

Wyrok z dnia 21 grudnia 2006 r., III CSK 218/06

Wspólnota mieszkaniowa ustanowiona z zasobów spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) nie mogła pozbawić tej spółdzielni zarządu nieruchomością wspólną.

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Antoni Górski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej "P. 22" w K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "W.C.O." w K. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 grudnia 2006 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 grudnia 2005 r.

uchylił zaskarżony wyrok w pkt 2 i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Krakowie do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej "W.C.O." w K. na rzecz powoda – wspólnoty mieszkaniowej "P. 22" w K. kwotę 137 415,89 zł, obejmującej koszty zarządu nieruchomością wspólną, ustalając, że w dniu 18 lutego 2002 r. podjęta została uchwała o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej pod nazwą „Wspólnota Mieszkaniowa – P. 22”, natomiast w dniu 21 marca 2002 r. podjęte zostały uchwały określające wysokość kosztów zarządzania nieruchomością wspólną i wysokość składki na fundusz remontowy. Strona pozwana korzystała od marca 2002 r. do sierpnia 2003 r. z lokali użytkowych i lokali mieszkalnych. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowała „S.E.”, spółka z o.o. W ocenie Sądu Okręgowego, możliwe było utworzenie wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art.

25 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm. – dalej: „u.s.m.”); w skład takiej wspólnoty wchodzi właściciele wyodrębnionych lokali oraz spółdzielnia mieszkaniowa w zakresie lokali jeszcze niewyodrębnionych. Poddanie wspólnoty mieszkaniowej przepisom 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.”) powoduje także możliwość pozbawienia spółdzielni mieszkaniowej zarządu nieruchomością wspólną. Zastosowanie art. 25 ust. 1 u.s.m. wyklucza stosowanie zasady wyrażonej w art. 27 ust. 1, a tym samym eliminuje przyjęcie stanowiska, że na podstawie art. 27 ust. 2 strona pozwana wykonywała zarząd powierzony wspólną nieruchomością.

Apelacja pozwanej Spółdzielni została oddalona. W uzupełnieniu ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego Sąd drugiej instancji stwierdził, że zebranie Przedstawicieli Członków z dnia 18 lutego 2002 r. odbyło się na wniosek właścicieli lokali, po dwukrotnej odmowie zwołania tego zebrania przez zarząd Spółdzielni. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. tworzył podstawę do ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej; zebranie w dniu 18 lutego 2002 r. odbyło się zgodnie z prawem, a uchwały podjęte podczas tego zebrania nie zostały zakwestionowane. Powstała wspólnota mieszkaniowa miała uprawnienie do dokonania zmiany zarządcy nieruchomością wspólną i tej zmiany dokonała zgodnie z art. 18 u.w.l. Pozwana Spółdzielnia zobowiązana była zatem do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, stosownie do wielkości jej udziału wynikającego z usytuowania w budynku czterech lokali spółdzielczych.

W skardze kasacyjnej pozwana Spółdzielnia zgłosiła zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.s.m.; domagała się zmiany zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i oddalenia powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Z ustaleń wynika, że budynek położony przy ul. P. nr 22 w K. pozostawał w zasobach pozwanej Spółdzielni. Doszło w nim do ustanowienia odrębnej własności większości lokali, przy czym w odniesieniu do dwóch lokali użytkowych oraz dwóch lokali mieszkalnych członkom Spółdzielni nadal przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu. Większość właścicieli lokali podjęła uchwałę na podstawie art. 25 u.s.m. (w dniu 18 lutego 2002 r.) o utworzeniu wspólnoty, po czym wspólnota ta ustanowiła nowego zarządcę. Pozwana Spółdzielnia nie zapłaciła kosztów zarządu

nieruchomością wspólną (dochodzonych w pozwie), kwestionując skuteczność prawną wspomnianej uchwały, początkowo w zakresie możliwości zmiany zarządcy, a następnie w odniesieniu do możliwości kreowania przez tę uchwałę wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2000 r., większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według liczby lokali, mogła podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia takiej uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 i 32 u.w.l. Uchwała z dnia 18 lutego 2002 r. podjęta została w czasie obowiązywania art. 25 ust. 1 ustawy (obowiązywał on od dnia 24 kwietnia 2001 r. do dnia 14 stycznia 2003 r.), dlatego może być oceniana w świetle tego przepisu i innych obowiązujących wówczas przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W skardze kasacyjnej podnoszone są dwa zasadnicze zagadnienia: czy art. 25 ust. 1 u.s.m. mógł być podstawą stworzenia wspólnoty mieszkaniowej, wyłonionej w istocie z zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej, oraz czy nowo powstająca wspólnota mieszkaniowa, mogła skutecznie i w jakim czasie pozbawić spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Treść art. 25 u.s.m. wyraźnie wskazuje, że mógł on stanowić podstawę utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w razie spełnienia przewidzianych w nim wymogów prawnych. Większość właścicieli lokali w budynku (obliczona według liczby lokali) mogła podjąć skutecznie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali; oznacza to w rezultacie zmianę prawnego statusu budynku i nieruchomości wspólnej. W literaturze zasadniczo nie kwestionowano tego, że art. 25 ust. 1 u.s.m. pozwala na wyłonienie wspólnoty mieszkaniowej z zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej. Wskazywano przy tym trafnie, że w art. 25 ust. 2 u.s.m. przewidziano także inny sposób prawnego usamodzielnienia się większości będących członkami spółdzielni właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości w wyniku utworzenia nowej spółdzielni

mieszkaniowej. Z zasobów mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowej mogło dojść do wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej także *ex lege*, a więc wówczas, gdy w określonym budynku lub budynkach została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest już członkiem spółdzielni. W takiej sytuacji – po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela – stosuje się przepisy ustawy o własności lokali (art. 26 ust. 1 u.s.m.). Należy także zwrócić uwagę, że w art. 24¹ ust. 1, zmienionym ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024) i będącym kontynuacją poprzedniego rozwiązania prawnego, przewidziano możliwość ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej w razie podjęcia stosownej uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 zdanie drugie u.s.m., do podjęcia uchwały w przedmiocie ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 i 32 u.w.l. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trafnie przyjęto, że tryb zwoływania większości właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały o utworzeniu wspólnoty nie mógł mieć decydującego znaczenia przy urzeczywistnieniu przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.s.m. uprawnienia do wyodrębnienia samodzielnej struktury prawnej z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Brak reakcji ze strony zarządu w postaci zwołania zebrania właścicieli (por. art. 31 u.w.l.) lub odmowa takiego zwołania nie może prowadzić do wniosku, że wspomniane wyodrębnienie nie mogłoby dojść w ogóle do skutku, jeżeli ostatecznie ukonstytuowało się zebranie większości właścicieli, uprawnionych do podejmowania uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.s.m., i właścicielom tym znany był cel oraz przedmiot zebrania. Sąd Apelacyjny trafnie zauważył, że w art. 24¹ ustawy z dnia 3 czerwca 2005, stanowiącym odpowiednik art. 25 ust. 1 u.s.m., przewidziano wyraźnie, iż do podjęcia uchwały w przedmiocie ustanowienia wspólnoty stosuje się odpowiednio także art. 30 ust. 1a u.w.l. Przepis ten zezwala na zwołanie zebrania przez każdego z właścicieli, jeżeli zarząd lub zarządca nieruchomości wspólnej nie zwoła tego zebrania w stosownym terminie.

Do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia druga, tj. wskazanie skutków prawnych powstania nowego tworu prawnego (wspólnoty mieszkaniowej) w zakresie dotyczącym zarządu wykonywanego dotychczas przez spółdzielnię mieszkaniową.

Nie można podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że w okresie po podjęciu przez większość właścicieli uchwały o utworzeniu wspólnoty na podstawie art. 25 ust. 1 u.s.m., wspólnota taka mogłaby powierzyć wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną innemu podmiotowi i wyeliminować zarząd tą nieruchomością sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową. Trafnie wskazano w skardze kasacyjnej, że w art. 25 ust. 1 ustawy wyraźnie określono w sensie przedmiotowym odesłanie do odpowiednich przepisów ustawy o własności lokali. Chodzi tu o odesłanie jedynie do przepisów odnoszących się do praw i obowiązków właścicieli lokali (art. 12-17 ustawy z 1994 r.), ale już nie do przepisów o zarządzie nieruchomością wspólną (art. 18 i nast. ustawy z 1994 r.). Należy zatem przyjąć, że – zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy – zarząd nieruchomością wspólną po powstaniu wspólnoty jest wykonywany nadal przez spółdzielnię jako zarząd powierzony (art. 18 ust. 1 u.w.l.), chociażby właściciele nie byli członkami spółdzielni. Przepisów ustawy z 1994 r. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i art. 1a, które stosuje się odpowiednio.

Ustanowienie wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2000 r. nie upoważniało wspólnoty do powierzenia zarządu nieruchomością wspólną innemu podmiotowi i pozbawienia spółdzielni mieszkaniowej zarządu tą nieruchomością. Zarząd taki w istocie trwał do czasu pojawienia się sytuacji określonej w art. 26 ust. 1 u.s.m., tj. do czasu, w którym ustało członkostwo ostatniego członka spółdzielni mieszkaniowej (powstanie wspólnoty mieszkaniowej *ex lege*). O definitywnym skutku powstania wspólnoty i eliminacji *ex lege* zarządu nieruchomością wspólną, wykonywaną dotychczas przez spółdzielnię mieszkaniową, świadczyć może art. 26 ust. 2 ustawy odnoszący się do rozliczeń między właścicielami (członkami wspólnoty) i spółdzielnią mieszkaniową.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy, podzielając zarzut kasacyjny w zakresie dotyczącym skutków prawnych ustanowienia wspólnoty mieszkaniowej w odniesieniu do zarządu nieruchomością wspólną, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).