ten stanowił powierzchnię gospodarczą, zawierającą się w ogólnej powierzchni zaspakajania potrzeb związanych pośrednio z przeznaczeniem budynku. Inaczej mówiąc, wchodził on w skład „nieruchomości wspólnej”.

Pojęcie „nieruchomość wspólna” pojawia się z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c.

W przypadku wyodrębnienia własności lokali każdemu właścicielowi lokalu przysługuje automatycznie określony udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo

nierozerwalnie związane z własnością lokalu. Oznacza to, że ten udział ułamkowy dzieli los prawny własności lokalu. Nie może on być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może być bez lokalu zbyty, obciążony itp.

W przypadku istnienia odrębnej własności lokali równolegle więc występuje współwłasność o charakterze przymusowym. Zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Ten szczególny charakter konstrukcji prawnej współwłasności nieruchomości wspólnej ma umożliwiać prawidłowe wykonywanie własności wyodrębnionych lokali. Podobnie jak w innych przypadkach współwłasności przymusowej tak i w tym przypadku współwłasność ta ma charakter służebny, a zarazem stanowiący trzon innej instytucji. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali charakteryzuje się tym, że uznaje za prawo główne odrębną własność lokalu, zaś udział we własności nieruchomości wspólnej lub udział w użytkowaniu wieczystym gruntu za prawo z nią związane.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Do nieruchomości wspólnej mogą także należeć takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnice, strych, komórkę, garaż. Nie ulega przy tym wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, choć nie mają charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu, poprzez fakt określenia udziałów wymagający ustalenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, decyduje o tym co jest, a co nie jest nieruchomością wspólną.

Skarżąca w drodze dowodów z umów sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku 1(...)B nie wykazała, że z ich treści wynika, iż przedmiotowy lokal wszedł w skład „nieruchomości wspólnej”. W rezultacie rację ma Sąd Apelacyjny, że skoro lokal ten nie służył wszystkim współwłaścicielom do

prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, a z mocy umowy nie wszedł w skład „nieruchomości wspólnej”, to pozostał on własnością „dotychczasowego” właściciela, tj. pozwanej Spółki.

Podobnie ma się rzecz, gdy chodzi o komórkę piwniczną /10,10m<sup>2</sup> / i korytarz /4,30m<sup>2</sup>/ sprzedane małżonkom S. jako pomieszczenia przynależne, jeżeli się zważy, że po ich wydzieleniu suma wysokości udziałów wszystkich lokali w „nieruchomości wspólnej” wynosi 1 (444179/444179). Inaczej mówiąc, pozwana Spółka nie sprzedała niczego, co mogłoby stanowić współwłasność członków skarżącej.

Trzeba tu zauważyć, że zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* rzutuje na skutki umowy, nie zaś, co wymaga podkreślenia, na jej ważność; w odniesieniu do prawa własności oznacza bowiem tylko to, że własność może skutecznie przenieść na nabywcę tylko właściciel.

Co się zaś tyczy zarzutu związanego z unieważnieniem decyzji z dnia 8 października 1997 r. o zmianie sposobu użytkowania spornego lokalu, to ponieważ w prawie cywilnym obowiązuje zasada, według której czynność prawna /umowa/ ważna w chwili jej dokonania nie traci swej ważności wskutek zdarzeń późniejszych, mogących jedynie mieć wpływ na wygaśnięcie lub zmianę skutków prawnych czynności, przeto jej unieważnienie po zawarciu umowy sprzedaży, jako zdarzenie późniejsze, jest dla kwestii ważności tej umowy bez znaczenia. Jedynie przepis szczególny mógłby wprowadzić wyłom /zresztą niepożądany/ od tej zasady.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.