



Sygn. akt IV CK 86/03

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Filomena Barczewska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa Gminy Miasta G.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w G.
przy ulicy A. 28
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 marca 2004 r.,
kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w G.
z dnia 19 czerwca 2001 r.,

oddala kasację.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 19 czerwca 2001 r. oddalił apelację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od wyroku Sądu Rejonowego w G. z dnia 2 marca 2001 r., którym ten Sąd unieważnił uchwałę nr 7/98 z dnia 29 grudnia 1998 r. zwiększającą wysokość zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną – w części dotyczącej obciążenia wyższymi zaliczkami lokali użytkowych znajdujących się w budynku pozwanej, co do których, według twierdzenia powodowej Gminy, przysługuje jej prawo własności. Podstawą prawną tego rozstrzygnięcia stanowił art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U.00.80.903 ze zm.).

Kasacja pozwanej – oparta na obydwu podstawach z art. 393¹ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 3, 227, 230 233 k.p.c. oraz art. 5 i 6 k.c. w związku z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, art. 206 i 207 k.c. w związku z art. 12 ustawy o własności lokali, art. 3 i 4 ustawy o własności lokali, art. 15 lit. a ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jednolity tekst: Dz. U. 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.), § 21 ust. I rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 maja 1970r. w sprawie sprzedaży przez Państwo budynków z równoczesnym oddawaniem działek w użytkowanie wieczyste (jednolity tekst: Dz. U. 1975 r. Nr 2, poz. 9 ze zm.), art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14, poz. 84 ze zm.), a także wydanego na jej podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 kwietnia 1974 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów prawa lokalowego (Dz. U. Nr 26, poz. 152 ze zm.) oraz art. 135 i 136 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 września 1990 r., art. 2, 7, 21, 32, 64 Konstytucji RP, przez „złamanie” zasady *lex retro non agit*, a także zasady ochrony praw nabytych, i zmierza do uchylecia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota podniesionych w kasacji zarzutów sprowadza się do wyrażenia poglądu na gruncie art. 15 lit. a ustawy o gospodarce terenami (...) i art. 136 § 1

k.c., że w domach Skarbu Państwa (gminy) przedmiotem współwłasności właścicieli lokali mieszkalnych stały się także nie wyodrębnione lokale użytkowe. Skoro bowiem nie służyły one wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, to – tym samym – stanowiły części składowe przedmiotu ich współwłasności. Wyrażając ten pogląd skarżąca kwestionuje stanowisko Sądu Okręgowego, że powodowa Gmina posiada legitymację czynną w niniejszej sprawie.

Przytoczony pogląd skarżącej jest błędny. Takie, jak przedstawione w kasacji, czysto werbalne rozumienie przytoczonych przepisów, nie skontrolowane w trybie innych metod wykładni, polega na oczywistym nieporozumieniu. W szczególności skarżąca nawet nie usiłuje wyjaśnić, z jakiego tytułu właściciele lokali mieszkalnych mieliby uzyskać od Skarbu Państwa (od gminy) współwłasność nie wyodrębnionych lokali użytkowych (ich wyodrębnienie było niedopuszczalne), i jaki miałoby to mieć związek z funkcją odrębnej własności lokali. Sformułowanie art. 15 lit. a ust. 2 in princ. ustawy o gospodarce terenami (...) i art. 136 § 1 in fine k.c., przy zastosowaniu wykładni logicznej i celowościowej, prowadzą zaś do wniosku, że przepisy te dotyczyły jedynie takich wspólnych części budynku, które nigdy nie mogą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Celem bowiem instytucji własności lokali jest wyodrębnienie poszczególnych lokali, a więc utworzenie odrębnych nieruchomości, których właściciele połączeni są wspólnym prawem tylko w niezbędnym zakresie, wynikającym z konieczności o charakterze techniczno-budowlanym. W wymienionych przepisach, dotyczących przedmiotu współwłasności, chodziło jedynie o takie części budynku, jak: fundamenty, mury zewnętrzne, dachy, klatki schodowe, korytarze itp. Przy takiej wykładni udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej jest stały i nie ulega zmianie na skutek wyodrębnienia własności kolejnego lokalu, przy zastosowaniu – podanego w wymienionych przepisach – sposobu określania wielkości tego udziału.

Wykładnię taką wspiera również brak zakazu sukcesywnego wyodrębniania własności poszczególnych lokali w odniesieniu do budynków, których sprawa dotyczy i powołanych przepisów, które mają tu zastosowanie, a także wymóg określenia w umowie (orzeczeniu sądu), ustanawiającej własność lokalu, wielkości udziału w wymienionej współwłasności (współużytkowaniu wieczystym). Należy

zauważyć, że za dopuszczalnością sukcesywnego wyodrębniania własności poszczególnych lokali, w budynkach tego typu jak w niniejszej sprawie, wypowiedział się już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 sierpnia 1979 r. III CRN 91/79 (OSNCP 1980, z. 3, poz. 54). Wyodrębnienie własności lokali, których dotyczy niniejsza sprawa, również nie nastąpiło jednocześnie, lecz sukcesywnie, jak twierdzi skarżąca, począwszy od 1975 r.

W rezultacie należało przyjąć, że skoro – w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność Państwa (gminy) – pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne "własności lokalowe" powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostały własnością "dotychczasowego" właściciela, tj. Państwa (gminy), który – jeśli są do tego podstawy – może dalej działać w kierunku wyodrębniania własności dalszych lokali. Odmienny pogląd, wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającej moc zasady prawnej, z dnia 30 maja 1980 r. III CZP 82/79 (OSNCP 1981, z. 7, poz. 120), nie jest wiążący w niniejszej sprawie, albowiem uchwała ta dotyczy małych domów mieszkalnych, nie stanowiących własności państwowej, do których odnosily się inne przepisy prawne /tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 1996 r., sygn. akt IIICZP 199/95, OSNC 1996/7-8/96/.

W konsekwencji wadliwości poglądu, który legł u podłoża wyrażonego w kasacji stanowiska skarżącej, że powódka nie posiada legitymacji czynnej, kasacja skarżącej podlegała oddaleniu.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku (art. 393¹² k.p.c.).