

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. P. [...] w W.

z udziałem R. [...] Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zasiedzenie służebności gruntowej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 listopada 2021 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 sierpnia 2019 r., sygn. akt V Cz [...]

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 9 listopada 2018 r. sygn. akt XVI Ns [...] i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14 października 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. P. [...] w W. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, której

treścią jest możliwość opisanego we wniosku korzystania przez członków Wspólnoty z nieruchomości obciążonej, jako że jej członkowie od 30 lat korzystają z niej poprzez przechód i przejazd.

Postanowieniem z dnia 9 listopada 2018 roku Sąd Rejonowy w W. odrzucił wniosek na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. uznając, iż wnioskodawcy co do żądania objętego wnioskiem nie przysługuje zdolność prawna, a co za tym idzie także zdolność sądowa. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy uznał, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz.1048 – dalej: u.w.l.) obwarowują zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, i mimo, iż wspólnota, zarządzając nieruchomością wspólną, może posiadać majątek wspólny, to w jego skład mogą wchodzić jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Granice zdolności prawnej wspólnoty wyznaczają jednocześnie granice jej legitymacji biernej w tym postępowaniu.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła wnioskodawczyni wnosząc zażalenie.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2019 r. oddalił zażalenie uznając, że wnioskodawca nie posiada cech pozwalających zaliczyć go do podmiotu mającego zdolność prawną w zakresie występowania z wnioskiem o zasiedzenie służebności gruntowej. Dostrzegł, że zagadnienie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej budzi rozbieżne oceny zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie. Sąd odwoławczy podzielił stanowisko wynikające z uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasady prawnej - z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC z 2008, nr 7-8. poz. 69), w której przyjęto ostatecznie, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W konsekwencji uznał, że wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny), w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną; przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali

zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto, w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej, czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), jednak tylko nieruchomości potrzebnej do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty.

Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty implikuje zakres zobowiązań, za które wspólnota odpowiada. Zobowiązaniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej są zobowiązania związane z gospodarowaniem taką nieruchomością. Gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być przy tym interpretowane w sposób rozszerzający.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele lokali, i to na ich rzecz może zostać ustanowiona wnioskowana w niniejszej sprawie służebność przechodu i przesyłu w drodze zasiedzenia. Tym samym, postępowanie zmierzające do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego nie dotyczy *stricto* nieruchomości wspólnej, lecz nieruchomości cudzej, nie stanowi zatem w tym zakresie przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencję członków wspólnoty w cudze prawo. W tym zakresie Sąd drugiej instancji powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08 (nie publ.).

Sąd Okręgowy w W. powołał się na treść art. 285 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa, co do zasady wpisywana jest do księgi wieczystej nieruchomości obciążonej i władnącej jako bezterminowe ograniczone prawo rzeczowe, przysługuje zatem każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Nie może być tu mowy o przyznaniu tego prawa wspólnocie mieszkaniowej.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy w W. uznał, iż Sąd pierwszej instancji zasadnie odrzucił wniosek W. M., bowiem w niniejszej sprawie zachodzi brak zdolności sądowej wnioskodawcy, której uzupełnienie nie było możliwe w zakresie zgłoszonego żądania.

Wnioskodawczyni wniosła skargę kasacyjną na postanowienie Sądu Okręgowego w W. z dnia 21 sierpnia 2019 r., w której zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie art. 6 u.w.l, art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. i art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 33¹ § 1 k.c., a także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 64 § 1¹ k.p.c., art. 385 k.p.c. i art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c. i art. 506 k.p.c. przez uznanie, że zdolność sądowa wspólnot mieszkaniowych jest ograniczona, oraz przez uznanie, że zdolnością sądową wspólnoty mieszkaniowej nie mogą być objęte inne niż wprost przewidziane przepisami czynności w stosunku do nieruchomości innych niż nieruchomości wspólna, a więc w sprawie dotyczącej służebności obciążającej sąsiedni grunt W. nie przysługuje zdolność sądowa (pomimo że sprawa ustanowienia służebności na rzecz każdoczesnych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w ramach budynku Wspólnoty jest czynnością wchodzącą w zakres zarządu nieruchomością wspólną i objętą zdolnością sądową Wspólnoty.).

W konkluzji Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 9 listopada 2018 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona.

W pierwszej kolejności należy rozważyć zasadność zarzutu dotyczącego dopuszczalności drogi sądowej, a więc naruszenia art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c., który w niniejszej sprawie należy odnieść do treści art. 6 u.w.l.

Zgodnie z art. 6 u.w.l., wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Wspólnota mieszkaniowa stanowi jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Stosownie natomiast do art. 64 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, mają zdolność sądową. Z tymi przepisami koresponduje art. 6 u.w.l., stanowiący także, iż wspólnota mieszkaniowa może pozywać i być pozwana.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14 (nie publ.) wyjaśnił, że wprowadzenie do kodeksu cywilnego art. 33¹ oznacza – jak powszechnie przyjmuje się zarówno w doktrynie i orzecznictwie - przyznanie przez ustawę określonej jednostce organizacyjnej zdolności prawnej. Zwrócił uwagę, że Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów – zasadzie prawnej - z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W powołanym wyroku Sąd Najwyższy wyczerpująco wyjaśnił, że posiadanie zdolności prawnej decyduje o tym, że mamy do czynienia z osobą. Aktualnie w związku z tym możemy na tle prawa polskiego wyróżnić trzy osoby: fizyczną, prawną oraz jednostkę organizacyjną, która nie jest osobą prawną, ale której ustawa przyznaje zdolność prawną. Skoro nie jest to osoba prawna, a posiada tak jak osoba fizyczna i prawna zdolność prawną, to nie jest to ułomna osoba prawna, lecz osoba ustawowa. Warto bowiem zwrócić uwagę, że osoba fizyczna także jest konstrukcją prawną, a przymiotniki "fizyczna i prawna" nie mają określonej treści informacyjnej, ale służą

konwencjonalnemu odróżnieniu osoby, której substratem jest człowiek od osoby, która jest jednostką organizacyjną. Skoro zaś do osoby ustawowej należy odpowiednio stosować przepisy o osobach prawnych, czyli są to osoby, których reżim prawny jest podobny, użycie na ich określenie dwóch terminów różniących się zakresowo, ale bliskoznacznych, (osoba prawna, osoba ustawowa) dobrze podkreśla tę bliskość, a jednocześnie pozwala na wyraźne odróżnienie tych osób. Zdolność prawna oznacza, że ten kto ją posiada może być podmiotem każdego w zasadzie stosunku prawnego i wynikającego z niego prawa. Tylko wyraźny przepis ustawy może w określonej sytuacji ograniczyć możliwość nabycia konkretnego prawa lub obowiązku. Stwierdzenie to w pełni odnosi się do osób fizycznych. Natomiast zdolność prawna osób prawnych i osób ustawowych nie obejmuje możliwości bycia podmiotem tych stosunków prawnych, które wiążą się tylko z człowiekiem (stosunki rodzinne, czy spadkowe). Wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, skoro posiada zdolność prawną może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa.

Pogląd ten kwestionuje wykładnię przepisów prawa, zgodnie z którą jej zdolność prawna jest co do zasady ograniczona. Wprawdzie w uzasadnieniu uchwały, III CZP 65/07, Sąd Najwyższy stwierdził ostrożnie, że "nie dokonując generalnej oceny takiego stanowiska należy jednak wskazać, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną", to stanowisko takie – na co zwrócono uwagę w doktrynie – nie ma wyraźnych podstaw prawnych. Prowadzi ono także do pozbawienia zdolności prawnej jej najważniejszego waloru praktycznego. W przypadku, gdy uznajemy, że ktoś ma zdolność prawną nie musimy badać, czy w konkretnej sytuacji może on być podmiotem określonego stosunku prawnego lub prawa, bo o tym przesądza sam fakt posiadania zdolności prawnej. Uznanie zaś, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną prowadzi do konieczności rozważania w wielu sprawach, czy określony stosunek prawny lub prawo wiążą się z takim zarządem. Za przyjęciem takiej wykładni omawianych przepisów przemawia także okoliczność, że ustawodawca

odstąpił od specjalnej zdolności osób prawnych usuwając z kodeksu cywilnego art. 36 k.c. Przepisy ustawy o odrębnej własności lokali, z których wywodzi się ograniczenie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, można zaś rozumieć jako określenie przedmiotu jej działalności, który wyznacza przede wszystkim dozwolony zakres działania zarządu wspólnoty, a nie ogranicza jej zdolność prawną. Takie ich odczytanie pozwala uniknąć sporów, czy wspólnocie przysługuje zdolność do bycia podmiotem określonego stosunku prawnego lub prawa, a z drugiej strony zapobiega nadużywaniu przez jej zarząd kompetencji do reprezentowania wspólnoty, gdyż może on ponosić wobec właścicieli lokali odpowiedzialność za przekroczenie granic swojego umocowania.

O konieczności odejścia od interpretacji pojęcia zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej przyjętej w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, świadczy także fakt, iż została ona opatrzona zdaniem odrębnym. Dodatkowo należy również dostrzec, że Sąd Najwyższy w ostatnim czasie musiał się wielokrotnie wypowiadać w tym zakresie (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 I CSK 379/12, OSNC 2013, nr 11, poz. 130, z dnia 15 maja 2014, IV CSK 470/13, nie publ., z dnia 29 sierpnia 2013, I CSK 705/12, nie publ., oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2013 r. III CZP 65/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 71 i z dnia 5 maja 2010 r., III CZP 117/09, nie publ., a także uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014, III CZP 84/13, OSNC 20014, Nr 9, poz. 84), co również przemawia za przyjęciem innego kierunku wykładni.

Wykładnię odmienną od przyjętej w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Sąd Najwyższy zawarł także w wyroku z 8 marca 2018 r., II CSK 354/17 (nie publ.) przyjmując, że wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa, skoro posiada zdolność prawną może być co do zasady podmiotem każdego stosunku prawnego lub prawa. Brak podstaw do uznania, iż zdolność prawna wspólnoty jest ograniczona.

Należy także zauważyć, że art. 6 *in fine* u.w.l. przyznaje wspólnotom mieszkaniowym nie tylko zdolność prawną (zdolność do nabywania praw), ale i zdolność do czynności prawnych (której istotną częścią jest zdolność do

samodzielnego zaciągania zobowiązań) oraz zdolność sądową (może być pozywana i może pozywać - jest o niej mowa w art. 64 § 1 k.p.c.) i pośrednio zdolność procesową (art. 65 § 1 k.p.c.). Z tego względu należy przyjąć, że zdolność prawna i sądowa wspólnoty mieszkaniowej jest nieograniczona, jako że nie istnieje w polskim porządku prawnym przepis, który takie ograniczenie by wprowadzał (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*).

Z tych wszystkich względów uznać należy, że zdolność prawna i sądowa Wspólnoty jest nieograniczona, co oznacza, że przysługuje jej zdolność prawna i sądowa w sprawie służebności obciążającej sąsiedni grunt, a oparte na przeciwnej tezie zaskarżone postanowienie jest wadliwe.

W niniejszej sprawie wprawdzie nie doszło do merytorycznego rozpoznania sprawy w pierwszej i drugiej instancji, ponieważ pozostaje ona w płaszczyźnie oceny dopuszczalności postępowania.

Przyjmując przedstawioną wykładnię art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 6 u.w.i. za trafny należy uznać zarzut ich naruszenia. Przesądziło to o zasadności skargi kasacyjnej oraz czyniło zbędnym rozpatrywanie innych zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

a.s.