



Sygn. akt V CSK 442/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W.

przy ul. G. [...]

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 czerwca 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 4 kwietnia 2008 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2007 r. Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr 3/2007 z dnia 12 czerwca 2007 r., podjętą na zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. G. [...] w W., w przedmiocie wyrażenia zgody na wniesienie przez zarządcę pozwu do sądu z żądaniem sprzedaży lokali nr 17, 18 i 19 w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Za podstawę orzeczenia Sąd Okręgowy przyjął następujące ustalenia faktyczne.

Na zebraniu w dniu 12 czerwca 2007 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. G. [...] podjęli uchwałę nr 3/2007, w której wyrazili zgodę na wytoczenie przez zarządcę S. C., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „E. Dom” Zarządzanie Nieruchomościami, powództwa z żądaniem przymusowej sprzedaży lokali nr 17, 18 i 19 z powodu uporczywego wykraczania przez osoby zajmujące te lokale przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i powodowania zagrożenia dla bezpieczeństwa właścicieli pozostałych lokali, oraz upoważnili zarządcę do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przed sądem. Na żądanie właścicieli posiadających łącznie 38,36 % udziałów w nieruchomości wspólnej głosowanie nad uchwałą odbyło się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Właścicielem nieruchomości przy ul. G. [...] była powodowa Gmina W., która w dalszym ciągu jest właścicielem niewyodrębnionych lokali nr 17, 18 i 19. Z przysługującym jej prawem własności związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 57,15 %. Lokale nr 17, 18 i 19 wchodziły w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Zachowanie zamieszkałych w nich osób jest uciążliwe dla mieszkańców pozostałych lokali.

Sąd Okręgowy stwierdził, że, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”), jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej

uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Przytoczony przepis ze względu na jego sankcyjny charakter, statuujący podstawę prawną naruszenia konstytucyjnie chronionego prawa własności, podlega wykładni ścisłej, a w razie wątpliwości – zwężającej. W tym stanie rzeczy trzeba, zdaniem Sądu Okręgowego, przyjąć, że sankcja przymusowej sprzedaży może dotknąć jedynie właściciela lokalu. Oznacza to, że art. 16 ust. 1 u.w.l. nie przyznaje wspólnocie mieszkaniowej uprawnienia do żądania sprzedaży niewyodrębnionych lokali dotychczasowego właściciela. Konkludując Sąd Okręgowy stwierdził, że zaskarżona uchwała podlega uchyleniu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa.

Apelacja strony pozwanej została przez Sąd Apelacyjny oddalona wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2008 r. Sąd Apelacyjny zaaprobował ocenę prawną Sądu pierwszej instancji i podkreślił, że pozwana bezpodstawnie łączy stosowanie art. 4 ust. 1 u.w.l. z odrębną sankcją przewidzianą w art. 16 tej ustawy, oba przepisy bowiem mają własny zakres stosowania. Według art. 4 ust. 1 u.w.l., dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Nie oznacza to jednak, by z racji „obowiązków” dotychczasowego właściciela nieruchomości wspólnota mieszkaniowa miała sięgać do jego własności pod pozorem stosowania sankcji z art. 16 u.w.l. Powołany przepis odnosi się wyłącznie do właścicieli wyodrębnionych lokali i w warunkach w nim określonych zezwala na „sprzedaż lokalu”, czyli lokalu już wyodrębnionego. Przedmiotem przymusowej sprzedaży zresztą może być tylko rzecz, a więc wyodrębniony lokal, ponieważ komornik i sąd prowadzący egzekucję w trybie art. 16 ust. 1 u.w.l. nie są powołani do ustanowienia odrębnej własności, a następnie „sprzedaży lokalu”.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. G. [...], powołując się na podstawę określoną w art. 398 ³ § 1 pkt 1 k.p.c., wносиła o jego uchylenie i oddalenie powództwa ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach powołanej

podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie art. 16 w związku z art. 4 u.w.l. przez przyjęcie, że kierowanie powództwa z art. 16 ust. 1 u.w.l. przeciwko dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości jest niedopuszczalne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca zarzuca, że dokonana przez Sąd Apelacyjny wykładnia art. 16 u.w.l. jest sprzeczna z intencją ustawodawcy, który w art. 4 u.w.l. zrównał w prawach i obowiązkach wszystkich właścicieli lokali, zarówno wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych. Samodzielny lokal niewyodrębniony, stanowiący wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, może być przedmiotem obrotu. Sprzedaż odbywa się równocześnie z wyodrębnieniem prawnym lokalu, z tym że skutek, jakim jest powstanie odrębnej własności, następuje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Uwzględniając żądanie, o którym mowa w art. 16 u.w.l., sąd powinien zatem stwierdzić obowiązek złożenia przez dotychczasowego właściciela nieruchomości oświadczenia o wyodrębnieniu lokalu przeznaczonego na sprzedaż. Orzeczenie takie zastępowałoby oświadczenie woli właściciela niewyodrębnionego lokalu i pozwalało wyodrębnić go albo w postanowieniu o przybiciu, albo przed licytacją. W toku postępowania egzekucyjnego wierzyciel składałby wniosek w trybie art. 1050 k.p.c. o nakazanie wyodrębnienia lokalu, komornik na podstawie art. 923 – 941 k.p.c. zajmowałby nieruchomość, a sąd ustanawiał zarządcę, który w trybie art. 935 § 3 k.p.c. doprowadzałby do wyodrębnienia lokalu. Następnie komornik ogłosiłby licytację lokalu już wyodrębnionego. Nie ma zatem – zdaniem skarżącej – przeszkód do żądania sprzedaży niewyodrębnionego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Wywody powyższe stanowią próbę rozwiązania problemów wyłaniających się przy założeniu, że art. 16 ust. 1 u.w.l. umożliwia żądanie przez wspólnotę mieszkaniową w trybie procesu sprzedaży niewyodrębnionego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Nie upoważniają jednak do poczynienia takiego założenia.

Wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącej, Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowej wykładni art. 16 u.w.l. W powołanym przepisie jest mowa o żądaniu

sprzedaży lokalu w drodze licytacji, nie zaś o żądaniu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży w drodze licytacji. Dyrektywy wykładni językowej dostarczają zatem argumentu na rzecz tezy, że chodzi o sprzedaż lokalu już wyodrębnionego. W procesie wykładni trzeba też uwzględnić okoliczność, że uprawnienie przyznane w art. 16 u.w.l. jest przykładem najdalej idącego uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej do ingerowania w prawo własności lokalu. Charakter interpretowanego przepisu zatem sprawia, że nie może on podlegać wykładni rozszerzającej.

Założenia, jakie poczyniła skarżąca, nie uzasadnia też zawarte w art. 4 ust. 1 u.w.l. stwierdzenie, że dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, oraz że odnosi się to także do jego obowiązków. Przepis ten reguluje wzajemny stosunek między dotychczasowym właścicielem nieruchomości a właścicielami lokali wyodrębnionych w sytuacji, w której nie wszystkie samodzielne lokale zostały wyodrębnione. Ma on zatem inny niż art. 16 u.w.l. zakres stosowania. Posługując się terminem „uprawnienia”, a nie terminem „prawa” ustawodawca – jak podkreślono w doktrynie – dał wyraz myśli, że sytuacja prawna dotychczasowego właściciela jest analogiczna do sytuacji właścicieli lokali, ale nie jest taka sama. Do lokali ich właścicielom przysługuje prawo własności, natomiast dotychczasowemu właścicielowi *sui generis* prawo współwłasności.

Konkludując trzeba stwierdzić, że skarżąca nie przytoczyła argumentów świadczących o wadliwości dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 16 u.w.l.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Najwyższy na zasadzie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego po myśli art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.