



Sygn. akt II CK 98/04

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSA Wojciech Kościółek

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa Towarzystwa Naukowego Organizacji i Kierownictwa
Oddziału w Z. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Z.

przy ulicy (...) – (...)

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 22 października 2004 r.,

kasacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Z. z dnia 2 października 2003 r., sygn. akt (...),

oddala kasację

Uzasadnienie

Powodowe Towarzystwo Naukowe w powództwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Z. domagało się uchylenia uchwały nr 10/2002, z dnia 18 grudnia 2002 r., ustalającej opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu w formie jednakowej wysokości miesięcznych zaliczek. Twierdziło, że nie korzysta z części budynku i dlatego takie jego obciążanie jest nieusprawiedliwione.

Sąd Rejonowy w Z. wyrokiem z dnia 31 marca 2003 r. uwzględnił powództwo, a Sąd Okręgowy w Z. zaskarżonym obecnie wyrokiem z dnia 2 października 2003 r. – na skutek apelacji pozwanego – zmienił ten wyrok i powództwo oddalił. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd oparty na wykładni literalnej art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w takim samym stosunku, w jakim uczestniczą oni w dochodach osiągniętych z tej nieruchomości.

Kasacja strony powodowej - oparta na podstawie pierwszej z art. 393¹ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali wskutek jego błędnej wykładni, i zmierza rzeczy do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący poprzez zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali zmierzał w istocie rzeczy do zmiany wysokości swego udziału w nieruchomości wspólnej.

Pojęcie „nieruchomość wspólna” pojawia się z chwilą prawnego wyodrębnienia pierwszego lokalu jako odrębny przedmiot własności w rozumieniu art. 46 k.c.

W przypadku wyodrębnienia własności lokali każdemu właścicielowi lokalu przysługuje automatycznie określony udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo nierozzerwalnie związane z własnością lokalu. Oznacza to, że ten udział ułamkowy dzieli los prawny własności lokalu. Nie może on być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może być bez lokalu zbyty, obciążony itp.

W przypadku istnienia odrębnej własności lokali równolegle więc występuje współwłasność o charakterze przymusowym. Zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Ten szczególny charakter konstrukcji prawnej współwłasności nieruchomości wspólnej ma umożliwiać prawidłowe wykonywanie własności wyodrębnionych lokali. Podobnie jak w innych przypadkach współwłasności przymusowej tak i w tym przypadku współwłasność ta ma charakter służebny, a zarazem stanowiący trzon innej instytucji. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali charakteryzuje się tym, że uznaje za prawo główne odrębną własność lokalu, zaś udział we własności nieruchomości wspólnej lub udział w użytkowaniu wieczystym gruntu za prawo z nią związane.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne czy dach. Do nieruchomości wspólnej mogą także należeć takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnice, strych, komórkę, garaż. Nie ulega przy tym wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, choć nie mają charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania.

Oznacza to, iż o tym co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej decyduje własność, a decyzję o tym, jakie elementy (części budynku) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali (nieruchomością wspólną) podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości.

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu, poprzez fakt określenia udziałów wymagający ustalenia powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, decyduje o tym co jest, a co nie jest nieruchomością wspólną.

Wychodząc z tych założeń trzeba stwierdzić, że zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie mógł z przyczyn oczywistych doprowadzić do uwzględnienia kasacji. Właściciel lokalu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej ustalającej opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu w formie miesięcznych zaliczek nie może bowiem skutecznie domagać się zmiany wysokości udziału w nieruchomości wspólnej.

Z tych względów orzeczono, jak w wyroku.

jz

/tp/