



Sygn. akt I CSK 415/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "O." w W.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 stycznia
2015 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „O.” w W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie z powództwa J. K. o uchylenie uchwały nr 3/2010 pozwanej Wspólnoty, dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty i ustalenia wysokości opłat.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo i uchylił zaskarżoną uchwałę na podstawie następujących ustaleń i ocen prawnych.

Na teren O. składają się cztery nieruchomości. Na jednej z nich, nazywanej potocznie „nieruchomością budynkową” znajduje się osiem budynków, a wśród nich budynek mający urządzoną księgę wieczystą i posiadający adres ul. J. [...]. W tym budynku znajduje się wyodrębniony lokal mieszkalny nr 40, którego właścicielem jest powód. Powód nie jest współwłaścicielem pozostałych trzech nieruchomości, nazywanych potocznie kolejno: „nieruchomość garażowa”, stanowiąca budynek parkingu podziemnego, którego dach jest jednocześnie dziedzińcem, m. in. budynku z mieszkaniem powoda; „nieruchomość parkingowa”, na której znajduje się parking naziemny, ciągi komunikacyjne i teren rekreacyjny, oraz „nieruchomość drogowa”, na której znajdują się ciągi komunikacyjne i która częściowo stanowi współwłasność członków innej wspólnoty mieszkaniowej.

W zaskarżonej uchwale z dnia 30 marca 2010 r., przyjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową tzw. nieruchomości budynkowej z dnia 30 marca 2010 r. określono łączny koszt utrzymania nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i parkingu oraz ustalono opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i pomieszczeń przynależnych od dnia 1 stycznia 2010 r., liczonych od m², oraz opłatę miesięczną od miejsc w parkingu podziemnym i od miejsca postojowego na parkingu naziemnym. Plan gospodarczy stanowił załącznik do uchwały i odrębnie określił planowane koszty utrzymania w 2010 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych. Mając na uwadze art. 6 w związku z art. 12 i art. 29, Sąd Okręgowy uznał, że ze względu na ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecny jedn. tekst Dz.U.

z 2015 r., poz. 1892, dalej jako u.w.l.a.) nierozdzielenie kosztów pobranych zaliczek dla każdej z nieruchomości znajdujących się na terenie O., zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem i podlega uchyleniu. Wyniknęło to z tego, że zaskarżona uchwała ustaliła koszty utrzymania nie tylko nieruchomości wspólnej, lecz również dwóch sąsiednich nieruchomości, a także nieruchomości nie będących nieruchomością wspólną dla pozwanej. Według Sądu, treść uchwały wykroczyła poza zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej, która jest ograniczona do praw i obowiązków związanych z administrowaniem (zarządzaniem) jedynie nieruchomością wspólną.

Oddalając apelację pozwanej Sąd drugiej instancji odwołał się do istoty wspólnoty mieszkaniowej i wskazując na art. 12 ust. 2 oraz art. 13 ust. 1 u.w.l. wskazał na obowiązek powoda jako członka wspólnoty do uczestniczenia w wydatkach i ciężarach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i kosztach zarządzania nią, ale już nie pozostałych nieruchomości: tzw. garażowej i parkingowej, stanowiących oddzielne nieruchomości. Tym bardziej nie może tego dotyczyć utrzymywanie nieruchomości nie będących współwłasnością członków pozwanej Wspólnoty, nawet jeśli są to nieruchomości sąsiednie; zarządu pozwanej nie można także upoważnić do zaciągania zobowiązań w zakresie poza jej zdolnością prawną. Sąd Apelacyjny uznał również, że nie można uchylić zaskarżonej uchwały w części, gdyż poza dostrzeżonymi błędami rachunkowymi, uchwała dotyczy łącznych kosztów utrzymania O.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie w zaskarżonym wyroku przepisów prawa materialnego, tj. art. 6 oraz art. 22 ust. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię i przyjęcie zbyt wąsko rozumianej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, a także art. 140 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że zaskarżona uchwała ingerowała w prawo własności nieruchomości sąsiednich względem nieruchomości wspólnej. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, ewentualnie po uchyleniu tego wyroku przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nieuzasadniona. Wprawdzie uregulowanie prawne wspólnoty mieszkaniowej uważa się powszechnie za bardzo skąpe, ale jest ono wystarczające do stwierdzenia, czym jest wspólnota mieszkaniowa i jakie są granice jej zdolności prawnej.

W pierwszej kolejności należy podzielić zapatrywanie, że wspólnota mieszkaniowa jest niepełną osobą prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c. Oznacza to, że w zakresie wskazanym przez ustawę, statuującą podmiotowość wspólnoty mieszkaniowej, to ma ona zdolność prawną i może nabywać prawa oraz zaciągać zobowiązania. Zgodnie z przeważającym stanowiskiem orzecznictwa i wspierającej go doktryny zdolność ta dotyczy zadań, do których wspólnota została powołana (zob. zwłaszcza uchwałę Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 69). Jako jednostka organizacyjna skupiająca właścicieli lokali w budynku wielomieszkaniowym ma ona wykonywać czynności o charakterze administracyjnym i zarządczym, mające utrzymać budynek i otaczający go grunt wraz z naniesieniami i urządzeniami wspólnymi w sposób zapewniający zachowanie całej substancji w należyтым stanie oraz umożliwiające wykonywanie prawa własności przez właścicieli lokali i ich współwłasności części wspólnych. Jest więc to zdolność ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być podejmowane. Podstawa prawna dla takich wniosków wynika z przepisów, które zostały powołane w zaskarżonym wyroku. Nic ponadto nie wynika z przepisów dodatkowo wskazanych w skardze kasacyjnej, jak też wskazanych wcześniej, co miałyby świadczyć o poszerzonej z różnych względów zdolności konkretnej wspólnoty mieszkaniowej na grunty sąsiednie, w tym także na nieruchomości, których właścicielami lub współwłaścicielami nie są członkowie tej wspólnoty (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, nie publ. i z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08, nie publ.).

Słuszne jest więc rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji, który podzielił pogląd zawarty w wyroku Sądu Okręgowego, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie mogła podjąć uchwały zawierającej łączne wyliczenie kosztów utrzymania substancji, uwzględniających również nieruchomości nie objęte granicami tej Wspólnoty. Jest to niezależne od interesów, jakie mają poszczególni członkowie

pozwanej Wspólnoty na tych nieruchomościach, ani od tego, że są wspólne części przyłączy mediów, albo wspólne rozliczenia. Należy je czynić dla każdej nieruchomości oddzielnie i wówczas dokonywać rozliczeń. Musi się także mieć na uwadze tych właścicieli mieszkań - członków pozwanej Wspólnoty, którzy kwestionują zasadnie swoje uczestnictwo w łącznych kosztach z tego względu, że na sąsiednich nieruchomościach nie mają ulokowanych żadnych swoich interesów. Do takich osób należy powód, który zasadnie zaskarżył podjęta uchwałę, wybiegającą poza zdolność prawną pozwanej.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. należało oddalić skargę kasacyjną pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

eb

jw