

Uchwała z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 100/02

Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Maria Grzelka

Sędzia SN Tadeusz Domińczyk

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Aleksandry S.-G., Rudolfa G., Mariana Z., Grażyny N.-Z., Aliny O.-Z., Witolda P., Małgorzaty P., Zdzisława C., Mirosławy C., Wiesława B., Urszuli B., Anety F., Marzeny T. i Andrzeja W. przeciwko Wspólnocie Lokalowej "A.K. 32" w L. o uchylenie uchwały wspólnoty, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 27 marca 2003 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Słupsku postanowieniem z dnia 21 listopada 2002 r.:

„Czy apelacja wspólnoty o której mowa w treści art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2000, Nr 80, poz. 903), tworzonej przez ogół właścicieli lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy) podlega wpisowi stałemu przewidzianemu w § 7 ust. 1 pkt 3 w związku z § 12 ust. 1 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm.) ?”.

podjął uchwałę:

Apelacja wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzą właściciele lokali użytkowych, w sprawie o uchylenie uchwały tej wspólnoty podlega wpisowi stałemu określonymu w § 12 ust. 1 pkt. 5 w związku z § 7 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Lęborku odrzucił apelację pozwanej Wspólnoty Lokalowej „A.K.32” w L., w sprawie o uchylenie uchwały tej wspólnoty, ponieważ apelacja – wniesiona przez radcę prawnego – nie została opłacona wpisem stałym określonym w § 12 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm.).

Przy rozpoznaniu zażalenia strony pozwanej przez Sąd Okręgowy w Słupsku wyłoniło się przedstawione w postanowieniu zagadnienie prawne. Sąd odwoławczy miał na uwadze definicję wspólnoty mieszkaniowej zamieszczoną w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej „u.w.l.”), potwierdzając stanowisko Sądu Rejonowego, wskazując jednocześnie na treść art. 1 ust. 1 tej ustawy, wyróżniającą obok lokali mieszkalnych również lokale o innym przeznaczeniu. Może to oznaczać, zdaniem Sądu, istnienie dwóch rodzajów wspólnot, a mianowicie wspólnoty mieszkaniowej oraz wspólnoty właścicieli lokali o innym przeznaczeniu. Ta druga wspólnota nie byłaby obciążona obowiązkiem opłacania wpisu stałego, a więc i rygorem przewidzianym w art. 17 ustawy z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (jedn. tekst: Dz.U. 2000 r. Nr 9, poz. 88 ze zm.).

Przedstawiony problem prawny ma istotne znaczenie przy rozpoznaniu zażalenia, ponieważ pozwaną wspólnotę tworzą wyłącznie właściciele lokali użytkowych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 13 czerwca 1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przewiduje trzy rodzaje wpisów, upoważniając Ministra Sprawiedliwości do szczegółowego ich określenia – w rozporządzeniu wykonawczym (art. 29 i 37). W sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej obowiązuje wpis stały, w odniesieniu do pozwu oraz środków odwoławczych (§ 12 ust. 1 pkt 5 w związku z § 7 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych – Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm.). Określając rodzaj sprawy podlegającej wpisowi, rozporządzenie to odwołuje się, w omawianym zakresie, do powództwa o uchylenie uchwały właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, skierowanego przeciwko tej wspólnotie (art. 25 u.w.l.), a więc odwołuje się do pojęć prawnych określonych w sposób wiążący w przepisach szczególnych.

Pojęcie „wspólnoty mieszkaniowej” pojawiło się po raz pierwszy w ustawie własności lokali i zostało tam zdefiniowane. Art. 6 u.w.l. stanowi mianowicie, że wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnota taka, powołana *ex lege*, korzysta z własnej zdolności sądowej jako jednostka odrębna od ogółu właścicieli lokali. Wspólnota zarządza lokalami o różnym przeznaczeniu, byle by wchodziły w skład oznaczonej nieruchomości. Jest oczywiste, że w ramach konkretnej nieruchomości mogą funkcjonować tylko lokale mieszkalne, tylko lokale użytkowe lub jedno i drugie. Treść art. 12 ust. 3 u.w.l. dotyczy wyraźnie sytuacji, w której w skład nieruchomości wchodzi lokale mieszkalne i użytkowe.

Przepis art. 1 ust. 1 u.w.l. nie definiuje wspólnoty mieszkaniowej ani „wspólnoty lokalowej”, określa tylko przedmiot regulacji objętej ustawą o własności lokali, a mianowicie sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Wyróżnienie lokali mieszkalnych oraz pozostałych (użytkowych) ma znaczenie w fazie ustanawiania ich odrębnej własności, natomiast w fazie zarządu nieruchomością wspólną nie ma rozróżnienia lokali ze względu na ich przeznaczenie, liczy się tylko wielkość zasobów lokalowych wspólnoty, mająca wpływ na określony reżim zarządu, uzasadniająca „podział” wspólnot mieszkaniowych na „duże” i „małe” (art. 19 i 20 u.w.l.).

Wspólnota mieszkaniowa została ustanowiona na potrzeby zarządu nieruchomością wspólną, w skład której wchodzi lokale o różnym przeznaczeniu i sposobie korzystania. Ustawa o własności lokali nie upoważnia do wykreowania pojęcia „wspólnoty lokalowej” w celu przeciwstawienia jej wspólnocie mieszkaniowej. Nazwa osoby prawnej (jednostki organizacyjnej) nie musi natomiast wiernie odzwierciedlać zakresu jej kompetencji i przedmiotu działalności. Z przedstawionych przyczyn pozwana Wspólnota Lokalowa jest wspólnotą mieszkaniową w rozumieniu ustawy o najmie lokali oraz rozporządzenia o wpisach. W konsekwencji apelacja wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzą właściciele lokali użytkowych, w sprawie o uchylenie uchwały tej wspólnoty, podlega wpisowi stałemu określonemu w § 12 ust. 1 pkt 5 w związku z § 7 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 grudnia 1996 r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 154, poz. 753 ze zm.).

