



Sygn. akt II CSKP 404/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)
SSN Marcin Krajewski
SSN Ewa Stefańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. S.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w O.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 listopada 2022 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z dnia 2 grudnia 2019 r., sygn. akt I ACa 1155/19,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powód M. S. domagał się zasądzenia od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej [...] w O. kwoty 78 050 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 12 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty. Powództwo uzasadniał tym, że jako członek pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wykonał konieczne prace remontowe budynku usytuowanego przy ul. [...] w O., których to nakładów dokonanych na nieruchomość

wspólną pozwana mu nie zwróciła. Wyrokiem z 11 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Opolu oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu w budynku położonym przy ul. [...] O., który wchodzi w skład dużej wspólnoty mieszkaniowej. Budynek przy ul. [...] w O. jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z lokalami usługowymi na parterze. 5 lipca 1990 r. nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków. W okresie od 22 grudnia 2006 r. do 11 lipca 2016 r. powód pełnił funkcję jednoosobowego zarządu wspólnoty. Uchwałą nr [...] z 7 września 2017 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej [...] w O. wybrali do jej zarządu K.S. jako prezesa oraz J.Ś. jako wiceprezesa.

W budynku przy ul. [...] w O. przeprowadzane były corocznie przeglądy techniczne. W opinii technicznej z 17 stycznia 2012 r. zalecono m.in. rozważenie kompleksowego docieplenia elewacji od strony podwórka. Następnie w przeglądzie technicznym z 8 grudnia 2015 r. wskazano na potrzebę natychmiastowego przeprowadzenia prac przy elewacji od strony podwórka w zakresie tynków elewacji oraz balkonów. Wcześniej, 28 sierpnia 2015 r. wspólnota podjęła uchwałę nr [...] w sprawie wykonania projektu remontu elewacji, w której do działania w jej imieniu upoważniła ówczesnego zarządcę budynku, koszt wykonania projektu określając na 3 198 zł. Zarządca budynku w 2016 r. podjął działania mające na celu uzyskanie stosownych pozwoleń oraz wyszukanie najkorzystniejszej oferty na wykonanie niezbędnych prac, m.in. konserwacji powierzchni dachowej, remontu elewacji od podwórka i remontu tarasu od podwórka.

Decyzją z 4 grudnia 2015 r. [...] Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił pozwanej wspólnocie na prowadzenie robót budowlanych w budynku przy ul. [...] w O. w zakresie ocieplenia elewacji od strony podwórka wraz z przejazdem bramowym oraz remontem tarasu na trzecim piętrze. Decyzją z 5 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta O. zatwierdził projekt budowlany i wydał wspólnocie pozwolenie na budowę obejmujące wyżej wskazany zakres robót. Dla przedmiotowej inwestycji wspólnota otrzymała od [...] Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenie na prace w obiekcie zabytkowym, ważne do 31 grudnia 2017 r., w którym określone zostały wymagane do spełnienia warunki konserwatorskie.

Powód rozpoczął prace budowlane w budynku przy ul. [...] w O. w maju 2015 r. Objęły one remont części elewacji od strony podwórka, wymianę stolarki okiennej, przebudowę werandy przynależącej do lokalu stanowiącego własność powoda, remont tarasu w poziomie trzeciego piętra i remont dachu. Wykonanie tych prac powód zlecił M. P., z którym nie zawarł umowy na piśmie. Prace te realizowane były bez pozwolenia na budowę, jak również bez zgody wspólnoty. W trakcie wykonywania prac budowlanych na terenie obiektu nie było kierownika budowy ani osób uprawnionych do nadzoru. Przed zleceniem remontu M. P. powód nie zwracał się do innych wykonawców o przesłanie mu ofert na wykonanie planowanych prac ani nie otrzymał od wybranego przez siebie wykonawcy kosztorysu obejmującego zlecone roboty. Prace remontowe w budynku przy ul. [...] w O. zostały zakończone w listopadzie 2015 r. Ich łączny koszt został oszacowany przez M. P. na 78 050 zł. Za wykonane roboty wykonawca wystawił powodowi faktury VAT, które powód zapłacił z własnych środków. Dopiero 15 stycznia 2016 r. na zlecenie powoda M. P. sporządził kosztorys obejmujący wycenę poszczególnych robót.

Realizowany remont budził niepokój mieszkańców przedmiotowej nieruchomości oraz właścicieli sąsiednich budynków. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej próbowali wpłynąć na powoda, aby zaprzestał prac budowlanych, zaś zarządca budynku zawiadomił o sprawie konserwatora zabytków. W październiku 2015 r. na zlecenie zarządcy budynku został sporządzony projekt architektoniczno-budowlany, który odzwierciedlał prace zrealizowane przez powoda, w części, w jakiej zgodne były z zasadami techniki budowlanej. Nie obejmował on jednak prac wykonanych wadliwie, które mogły skutkować naruszeniem konstrukcji zabytkowego budynku oraz spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. Ponadto członkowie wspólnoty odwołali powoda z funkcji jednoosobowego zarządu i powołali nowy zarząd, co było związane z prowadzeniem przez powoda remontu budynku bez zgody wspólnoty. Nowy zarząd podjął czynności mające na celu usunięcie samowoli budowlanej, m.in. wezwał powoda do jej usunięcia oraz uzyskał do konserwatora zabytków pozwolenie na prowadzenie badań konserwatorskich kamienicy. W wyniku oględzin przedmiotowej nieruchomości dokonanych przez pracowników Wojewódzkiego

Urzędu Ochrony Zabytków w O. stwierdzono liczne nieprawidłowości w pracach remontowych wykonanych przez powoda. Z opinii konserwatora zabytków wynika, że prace te zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną i bez nadzoru konserwatora zabytków.

We wrześniu 2017 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wszczął kontrolę i przeprowadził oględziny przedmiotowej nieruchomości. Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził, że inwestycja była prowadzona bez nadzoru osoby z uprawnieniami w odpowiedniej specjalności, jak również bez prawa do dysponowania częściami wspólnymi obiektu na cele budowlane. Postanowieniem z 6 kwietnia 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zobowiązał powoda do przedstawienia ekspertyzy technicznej dotyczącej prawidłowości i zgodności z obowiązującymi przepisami wykonanych robót budowlanych na elewacji od strony podwórka wraz z przebudową werandy przynależącej do lokalu powoda oraz remontem tarasu w poziomie trzeciego piętra budynku. W postanowieniu zawarto informację, że dla legalizacji wykonanych robót budowlanych, które naruszyły części wspólne budynku, konieczne jest przedłożenie organowi dokumentu poświadczającego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Powód nie przedłożył organowi takiego dokumentu. Decyzją z 29 kwietnia 2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. nakazał powodowi niezwłoczne przywrócenie stanu poprzedniego obiektu, tj. sprzed wykonania przedmiotowych robót budowlanych. Ponadto nakazał, aby przywrócenie stanu pierwotnego zostało uzgodnione z konserwatorem zabytków, a także było wykonywane pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednią wiedzę i kwalifikacje w odpowiedniej specjalności, a wszelkie roboty były wykonane zgodnie z przepisami oraz warunkami technicznymi. Również [...] Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z 8 lipca 2019 r. nakazał powodowi przywrócenie zabytku – budynku mieszkalnego przy ul. [...] w O. – do poprzedniego stanu.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji roszczenie powoda było bezzasadne. Podstawą prawną żądania pozwu nie mógł być art. 207 k.c., gdyż pozwana jest dużą wspólnotą mieszkaniową i z art. 19 u.w.l. wynika, że powołany przepis nie ma do niej zastosowania. Do wspólnot dużych stosuje się w pierwszej kolejności przepisy ustawy o własności lokali, a przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności

tylko w zakresie w niej nieuregulowanym. Według Sądu Okręgowego także art. 12 ust. 2 u.w.l. nie mógł być podstawą dochodzenia roszczeń przez powoda, gdyż jego *ratio legis* nie polega na udzieleniu każdemu z członków wspólnoty mieszkaniowej legitymacji do żądania od innych właścicieli, w tym od wspólnoty, zwrotu samowolnie poniesionych przez jednego z właścicieli wydatków. Przepis ten określa zasady, według których ustawodawca uznał za stosowne obciążanie właścicieli wydatkami i ciężarami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz reguluje sposób, w jaki wspólnota może oczekiwać od właścicieli realizacji ich obowiązków. Natomiast nie przyznaje on legitymacji każdemu właścicielowi z osobna do określania charakteru tych wydatków i ciężarów oraz decydowania, które z nich wiążą się z utrzymaniem nieruchomości, a które mają inny charakter.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że przeprowadzony przez powoda remont zabytkowej kamienicy był czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, o jakiej mowa w art. 22 u.w.l., zaś powód nie uzyskał zgody wspólnoty mieszkaniowej na jego dokonanie. Tymczasem czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu jest nieważna. Według Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy nie można również zastosować przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia, tj. art. 405 i n. k.c. Nie ma podstaw do przyjęcia, że wspólnota uzyskała kosztem powoda jakąkolwiek korzyść, skoro poniesione przez nią straty przewyższają korzyści, jeżeli takowe powstały. Prace remontowe zostały bowiem przeprowadzone przez powoda: bez uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgody konserwatora zabytków, bez ustanowienia kierownika budowy oraz inspektora nadzoru, bez prowadzenia dziennika budowy, bez uzyskania zgody wspólnoty na dysponowanie nieruchomością. Samowolne działanie powoda doprowadziło do skomplikowania procesu inwestycyjnego, który wspólnota zamierzała przeprowadzić zgodnie z obowiązującym prawem, co pozwoliłoby jej uzyskać dotację na sfinansowanie remontu. Powód nie przeprowadził zaś dowodu na okoliczność czy i w jakim zakresie wykonane prace są przydatne dla pozwanej.

Wyrokiem z 2 grudnia 2019 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd odwoławczy zaakceptował ocenę Sądu

pierwszej instancji, iż powód dokonał remontu bez zgody wspólnoty mieszkaniowej, pomimo że była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Tymczasem dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli skutkuje bezwzględną jej nieważnością. Według Sądu drugiej instancji, w sytuacji gdy powód nie uzyskał zgody pozostałych członków Wspólnoty na przeprowadzenie remontu, mógł on skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 24 u.w.l., czego jednak nie uczynił. Ponadto trzeba zauważyć, że roboty budowlane zostały wykonane w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu będącego własnością powoda (przebudowano werandę i wykonano remont jedynie części elewacji od strony podwórka). Powód nie przedstawił żadnego kryterium, na podstawie którego dokonał takiego właśnie wyboru zakresu robót, zaś same ograniczenia finansowe nie mogą być jedynym argumentem przemawiającym za objęciem remontem akurat tych części budynku. Sąd Apelacyjny przyznał również rację Sądowi Okręgowemu, który wskazał, że art. 12 ust. 2 u.w.l. określa sposób i zasady obciążania właścicieli wydatkami i ciężarami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz sposób, w jaki wspólnota może oczekiwać od właścicieli realizacji ich obowiązków, nie zaś odwrotnie.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie: art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia z pominięciem stanu faktycznego istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy, tj. istnienia nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomość wspólną stanowiącą przedmiot współwłasności przymusowej, a także art. 378 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie sprawy w granicach apelacji oraz nieustalenie podstawy prawnej orzeczenia. Natomiast w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 12 ust. 2 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że nie może być on podstawą dochodzenia przez powoda roszczeń, podczas gdy utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie jest obowiązkiem wspólnoty mieszkaniowej oraz stanowi podstawę prawną rozliczania nakładów poniesionych przez jej członka na nieruchomość wspólną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie ma racji skarżący, zarzucając, że w zaskarżonym wyroku doszło do naruszenia art. 12 ust. 2 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż nie może być on podstawą dochodzenia roszczeń przez powoda. Niezasadnie twierdzi powód w skardze kasacyjnej, że skoro art. 207 k.c. (mający zastosowanie do małych wspólnot) może stanowić podstawę do dochodzenia przez współwłaściciela roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości wspólną, to art. 12 ust. 2 u.w.l. (mający zastosowanie do dużych wspólnot), z uwagi na jego analogiczne brzmienie, także powinien być podstawą do dochodzenia takich roszczeń. Pomimo podobieństwa treści obu powołanych artykułów, wykładnia każdego z nich musi bowiem być uwarunkowana brzmieniem pozostałych przepisów, w otoczeniu których funkcjonują, w szczególności przepisów regulujących zasady zarządzania nieruchomością wspólną w obu rodzajach wspólnot mieszkaniowych.

W małych wspólnotach mieszkaniowych do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 u.w.l.). W tych wspólnotach nie ma organów, więc sami współwłaściciele powinni wykonywać zadania z zakresu zarządzania nieruchomością wspólną. Istnieje w nich szeroki zakres swobody współwłaścicieli, którzy sami decydują, czy dokonać wewnętrznego podziału zadań, czy też zlecić konieczne prace osobom trzecim. Ponieważ powołany artykuł nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego, właściciele w małej wspólnocie mogą zawrzeć umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną, który może polegać na odwołaniu się do przepisów ustawy o własności lokali regulujących sposób zarządu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach. Jednak w razie braku takiej umowy domniemywa się bezpośredni sposób zarządzania i stosuje się art. 19 u.w.l.

Jeżeli w małej wspólnocie mieszkaniowej realizowany jest sposób zarządzania bezpośrednio przez współwłaścicieli, do rozliczenia poniesionych przez nich wydatków ma zastosowanie odpowiednio (a więc z niezbędnymi

modyfikacjami) art. 207 k.c., będący przepisem dyspozytywnym. Wydatki te muszą być związane z nieruchomością wspólną, a potrzeba ich poniesienia powinna wynikać z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Są to zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego lub kilku współwłaścicieli i zostały poniesione tylko w jego (ich) interesie. Ponadto inwestycje (nakłady) podnoszące wartość rzeczy i mające zwiększyć osiąganę z niej pożytki i przychody należą z reguły do wydatków, które obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, chociażby nie były niezbędne. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji nieruchomości wspólnej, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) (zob. wyrok SA w Białymstoku z 23 stycznia 2014 r., I ACa 451/13). W małych wspólnotach mieszkaniowych obowiązek wzajemnego rozliczenia współwłaścicieli z poczynionych nakładów wynika ze spoczywającego na nich obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną. Taki sposób zarządzania zakłada bowiem ponoszenie wydatków bezpośrednio przez poszczególnych właścicieli, zgodnie z ustalonym przez nich wewnętrznym podziałem zadań, a w razie braku uzgodnień, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności. Charakter roszczenia o zwrot nakładów jest sporny w orzecznictwie, przy czym dominuje pogląd, że roszczenia te mają charakter obligacyjny (zob. uzasadnienie uchwały SN z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38).

Według odmiennych zasad funkcjonują duże wspólnoty mieszkaniowe. Właściciele lokali są wówczas obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu (art. 20 ust. 2 u.w.l.), którego zadaniem jest kierowanie sprawami wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.). Kierowanie sprawami wspólnoty polega na dokonywaniu czynności zwykłego zarządu, które organ wykonawczy podejmuje samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.). Ponadto zarząd może dokonać czynności zachowawczych, jeżeli w danym czasie nie jest możliwe uzyskanie zgody właścicieli (art. 209 k.c.).

Natomiast prawo do reprezentacji obejmuje ujawnianie woli podmiotu reprezentowanego w stosunku do osób trzecich, czyli na zewnątrz. Oświadczenie woli składane innemu podmiotowi musi być oparte na uchwale wspólnoty mieszkaniowej. Do jego złożenia wystarczy oświadczenie dwóch członków zarządu (przy zarządzie wieloosobowym) bądź oświadczenie złożone jednoosobowo (przy zarządzie jednoosobowym). Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.). Oznacza to, że do tych ostatnich czynności zarząd musi uzyskać zarówno zgodę, jak i pełnomocnictwo na dokonanie czynności prawnej, co następuje w drodze uchwały podjętej większością głosów właścicieli lokali (art. 23 ust. 2 u.w.l.).

Dotyczący dużych wspólnot mieszkaniowych art. 12 ust. 2 u.w.l. reguluje zasady korzystania z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali. Ogranicza on, w porównaniu z art. 207 k.c., prawo właścicieli lokali do pobierania pożytków ze współwłasności, albowiem muszą one w pierwszej kolejności być wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Przepis ten nakłada też na właścicieli lokali obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Poszczególni właściciele lokali są więc obowiązani do opłacania kosztów utrzymania swojej własności w ułamku, w jakim są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, a jeżeli uzyskany w danym roku kalendarzowym przychód z pożytków z nieruchomości wspólnej przekracza koszty jej utrzymania, nadwyżka ta w odpowiednich ułamkowych częściach stanowi dochód poszczególnych właścicieli.

W obu rodzajach wspólnot mieszkaniowych obowiązkiem każdego właściciela lokalu jest partycypowanie we wszystkich kosztach związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Celem tych wydatków jest osiągnięcie stanu bezpiecznego funkcjonowania nieruchomości oraz utrzymanie jej substancji w stanie niepogorszonym. Jednakże o ile w małych wspólnotach mieszkaniowych wydatki te są ponoszone bezpośrednio przez poszczególnych współwłaścicieli, co wymaga ich rozliczenia na podstawie art. 207 k.c., to w dużych wspólnotach mieszkaniowych zasady ponoszenia wydatków zostały w sposób sformalizowany uregulowane przez ustawodawcę w art. 12 ust. 2 u.w.l., lecz także w innych przepisach ustawy o własności lokali, w szczególności dotyczących praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną.

Ustawodawca zaliczył jednoznacznie wydatki na remonty i bieżącą konserwację do kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 pkt 1 u.w.l.), na których pokrycie właściciele uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ust. 1 u.w.l.). Ustalenie wysokości tych zaliczek w dużych wspólnotach mieszkaniowych stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Jeżeli umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną nie stanowi inaczej, wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną ustala ogół właścicieli lokali w drodze uchwały (art. 22 ust. 2 i 3 pkt 1 i 3 u.w.l.). Decyzję o przeprowadzeniu bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej, która stanowiłaby czynność zwykłego zarządu, organ wykonawczy wspólnoty mógłby podjąć samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.). Jednakże gdy remont jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, jego przeprowadzenie wymaga uprzedniego podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.). Potrzeba wprowadzenia przez ustawodawcę powyższych regulacji prawnych była związana z tym, że w dużych wspólnotach mieszkaniowych czynności związane z zarządem podejmuje organ wykonawczy wspólnoty (samodzielnie lub na podstawie uchwały tej wspólnoty), a nie właściciele poszczególnych lokali. W konsekwencji należy przyjąć, że pomimo treści podobnej do art. 207 k.c., powołany w skardze kasacyjnej art. 12 ust. 2 u.w.l. nie może być podstawą roszczenia powoda o zwrot dokonanych przez niego nakładów na nieruchomość

wspólną. Wykładnia każdego z tych przepisów musi bowiem być skorelowana z pozostałymi przepisami regulującymi zasady funkcjonowania obu rodzajów wspólnot, w szczególności w zakresie istnienia umocowania do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

W przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny ustalił, że powód zlecił wykonanie robót remontowych na nieruchomości wspólnej dowolnie wybranemu przez siebie wykonawcy bez zawarcia z nim umowy na piśmie, bez sporządzenia kosztorysu, bez porównania cen z ofertami innych wykonawców, bez zatrudnienia kierownika budowy oraz inspektora nadzoru, a przede wszystkim bez uzyskania pozwolenia na budowę i zezwolenia konserwatora zabytków. Roboty te – niezależnie od ich jakości – stanowiły więc samowolę budowlaną, która nie została następnie zalegalizowana. Powód zlecił wykonawcy wykonanie robót remontowych, co stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, bez uprzedniego uzyskania uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Jako właściciel lokalu, ale także jako prezes jednoosobowego zarządu, powód nie był uprawniony do zawarcia umowy o remont w imieniu wspólnoty mieszkaniowej. Jego działanie można by ocenić ewentualnie jako *negotiorum gestio*, a więc prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 k.c.). W tym wypadku jednak działanie powoda powinno być podjęte z korzyścią wspólnoty mieszkaniowej i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, przy zachowywaniu należytej staranności. W niniejszej sprawie warunki te nie zostały spełnione, skoro wspólnota sama podjęła działania zmierzające do przeprowadzenia remontu w sposób legalny, zaś niezgodne z prawem działania powoda pozbawiły ją możliwości częściowego sfinansowania remontu z dotacji.

Nietrafne są również zarzuty naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia z pominięciem stanu faktycznego istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy (tj. istnienia nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomość wspólną), a także art. 378 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie sprawy w granicach apelacji oraz nieustalenie podstawy prawnej orzeczenia. Powód twierdzi w skardze, że Sąd Apelacyjny wprawdzie prawidłowo ustalił dokonanie przez niego nakładów

na nieruchomości wspólnej, lecz nie rozważył, na podstawie jakiego stosunku prawnego powód korzystał z nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej w okresie dokonywania tych nakładów i w ramach jakiego stosunku prawnego je poczynił. Ponadto zarzucił Sądowi odwoławczemu, że nie wskazał podstawy prawnej swojego orzeczenia, pomimo że był zobowiązany do zastosowania prawa materialnego adekwatnie do przyjętych ustaleń faktycznych.

Jednakże skarżący, domagając się od Sądu odwoławczego wskazania podstawy prawnej roszczenia powoda, sam nie podał jakiegokolwiek sugestii w tym zakresie. W skardze kasacyjnej ograniczył się do ogólnego stwierdzenia, że „wobec odmienności zarówno stosunków stanowiących podstawę zwrotu nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań – wszelkie uogólnienia co do zwrotu nakładów muszą być zawodne”, odwołując się zarazem do orzecznictwa Sądu Najwyższego zawierającego rozważania dotyczące obligacyjnego lub rzeczowego charakteru roszczenia o zwrot nakładów, prowadzone na gruncie art. 207 k.c. Ponadto skarżący twierdził, że Sąd Apelacyjny był obowiązany do zastosowania prawa materialnego zgodnie z ustalonym stanem faktycznym sprawy, czego nie uczynił. Nie jest to zarzut zasadny, albowiem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku rozważona została instytucja bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej jako podstawa prawna roszczenia powoda. Tymczasem w samej skardze kasacyjnej powód nie wskazał, jaka jeszcze podstawa prawna jego roszczenia powinna zostać rozważona. Tak sformułowane zarzuty nie mogły więc zostać uwzględnione.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

[SOP]

[ms]