



Sygn. akt II CSK 354/17

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa M.K.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. [...] w K.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 8 marca 2018 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 22 grudnia 2016 r., sygn. akt VII Ca [...] /16,

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 22 grudnia 2016 r. oddalił apelację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od wyroku Sądu Rejonowego w K. z dnia 14 czerwca 2016 r. zasądającego od pozwanej na rzecz M.K. kwotę 60663,65 zł z odsetkami tytułem zwrotu poniesionych nakładów.

Sąd ustalił, że powódka na podstawie uchwały pozwanej z dnia 15 grudnia 1997 r. oraz umowy z dnia 12 listopada 1998 r., nr [...] /98, z ówczesnym posiadaczem samoistnym nieruchomości Gminą Miasta K. dokonała adaptacji strychu na cele mieszkaniowe. Pismem z dnia 28 kwietnia 2010 r. umowa najmu została wypowiedziana, zaś wyrokiem z dnia 21 stycznia 2014 r. nakazano powódce, aby opróżniła i opuściła zajmowany lokal.

Sąd uznał, że roszczenie powódki znajduje podstawę prawną w art. 226 § 1 zd. 2 w zw. z art. 230 k.c.

Skarga kasacyjna pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia w różnych układach i powiązaniach przepisów art. 226 § 1, 230, 353<sup>1</sup>, 65 § 1 1 i 2, 60, 5 k.c., art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), art. 233 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), art. 233 § 1 w zw. z art. 278 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że skarżąca wspólnota posiada legitymację bierną w sprawie trzeba zauważyć, że zdolność sądową mają jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 64 § 1<sup>1</sup> k.p.c.). Taką jednostką jest wspólnota mieszkaniowa. Wprawdzie wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zdanie pierwsze ustawy z dnia

24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), jednak to właśnie wspólnota ma zdolność prawną.

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 (por. wywody prawne Sądu Najwyższego w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14, nie publ.).

Przyjmując, że brak podstaw do uznania, iż zdolność prawna wspólnoty jest ograniczona, zarzut naruszenia art. 3 i 6 ustawy o własności lokali jest nieuzasadniony. Nawet jednak gdy traktować, tak jak to przyjmuje się za uzasadnieniem uchwały 7 sędziów SN III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7 - 8, poz. 69), że zdolność ta została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, powyższy zarzut także byłby nieuzasadniony.

Kluczową dla oceny zasadności skargi kasacyjnej jest kwestia, na podstawie jakiego stosunku prawnego powódka korzystała z nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej w okresie dokonywania nakładów i w ramach jakiego stosunku prawnego poczyniła na niej nakłady, których zwrotu dochodzi. Zasadnie bowiem podnosi skarżąca, z powołaniem się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniach uchwał z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05 (OSNC 2006, Nr 3, poz. 40) oraz z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 (OSNC 2007, Nr 3, poz. 38), że nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań. Zatem wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia

rzeczowego, czy obligacyjnego są zawodne i dlatego musi być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika.

W sprawie o zwrot nakładów należy przeto na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów (art. 224 - 226 k.c.), w tym art. 226 § 1 k.c., stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Jeżeli zatem Sąd uznał, że o charakterze zależnym posiadania przesądza uchwała wspólnoty i umowa z dnia 12 listopada 1998 r., to należało określić treść stosunku prawnego powstałego na ich podstawie. Sąd natomiast wyrażając stanowisko, że powódka była posiadaczem zależnym nie określił treści stosunku prawnego, z którego wynika ten charakter posiadania. Inaczej, nie określił w ramach jakiego stosunku prawnego powódka poczyniła nakłady. W konsekwencji zaś nie rozważył, czy z przepisów regulujących ten stosunek prawny nie wynika sposób ich rozliczenia w przypadku braku umownego.

Poza tym, Sąd stwierdzając, że strony nie skorzystały z możliwości umownego uregulowania sposobu rozliczenia nakładów nie odniósł się do § 2 umowy z dnia 12 listopada 1998 r., który dotyczy nakładów, uznając go, jak można mniemać, za pozbawiony znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niepodobna natomiast wykluczyć odmiennego stanowiska w wyniku dokonanej, w myśl zasad określonych w art. 65 k.c., wykładni postanowienia tego paragrafu w powiązaniu z uchwałą skarżącej wyrażającą zgodę na adaptację i poprzedzającym ją skierowaniem Gminy z dnia 4 marca 1998 r. do prowadzenia adaptacji, mając także na uwadze późniejszą umowę najmu. W szczególności, że w ramach powstałego stosunku prawnego doszło do uregulowania kwestii rozliczenia nakładów po ustaniu najmu, a to by oznaczało, iż brak byłoby i z tej przyczyny podstaw do ich rozliczenia, jak to uczynił Sąd, z powołaniem się na art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c. Te bowiem uzgodnione uregulowania powinny być podstawą ich rozliczenia, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy

kodeksu cywilnego normujące powstały stosunek prawny przewidują inne rozliczenie.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, wobec niedostatecznych ustaleń faktycznych i ocen zaniechał odniesienia się do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, których osąd byłby możliwy i celowy jedynie w sytuacji prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Ubocznie jedynie zauważa, że jeśli roszczenie dotyczy nakładów użytecznych, to trafnie podnosi skarżąca, że w procesie o ich zwrot istotny jest nie tylko rodzaj nakładów, jakie zostały poniesione oraz ich wartość, lecz także to, co należy podkreślić, w jakim zakresie zwiększyły wartość rzeczy w chwili jej wydania. Oczywistym jest, że nie zawsze nakłady na rzecz przekładają się na wzrost jej wartości równym kosztem tych nakładów.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

jw

a.ł.