

Uchwała z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Marian Kocon

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej "A.W. 9-11" w S. przeciwko Lechowi S. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 czerwca 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 9 marca 2007 r.:

"Czy dopuszczalne jest uregulowanie wzajemnych stosunków pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a właścicielem jednego z lokali i współwłaścicielem części wspólnych budynku określających zasady korzystania z części wspólnych budynku przez tego współwłaściciela w drodze odpłatnej umowy cywilnoprawnej?"

podjął uchwałę:

Określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 26 października 2006 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej "A.W. 9-11" w S. o zasądzenie od Lecha S. kwoty 6875 zł tytułem opłaty za wykorzystywanie elewacji budynku na cele reklamowe.

Przy rozpoznawaniu apelacji powódki Sąd Okręgowy w Szczecinie powziął wątpliwość wyrażoną w przedstawionym zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, niejednolicie pojmowanego poczynawszy od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."). Należy odnotować, że w piśmiennictwie prawniczym uznaje się w zasadzie jednolicie, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, rozbieżność poglądów istnieje natomiast w kwestii, czy może być uznana za tzw. ułomną osobę prawną i w konsekwencji za podmiot prawa.

Według poglądu niektórych autorów, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną (art. 33¹ k.c.), wobec czego ma zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, odrębną od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych tworzących ją właściciele lokali, może też posiadać własny majątek. Według innego stanowiska, wspólnota mieszkaniowa co prawda posiada zdolność prawną i sądową w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, jednakże nie może posiadać własnego majątku, przysługuje on bowiem wyłącznie właścicielom lokali. Prezentowane jest także stanowisko, że wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności prawnej, a więc i podmiotowości i w konsekwencji własnego majątku, stroną zaś stosunków prawnych i podmiotem praw są należący do niej właściciele lokali. Spotykane są też poglądy odmawiające wspólnocie nawet przymiotu jednostki organizacyjnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego uznawano, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową. W uzasadnieniu uchwał z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 100/02 (OSNC 2004, nr 1, poz. 5) i z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03 (OSNC 2005, nr 1, poz. 6) wyrażono pogląd, że wspólnota korzysta ze zdolności sądowej jako jednostka odrębna od ogółu właścicieli lokali. W uchwałach z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153), z dnia 26 lutego 2006 r., III CZP 5/06 (OSNC 2007, nr 1, poz. 6) i z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06 ("Biuletyn SN" 2006, nr 11, s. 14) oraz wyroku z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 212) prezentowano jednolity pogląd odnoszący się do statusu prawnego wspólnoty, że obecnie, po nowelizacji kodeksu cywilnego, istnieją podstawy przemawiające za przyjęciem, iż wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c., jest więc tzw. ułomną osobą prawną. Wyposażenie wspólnoty mieszkaniowej w zdolność prawną stanowiło przesłankę rozstrzygnięcia także w wyroku z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05 (nie publ.), a jedynie w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05 (OSP 2007, nr 2,

poz. 14) Sąd Najwyższy nie akceptował podmiotowości wspólnoty. Rozbieżności dotyczą kwestii, czy zaliczenie wspólnoty do kategorii ułomnych osób prawnych pozwala uznać, że może ona posiadać własny majątek, odrębny od majątku właścicieli lokali (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04, i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2006 r., III CZP 5/06), czy też że może ona nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06).

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela pogląd, że wspólnocie mieszkaniowej należy przyznać status tzw. ułomnej osoby prawnej (art. 33¹ k.c.), wyposażonej w zdolność prawną i sądową, ograniczoną do nabywania praw i obowiązków związanych z zarządem nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1 i art. 22 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, a jeżeli z mocy art. 6 zdanie drugie u.w.l. może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (w ograniczonym zakresie, związanym z zarządem wspólną nieruchomością), to przysługuje jej odrębna zdolność prawna. Wniosek taki płynie także z innych przepisów ustawy o własności lokali; zgodnie z art. 16, wspólnota, a nie jej członkowie, może przed sądem żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat. Także z art. 17 wynika, że wspólnota, a nie poszczególni właściciele, odpowiada bez ograniczeń za swoje zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Ponadto, zgodnie z art. 21, zarząd wspólnoty reprezentuje ją na zewnątrz także w stosunkach pomiędzy nią a poszczególnymi właścicielami. Nie można wreszcie pominąć tego, że w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 14 lutego 2003 r., nowelizującej kodeks cywilny m.in. przez wprowadzenie art. 33¹ k.c. wskazano, iż hipotezą tego przepisu będą objęte także wspólnoty mieszkaniowe.

Powyższe uwagi implikują twierdzenie, że wspólnota mieszkaniowa, jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem, podobnie jak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze wspólnikiem, czy spółka akcyjna z akcjonariuszem. Ze względu na ograniczone kompetencje wspólnoty, umowy te dotyczyć mogą jednak tylko spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, w tym także np. będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy kwestii wykorzystania części elewacji budynku na cele reklamowe przez jednego z właścicieli lokali.

Dopuszczalność zawarcia umowy w tym zakresie pomiędzy wspólnotą a jej członkiem istnieje jednak nawet po uznaniu, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków odrębnych od praw i obowiązków członków. Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa oznacza synonim współwłaścicieli nieruchomości nie stoi na przeszkodzie by współwłaściciele w umowie uregulowali korzystanie z rzeczy. Nie jest zatem wykluczona umowa dotycząca wykorzystania elewacji wspólnej ściany zewnętrznej budynku na cele reklamowe przez jednego ze współwłaścicieli części wspólnych budynku, a zakres korzystania z rzeczy wspólnej nie musi odpowiadać udziałowi we własności, o zakresie korzystania ze współwłasności decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli. Wspólnotę należy zatem wówczas traktować jako ogół współwłaścicieli nieruchomości, poza jednym, będącym drugą stroną umowy. Jeżeli współwłaściciele reprezentowani przez wspólnotę godzą się na umieszczenie przez jednego z nich tablicy reklamowej na wspólnej ścianie budynku, to mogą kwestie z tym związane uregulować w umowie.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy o współwłasności dopuszczają możliwość uregulowania relacji obligacyjnej dotyczącej zarządu pomiędzy jednym ze współwłaścicieli a pozostałymi (art. 205 k.c.). Podobne uregulowanie zawiera art. 28 u.w.l. Oba te przepisy wyraźnie wskazują na możliwość stworzenia stosunku umownego pomiędzy wspólnotą a jej członkiem lub między współwłaścicielami a jednym z nich. Jeżeli istnieje możliwość zawarcia takiej umowy pomiędzy członkiem wspólnoty a wspólnotą, to za dopuszczalne należy uznać także zawarcie pomiędzy nimi umowy o korzystanie z rzeczy wspólnej także w zakresie przewyższającym udział w nieruchomości wspólnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł, jak w uchwale.