



Sygn. akt II CSKP 981/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w P.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w P.
o ustalenie nieważności czynności prawnej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 17 marca 2023 r.
w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Okręgowego w Przemyśle
z 4 maja 2020 r., sygn. akt I Ca 498/19,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Przemyśle do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 września 2019 r. Sąd Rejonowy w Przemyśle ustalił, że akt ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego nr [...] mieszczącego się w budynku nr [...] położonym w P. przy ul. [...], dokonany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w P. w dniu 17 września 2012 r. przed notariuszem P. K. w Kancelarii Notarialnej, Repertorium A Nr [...], jest nieważny. Sąd pierwszej instancji ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. ustanowiła w formie aktu notarialnego odrębną własność lokalu użytkowego nr [...], składającego się z dwóch pokoi, przedpokoju i dwóch w.c., o łącznej powierzchni 33,30 m², mieszczącego się na parterze w budynku nr [...] położonym w P. przy ul. [...], z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 3 330 /116 454 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części wspólne budynku i urządzenia niesłużące do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz działka nr [...] w obrębie 207. Dla nowopowstałej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy w Przemyśle prowadzi księgę wieczystą nr [...], w której własność wpisana jest na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w P.

Zgodnie z treścią aktu notarialnego, podstawą ustanowienia odrębnej własności lokalu była m.in. uchwała nr [...] z 15 października 2007 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w P. w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz zaświadczenie wydane 27 lipca 2012 r. przez Prezydenta Miasta P., zgodnie z którym lokal użytkowy znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. [...] oznaczony numerem [...], stanowi samodzielny lokal użytkowy. Zaświadczenie to zostało wydane na podstawie dokumentacji sporządzonej przez J. Z., który nie posiadał uprawnień budowlanych.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Przemyśle, w sprawie I C 159/15, ustalono, że nie istnieje uchwała nr [...] z 15 października 2007 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w P. określająca przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. [...] w P.. Ponadto w toku przedmiotowego postępowania ustalono, że lokal oznaczony nr [...], znajdujący się w budynku przy ul. [...] w P., nie spełnia wymagań budowlano-technicznych, które są konieczne do uznania go za samodzielny lokal użytkowy w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do powstania tego lokalu doszło bez dochowania wymogów wynikających z przepisów ustawy - Prawo budowlane. Lokal nie jest

wyposażony w niezbędne zapieczenia, m.in. przeciwpożarowe i może stanowić zagrożenie. Na cele lokalu wykorzystano: część korytarza znajdującego się na parterze budynku, pomieszczenie wykorzystywane jako świetlica, a następnie jako suszarnia. Lokal nie spełnia wymagań technicznych w zakresie szerokości drzwi do łazienki (o 15 cm za mała), drzwi do ewakuacji z pomieszczeń (o 10 cm za mała), szerokości kabiny ustępowej (o 5 cm za mała). W lokalu biurowym nr [...] nie ma wentylacji.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, ustanowienie przez Spółdzielnię odrębnej własności przedmiotowego lokalu zostało dokonane z naruszeniem prawa członków wspólnoty mieszkaniowej do nieruchomości wspólnej. Opierając się na opiniach biegłego sądowego z zakresu budownictwa, Sąd Rejonowy ustalił, że lokal nr [...] znajdujący się na parterze w budynku mieszkalnym przy ul. [...] w P., według stanu na dzień 17 września 2012 r. (data ustanowienia odrębnej własności lokalu) nie spełniał przesłanki samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali. Sąd pierwszej instancji zauważył przy tym, że zaświadczenie o samodzielności lokalu jest czynnością materialno-techniczną, która nie wiąże sądu.

Wyrokiem z 4 maja 2020 r. Sąd Okręgowy w Przemyśle oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu pierwszej instancji. Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu braku zdolności sądowej powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd odwoławczy uznał go za nietrafny. Wyjaśnił, że nawet gdyby przyjąć (jak uczynił to Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07), iż zdolność prawna w przypadku wspólnot mieszkaniowych została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie jest ściśle związane z tym zarządem, ponieważ dotyczy wydzielenia lokalu użytkowego i ustanowienia odrębnej jego własności. Kwestia posiadania w niniejszym postępowania zdolności sądowej przez powoda nie budzi zatem wątpliwości.

Sąd odwoławczy uznał za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do ustanowienia przez pozwanego odrębnej własności lokalu użytkowego nr [...]. Ze względu na niezgodność

rozwiązań technicznych istniejących w lokalu z obowiązującymi przepisami ustawy - Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, lokal nr [...] znajdujący się na parterze budynku mieszkalnego przy ul. [...] w P., według stanu na 17 września 2012 r. nie spełniał i nadal nie spełnia przesłanek samodzielności lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali, jako lokal użytkowy.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Wskazał, że zakwestionowanie przez pozwanego wniosków opinii biegłego nie stanowi podstawy do dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii. Natomiast wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego w apelacji nie zostały uwzględnione, ponieważ mógł on je zawnieść na wcześniejszym etapie rozpoznania sprawy.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną, zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości. Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 6 w zw. z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 20, art. 22, art. 25 i art. 17 u.w.l. poprzez ich niezastosowanie, art. 2 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niewłaściwą wykładnię, art. 2 ust. 1a i 1b w zw. z art. 2 ust. 2 u.w.l. oraz art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a także błędną wykładnię art. 2 ust. 2 u.w.l., który odsyła do art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy - Prawo budowlane oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zarzucił również naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy: art. 381 w zw. z art. 382 w zw. z art. 232 w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 6 k.c., art. 382 w zw. z art. 278 w zw. z art. 227 w zw. z art. 232 w zw. z art. 387 § 2¹ w zw. z art. 327¹ § 1 i 2 k.p.c., art. 378 k.p.c. oraz art. 391 k.p.c., art. 387 § 2¹ ust. 1 w zw. z art. 327¹ § 1 i 2 w zw. z art. 227 i art. 233 § 1 k.p.c., art. 386 § 4 w zw. z art. 391 k.p.c.

Na tej podstawie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w całości oraz uchylenie wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie

o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w całości i zmianę wyroku poprzez orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie w zakresie, w jakim skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 6 w zw. z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 20, art. 22, art. 25 i art. 17 u.w.l. poprzez ich niezastosowanie, który skarżący powiązał z – w jego ocenie – błędnym przyjęciem przez Sąd Okręgowy, że powód jako wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową w sprawie, której przedmiotem oceny jest ważność czynności prawnej polegającej na wydzieleniu lokalu użytkowego i ustanowieniu odrębnej jego własności. W powołanej w skardze kasacyjnej uchwale składu 7 sędziów - zasada prawna - z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Uchwała ta dotyczy więc bezpośrednio kwestii posiadania przez wspólnoty mieszkaniowe własnego majątku, a jedynie pośrednio ich zdolności prawnej i zdolności sądowej. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w orzecznictwie można wyróżnić dwa zasadnicze stanowiska. Zgodnie z jednym, wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, a więc jednostką organizacyjną, której ustawa przyznała zdolność prawną. Może także posiadać majątek, niezależnie od majątku posiadanego przez właścicieli poszczególnych lokali (zob. postanowienie SN z 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04, oraz uchwała SN z 26 lutego 2006 r., III CZP 5/06). Według innego stanowiska, wspólnota mieszkaniowa ma wprawdzie zdolność prawną i należy zaliczyć ją do osób ustawowych, jednak prawa majątkowe może nabywać tylko do majątku wspólnego właścicieli (zob. uchwała SN z 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06). Zgodnie z art. 33¹ k.c., osobą ustawową jest konstrukcja charakteryzująca się trzema zasadniczymi cechami: ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, nie jest osobą prawną oraz jest jednostką organizacyjną (ma określoną strukturę organizacyjną). Wspólnota mieszkaniowa charakteryzuje się wskazanymi cechami. Wspólnota

może być podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych, a to odpowiada powszechnie przyjmowanej definicji zdolności prawnej.

W uzasadnieniu powołanej uchwały wyjaśniono, że art. 22 ust. 2 u.w.l. dał podstawę wyrażonemu w literaturze pogładowi, że wspólnota może nabywać prawa na podstawie czynności zwykłego zarządu, natomiast prawa nabywane na podstawie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wchodzi do majątku właścicieli lokali. Podstawę takiego poglądu stanowi wymaganie uzyskania przez zarząd wspólnoty nie tylko zgody właścicieli na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, ale także pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności. Jednakże taka interpretacja art. 22 ust. 2 u.w.l. nie da się pogodzić z wnioskami płynącymi z wykładni systemowej i funkcjonalnej. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej stanowi odpowiednik organu osoby prawnej i z mocy ustawy upoważniony jest do samodzielnego dokonywania czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu mogą być podejmowane jedynie na podstawie uchwały właścicieli, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. Jeżeli zatem wspólnota mieszkaniowa uznaje za potrzebne w celu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków np. wynajęcie lokalu lub nabycie jego własności, to po uzyskaniu uchwały podjętej na podstawie art. 23 u.w.l. i wyrażającej zgodę właścicieli oraz udzielającej stosownego pełnomocnictwa, zarząd dokonuje czynności, w wyniku której wspólnota staje się uprawniona z tytułu najmu lub właścicielem lokalu.

Odnosząc się do zagadnienia zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w obowiązującym stanie prawnym nie występuje tzw. specjalna zdolność prawna osób prawnych, wyrażany jest zatem pogląd, że zdolność prawna osoby prawnej, a także osoby ustawowej (art. 33¹ k.c.), może zostać ograniczona tylko wyraźnym uregulowaniem ustawowym, poza ograniczeniami wynikającymi z faktu, że podmiotem niektórych praw i obowiązków może być jedynie osoba fizyczna. Nie dokonując generalnej oceny takiego stanowiska Sąd Najwyższy wskazał, 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. Wniosek ten oparty

został na stwierdzeniu, że w licznych przepisach ustawy o własności lokali jest mowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną (np. art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 u.w.l.), ponadto w art. 17 u.w.l. uregulowana została odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania "dotyczące" nieruchomości wspólnej. Uregulowania te pozwalają na sformułowanie wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę, niniejsza sprawa, której przedmiotem jest ocena ważności czynności prawnej polegającej na wydzieleniu lokalu użytkowego i ustanowieniu odrębnej jego własności, zalicza się do kategorii spraw dotyczących zarządzania (gospodarowania) nieruchomością wspólną. Jak wyjaśnił Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku, dokonana przez pozwanego czynność prawna naruszyła prawa członków wspólnoty mieszkaniowej do nieruchomości wspólnej. Lokal użytkowy oznaczony nr [...], znajdujący się w budynku przy ul. [...] w P., wyodrębniony został bowiem z części wspólnych tego budynku, którymi zarządza Wspólnota Mieszkaniowa. Przy tym, z ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego sprawy nie wynika, aby przedmiotowy lokal nie został wyodrębniony z części wspólnej nieruchomości, a zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Dlatego podniesienie tej okoliczności w skardze kasacyjnej nie mogło odnieść skutku, a w szczególności być przedmiotem badania przez Sąd Najwyższy. Jednakże przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy powinien dokonać ustaleń faktycznych w tym zakresie.

Natomiast zasadny jest zarzut naruszenia art. 2 ust. 2 u.w.l. poprzez jego niewłaściwą wykładnię. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, z późn. zm., dalej: u.w.l., w brzmieniu obowiązującym na dzień 17 września 2012 r.), samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Według ust. 2 powołanego artykułu, samodzielnym lokalem mieszkalnym - w rozumieniu ustawy - jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz

z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Z ust. 3 tego artykułu zaś wynika, że spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. W stanie prawnym obowiązującym w dacie ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu użytkowego, starosta wydawał więc zaświadczenie po zbadaniu warunków samodzielności lokalu w znaczeniu technicznym i funkcjonalnym.

Treść ust. 3 powołanego artykułu uległa zmianie na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o zmianie ustawy o własności lokali, z dniem 23 sierpnia 2018 r. Obecnie starosta w formie zaświadczenia stwierdza spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1a-2, a więc bada także kwestię ustanowienia odrębnej własności lokalu zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy (art. 2 ust. 1a u.w.l.). Konsekwencją wprowadzonej zmiany jest poszerzenie kompetencji organu w zakresie dokonywanej oceny samodzielności lokalu. W aktualnym stanie prawnym zaświadczenie o samodzielności lokalu potwierdza nie tylko spełnienie przesłanek z art. 2 ust. 2 u.w.l., ale równocześnie przesłanek określonych w art. 2 ust. 1a u.w.l. Jedynie te lokale, które spełniają łącznie przesłanki określone w powołanych przepisach, mogą zostać uznane za lokale samodzielne.

W aktualnym orzecznictwie wskazuje się, że „byłoby czymś niezrozumiałym, gdyby pomieszczenia niestanowiące lokali w rozumieniu prawa budowlanego mogły być traktowane jako lokale w procedurze przewidzianej w art. 2 ust. 1-6 u.w.l.” (zob. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 27 kwietnia 2023 r., II SA/Go 114/23). Podobne podejście można zauważyć we wcześniejszych orzeczeniach sądów administracyjnych, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 27 kwietnia 2017 r., II CSK 719/16, stwierdzając, że „w sytuacjach spornych dotyczących wydania zaświadczenia o spełnieniu przesłanek

samodzielności lokalu mieszkalnego, orzecznictwo sądów administracyjnych nakazuje ostrożne sięganie do innych przepisów niż u.w.l. i k.c., zwłaszcza zaś do kryteriów wynikających z prawa budowlanego”. Sądy aprobuja więc, także pod rządami poprzednio obowiązujących przepisów, potrzebę odwołania się do ustawy – Prawo budowlane oraz wydanego na jego podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Jednakże ma rację skarżący wskazując, że Sąd Okręgowy nie wyjaśnił w jednoznaczny sposób podstaw faktycznych i prawnych ustalenia nieważności czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu użytkowego, którą to czynność Sąd Rejonowy nazwał „aktem”. Sąd odwoławczy zaaprobował bowiem rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji, któremu - należy się domyślić – chodziło o czynność prawną, a nie jej formę (akt notarialny). Nie istnieje bowiem powództwo o ustalenie nieważności aktu notarialnego.

Nietrafny jest natomiast zarzut naruszenia art. 2 ust. 1a i 1b u.w.l., albowiem przepisy te weszły w życie w 2017 i 2018 r., a więc już po ustanowieniu odrębnej własności przedmiotowego lokalu użytkowego, co miało miejsce 17 września 2012 r.

Wobec treści zapadłego w niniejszej sprawie wyroku uchylającego zaskarżone orzeczenie i przekazującego sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, na obecnym etapie postępowania niecelowe było odnoszenie się przez Sąd Najwyższy do pozostałych zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

[SOP]

[ms]

