

POSTANOWIENIE

Dnia 20 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa W. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. T. w W., G. Ż., W. Ż., H. K. N., T. K., Z. R., J. K. D., I. W., B. P. A., R. R., M. R. D., B. F. J. i D. F. J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 stycznia 2017 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt VI ACa [...],

1. odrzuca skargę kasacyjną;

2. nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka W. S., po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, wносиła o zasądzenie od R. R. – kwoty 25 179,48 zł, od D. F. J. – kwoty 25 179,48 zł, od M. J. K. – kwoty 25 179,48 zł, od J. T. – kwoty 22 032,05 zł, od H. K. N. – kwoty 22 032,05 zł, od T. K. – kwoty 25 179,48 zł, od G. Ż. i W. Ż. – kwoty 25 179,48 zł, od B. P. A. – kwoty 1258,97 zł, od I. M. W. – kwoty 1 258,97 zł, od Z. R. – kwoty

22 661,54 zł, M. R. D. – kwoty 25 179,48 zł i od J. K. D. – kwoty 25 179,48 zł. Wskazywała, że łącznie dochodzi kwoty 245 499,94 zł.

W stosunku do pierwotnie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. T. w W.(dalej: „Wspólnota”) oraz pozwanego B. F. J. powódka cofnęła powództwa bez zrzeczenia się roszczenia.

Powódka żądała od pozwanych zapłaty tytułem zwrotu nakładów dokonanych przez nią w ramach adaptacji – na potrzeby mieszkaniowe – poddasza w budynku przy ulicy T. w W.. Powódka przeprowadziła adaptację zgodnie z decyzją Urzędu Dzielnicowego w W. z dnia 27 października 1989 r. W dniu 8 listopada 1989 r. zawarła z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej O. umowę, której przedmiotem była wskazana adaptacja. W dniu 25 września 1990 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej O. protokołem zdawczo-odbiorczym przekazało powódce lokal nr 26 powstały wskutek adaptacji poddasza, a w dniu 24 listopada 1990 r. powódka dokonała w Wydziale Architektury Urzędu Dzielnicowego w W. zgłoszenia o oddaniu tego lokalu do użytkowania. Decyzją Wydziału Spraw Lokalowych z dnia 25 maja 1992 r. lokal został przydzielony powódce na czas nieokreślony. Na podstawie tej decyzji Zarząd Dzielnicy Gminy O. w dniu 7 września 1992 r. zawarł z powódką umowę najmu lokalu nr 26 na czas nieoznaczony.

Grunt przy ulicy T., na której położony jest budynek nr 22, był objęty działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. (Dz. U. nr 50, poz. 279 ze zm., dalej „dekret”). Przejęto go na własność gminy – m. W. w listopadzie 1948 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy orzeczeniem administracyjnym z dnia 23 czerwca 1951 r. odmówiło byłym współwłaścicielom nieruchomości ustanowienia na ich rzecz prawa własności czasowej. Orzeczenie to zostało utrzymane w mocy orzeczeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 20 października 1955 r. Decyzją Prezydium Rady Narodowej m. W. z dnia 9 sierpnia 1955 r. przejęto na własność Skarbu Państwa budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości.

W dniu 20 lutego 1995 r., na wniosek W. R., następcy prawnego byłego współwłaściciela nieruchomości przy ulicy T., stwierdzono, że rozstrzygnięcia z dnia

23 czerwca 1951 r., dnia 20 października 1955 r. i z dnia 9 sierpnia 1955 r. wydano z naruszeniem prawa i że są one częściowo nieważne, co spowodowało, że własność budynku została przywrócona następcom prawnym byłych właścicieli. Decyzją z dnia 28 kwietnia 1998 r. Prezydent m. W. ustanowił użytkowanie wieczyste gruntu na 99 lat do udziału wynoszącego 0,620295 części działki gruntu o powierzchni 277 m² o nr ewidencyjnym 22 z obrębu 2-02-02, uregulowanej w księdze wieczystej KW nr 8671 z dawnej hipoteki oznaczonej [...], na rzecz: Z. R. – w 0,06362 części, R. R. – w 0,06362 części, K. R. - 0,06362 części, J. K. D. – w 0,03181 części, M. H. D. – w 0,03181 części, S. D. F. – w 0,06362 części, M. J. K. – w 0,06362 części, A. E. K. – w 0,06362 części, J. Z. T. – w 0,0556675 części, H. K. N. - w 0,0556675 części, R. K. – w 0,06362 części. W takim samym stosunku udziałów spadkobiercy byłych właścicieli nabyli prawa do własności posadowionego na tym gruncie budynku. W dniu 14 grudnia 1998 r. przekazano w zarząd i administrowanie współwłaścicielom udział wynoszący 0,620295 części w budynku położonym przy ulicy T. w W., a w dniu 21 stycznia 1999 r. zawarto z nimi notarialną umowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, które potem wpisano do księgi wieczystej. Na mocy umowy użytkownicy wieczystości i właściciele praw rzeczowych przejęli stosunki obligacyjne związane z nieruchomością.

W dniu 15 lutego 2005 r. powódka wypowiedziała Wspólnocie umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 7 września 1992 r. Lokal nr [...] został przekazany użytkownikom wieczystym w dniu 6 czerwca 2005 r. Powódka poniosła koszty adaptacji, których wartość na sierpień 2008 r. wyniosła 243 208,60 zł, z czego kwota 221 098,73 zł stanowi koszt bez ponadnormatywnego wyposażenia.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2014 r., zaocznym względem M. R. D. i D. F. J., Sąd Okręgowy w W. zasądził na rzecz powódki solidarnie od G. Ź. i W. Ź. oraz od R. R, D. F. J, T. K., M. R. D. kwotę po 1799,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2009 r. do dnia zapłaty, od J. D. kwotę 1799,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 maja 2009 r. do dnia zapłaty, od H. K. N. kwotę 1574,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2009 r. do dnia zapłaty, od Z. R. kwotę 1619,54 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2009 r. do dnia zapłaty, od B. P. A. kwotę 89,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2009 r. do dnia

zapłaty i od I. W. kwotę 89,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2009 r. do dnia zapłaty (pkt 1), umorzył postępowanie w stosunku do Wspólnoty i B. F. J. (pkt 2), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 3) oraz rozstrzygnął o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 4) i zniósł między stronami koszty procesu (pkt 5).

Sąd przyjął, że lokal nr 26 w budynku przy ulicy T. w W. nie jest lokalem odrębnym w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), lecz stanowi przedmiot współwłasności właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku oraz spadkobierców przedwojennych właścicieli w ułamku odpowiadającym ich poszczególnym udziałom we współwłasności.

W myśl umowy z dnia 8 listopada 1989 r. i Zarządzenia Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 29 lipca 1981 r. w sprawie zagospodarowywania zbędnych suszarń, strychów i innych pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Państwa (M.P. z 1981 r., Nr 19, poz. 182, dalej: „Zarządzenie”) w razie zwolnienia lokalu uzyskanego w wyniku przebudowy przed upływem 20 lat od jej dokonania powódka jako najemca mogła uzyskać zwrot kosztów przebudowy w wysokości 5% za każdy pełny rok brakujący do upływu tego okresu, jednak z wyłączeniem kosztów ponadnormatywnych. Postanowienia umowy z 8 listopada 1989 r. wyprzedzają – w świetle art. 230 k.c. – uregulowania ustawowe co do rozliczenia nakładów między posiadaczem zależnym a właścicielem rzeczy. W związku z tym, że powódce pozostało do upływu 20 lat nieco ponad 5 lat, roszczenie o zwrot kosztów adaptacji przysługuje jej w wysokości 25%, tj. po 5% za każdy pełny rok, licząc od kwoty 221 098,73 zł. Sąd wskazał ponadto, że żądanie zwrotu całości kosztów adaptacji poddusza stoi w sprzeczności z klauzulami generalnymi zawartymi w art. 5 k.c.

Pozwani przez powódkę spadkobiercy przedwojennych właścicieli będący współużytkownikami gruntu w 0,620295 części oraz współwłaścicielami budynku w 0,620295 części odpowiadają wobec powódki z tytułu zwrotu kosztów adaptacji także w 0,620295 części, wobec czego przedmiotem postępowania są koszty adaptacji w wysokości 140 659,70 zł. Z tego 25% daje kwotę 35 164,95 zł.

Odpowiedzialność pozwanych nie jest solidarna. Każdy z nich odpowiada do wysokości swego udziału. Przy uwzględnieniu skutecznie podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia kwoty 6 879,99 zł z tytułu zaległego czynszu do rozliczenia pozostała kwota kosztów adaptacji w wysokości 28 284,96 zł.

Powyższą kwotę Sąd rozdzielił między pozwanych stosownie do ich udziałów, a o odsetkach orzekł na podstawie art. 481 k.c.

Jako bezzasadne ocenił Sąd żądanie powódki w zakresie zwrotu nakładów na lokal poczynionych przez nią w trakcie trwania stosunku najmu. Zakwalifikował je do kategorii drobnych nakładów obciążających najemcę (art. 681 k.c.). Roszczenie o zwrot ulepszeń Sąd uznał za bezzasadne na podstawie art. 676 k.c.

Powódka wniosła apelację od wyroku z dnia 29 maja 2014 r. w zakresie, w którym oddalono nim powództwo (pkt 3) i rozstrzygnięto o kosztach procesu (pkt 5). Zarzuciła naruszenie § 3 ust. 1 Zarządzenia, art. 226 w zw. z art. 230 k.c., ustawy o własności lokali, art. 24 ust. 3 (według późniejszej numeracji art. 21 ust. 3) ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm., dalej: „u.g.g.w.n.”), art. 328 § 2, art. 233 i art. 231 w zw. z art. 230, art. 232 i art. 328 § 2 k.p.c. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo w pozostałym zakresie (pkt 3) oraz zasądzenie od: R. R. kwoty 23 379,99 zł, od D. F. J. kwoty 23 379,99 zł, od H. K. N. kwoty 20 457,49 zł, od T. K. kwoty 23 379,99 zł, od G. Ż. i W. Ż. kwoty 23 379,99 zł, od B. P. A. kwoty 1 168,99 zł, od I. W. kwoty 1 168,99 zł, od Z. R. kwoty 21 042,00 zł, od M. R. D. kwoty 23 379,99 zł i od J. D. kwoty 23 379,99 zł, w każdym wypadku z ustawowymi odsetkami od wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powódki.

Sąd Apelacyjny uznał zarzuty naruszenia prawa procesowego za bezzasadne. Jako trafny ocenił zarzut naruszenia przepisów Zarządzenia, gdyż nie obowiązywało ono w chwili zawarcia umowy z dnia 8 listopada 1989 r. Przyjął jednak, że wynikające z Zarządzenia zasady rozliczenia kosztów adaptacji

poddasza strony inkorporowały do umowy z dnia 8 listopada 1989 r. i z tego tytułu powinny one stanowić podstawę do oceny zasadności roszczeń powódki względem pozwanych. Z tego powodu uznał, że bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że żądanie przez powódkę zwrotu całości kosztów adaptacji nie da się pogodzić z treścią art. 5 k.c.

Uznając trafność zarzutu naruszenia art. 24 ust. 3 u.g.g.w.n. Sąd Apelacyjny wskazał, że nie miało to wpływu na wynik sprawy. W świetle okoliczności sprawy zastosowanie tego przepisu prowadziło bowiem również do wniosku, że powstały skutek adaptacji poddasza lokal nr 26 nie jest samodzielny, lecz pozostał elementem nieruchomości wspólnej i jako taki nie stanowi wyłącznej własności pozwanych. Powódka może więc domagać się zwrotu kosztów adaptacji od wszystkich współwłaścicieli części wspólnych budynku, a nie tylko od pozwanych.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 24 lutego 2015 r. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 24 ust. 3, 4 i 5 u.g.g.w.n., art. 65 § 1 i 2, art. 226 w zw. z art. 230 i art. 5 k.c., a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) – naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Na tych podstawach wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania albo o uchylenie tego wyroku oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji. Jako wartość przedmiotu zaskarżenia powódka wskazała kwotę 184 118 zł, tj. kwotę stanowiącą sumę kwot, których zasądzenia od poszczególnych pozwanych domagała się w apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W wypadku współuczestnictwa formalnego po stronie pozwanej lub po stronie powodowej o dopuszczalności skargi kasacyjnej decyduje wartość przedmiotu zaskarżenia określona osobno w stosunku do każdego z powodów lub każdego z pozwanych (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r., I CSK 142/06, nie publ., z dnia 17 lipca 2014 r., III CZ 30/14, nie publ., z dnia 15 czerwca 2016 r., II CZ 33/16, nie publ.). Podobnie dominuje zapatrywanie, że w wypadku współuczestnictwa materialnego po stronie pozwanej lub po stronie

powodowej przy ocenie dopuszczalności skargi kasacyjnej wartość przedmiotu zaskarżenia należy określać odrębnie w stosunku do każdego ze współuczestników sporu, chyba że chodzi o współuczestnictwo jednolite lub współuczestnictwo konieczne (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1997 r., I PKN 65/96, OSNAPiUS 1997, nr 17, poz. 317, z dnia 21 marca 1997 r., I PKN 61/97, OSNAPiUS 1998, nr 1, poz. 16, z dnia 8 lutego 2001 r., IV CKN 1934/00, nie publ., z dnia 13 grudnia 2011 r., IV CSK 377/11, nie publ., z dnia 4 kwietnia 2014 r., I CSK 396/13, nie publ.).

W sprawie rozstrzygniętej wyrokami Sądu Okręgowego z dnia 29 maja 2014 r. oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 24 lutego 2015 r. powódka żądała zasądzenia od poszczególnych pozwanych zindywidualizowanych kwot stanowiących części łącznej kwoty poniesionych przez nią kosztów adaptacji poddasza, obliczonych stosownie do wysokości udziałów pozwanych w prawie własności budynku, w którym znajduje się lokal powstały wskutek adaptacji, przy założeniu, że tylko pozwani odpowiadają za zwrot tych kosztów. Każda z dochodzonych przez powódkę kwot z osobna jest mniejsza niż 50 000 zł. Powódka nie żądała zaś zasądzenia solidarnie od pozwanych całej kwoty kosztów adaptacji.

Takie skonstruowanie przez powódkę żądania, podtrzymane przez nią – w odniesieniu do części kosztów adaptacji niezasądzonych wyrokiem Sądu pierwszej instancji – w apelacji, powoduje, że przy ocenie dopuszczalności skargi kasacyjnej wartość przedmiotu zaskarżenia w stosunku do każdego z pozwanych obejmuje tylko taką kwotę, której zasądzenia domagała się ona od niego, a nie sumę kwot, których dochodziła ona od poszczególnych pozwanych. Nie może tego zmienić kwalifikacja współuczestnictwa pozwanych jako współuczestnictwa materialnego, wynikającego z tożsamości podstawy faktycznej i prawnej roszczeń kierowanych przeciw pozwanym (art. 72 § 1 pkt 1 *in fine* k.p.c.), ponieważ nie jest to współuczestnictwo konieczne lub jednolite. Z faktu, że pozwani są współwłaścicielami budynku i z tego tytułu spoczywa na nich obowiązek zwrotu kosztów adaptacji poddasza powódce nie wynika bowiem, że mieli oni w sprawie bierną legitymację łączną. Nie ma także przepisu prawa, który nakazuje pozwanie ich łącznie (por. art. 72 § 2 k.p.c.). Stosunek współwłasności, który łączy pozwanych, może być rozpatrywany jako ewentualne źródło ich solidarnej

odpowiedzialności względem powódki za zwrot kosztów adaptacji, niemniej nawet przyjęcie takiego stanowiska nie uzasadnia traktowania ich współuczestnictwa jako jednolitego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2013 r., V CNP 84/12, nie publ.). Brak również przepisu prawa, w świetle którego wyrok miałby dotyczyć niepodzielnie wszystkich pozwanych współwłaścicieli (por. art. 73 § 1 k.p.c.).

W związku z tym, że w stosunku do – rozpatrywanych z osobna – pozwanych J. D., G. Ż. i W. Ż., H. K.N., R. R., B. P. A., T. K., Z. R., M. R. D., D. F. J. i I. W. wartość przedmiotu zaskarżenia jest każdorazowo niższa od 50 000 zł, skarga kasacyjna w stosunku do nich podlega odrzuceniu (art. 398² § 1 w zw. z art. 398⁶ § 2 i 3 k.p.c.).

W stosunku do Wspólnoty i B. F. J. zaskarżony skargą kasacyjną wyrok z dnia 24 lutego 2015 r. nie zawiera żadnego rozstrzygnięcia, gdyż oddalono nim apelację powódki od wyroku z dnia 29 maja 2014 r., a zaskarżenie tego wyroku apelacją nie obejmowało zawartego w nim postanowienia o umorzeniu postępowania względem tych podmiotów. W tym zakresie apelacja powódki byłaby zresztą niedopuszczalna. Skarga kasacyjna wobec Wspólnoty i B. F. J. została więc wniesiona od nieistniejącego rozstrzygnięcia i podlegała w związku z tym odrzuceniu jako niedopuszczalna (art. 398⁶ § 2 i 3 k.p.c.).

W stosunku do R. K. Sąd Najwyższy uznał wyjaśnienie powódki, że został on wskazany w skardze omyłkowo i że nie był objęty skargą.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c., orzekł, jak w sentencji.

Ze względu na sytuację majątkową powódki Sąd Najwyższy postanowił nie obciążać jej kosztami postępowania kasacyjnego (art. 102 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).