



Sygn. akt I CSK 148/07

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 lipca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Maria Grzelka

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej

w W. przy ul. F.62

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 20 lipca 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej
na rzecz strony pozwanej 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez powoda - Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w W. przy ul. F. 62 wyrokiem z dnia 13 grudnia 2006 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony przez pozwaną - Miasto W. wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 8 czerwca 2006 r., w ten sposób, że powództwo oddalił. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

Cała posesja przy ul. F. 62 w W. składa się z trzech nieruchomości: KW [...] związanej z budynkami A, B i C, KW [...] - tzw. podwórza oraz KW [...] z rozdzielnią elektryczną. Wszystkie te nieruchomości stanowią gospodarczo zorganizowaną jedną posesję, mają wspólne media i dojazd do ulicy. Piwnice budynków są zlokalizowane niezgodnie z ich granicami naziemnymi. Podwórze naziemne jest nie zabudowane, a podziemie zabudowane przedwojennymi garażami i dawną kotłownią, która obecnie funkcjonuje jako lokal użytkowy. Podziemie to ma wejście przez budynek mieszkalny. Strona pozwana jest właścicielem szeregu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych o numerach 194 - 208. Pozwane Miasto W., licząc powierzchnię według inwentaryzacji również w garażach i lokalach użytkowych, ma udział wyrażający się w ułamku 0,2977773. Jest to udział wyliczony przez biegłego z natury, odzwierciedlający stan faktycznego użytkowania.

Z opinii biegłego księgowego wynika, że należności pozwanego Miasta W. na rzecz strony powodowej za lata 2000 i 2001 z tytułu pokrycia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynoszą 190 792,70 zł już po odliczeniu wpłat zobowiązanego, bonifikat oraz przy uwzględnieniu powierzchni należących faktycznie do Miasta i dynamiki zmian w faktycznym użytkowaniu w związku ze sprzedażą lokalu i zmianą liczby osób, od których naliczane są koszty wywozu nieczystości i dostaw wody.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o zasądzenie kwoty 178 258,71 zł z odsetkami ustawowymi tytułem uzupełnienia opłat na pokrycie

kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za lata 2000 i 2001. Pozwane Miasto (jeden z właścicieli lokali) domagało się oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 8 marca 2006 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził dochodzoną pozwem kwotę, przyjmując jako podstawę rozstrzygnięcia przepisy art. 12 ust. 2 zd. 2 i art. 13-15 ustawy o własności lokali. Rozpoznający sprawę Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację powoda, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. W ocenie Sądu Apelacyjnego dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu podstawowe znaczenie miało prawidłowe obliczenie udziału strony pozwanej w nieruchomości wspólnej. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powodzie (art. 6 k.c.), który zadaniu temu nie sprostał.

Sąd II instancji uznał, że Sąd Okręgowy błędnie posłużył się pojęciem „gospodarczo zorganizowanej posesji” bagatelizując fakt, że nie ma ono normatywnego umocowania. W sporze niniejszym należało natomiast posługiwać się terminem „nieruchomość wspólna”, nawiązującym do tych części budynków, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz do gruntu stanowiącego tę część powierzchni ziemskiej, która była oddawana w użytkowanie wieczyste.

Zdaniem Sądu II instancji nieruchomość wspólna nie rozpościera się poza grunt oddawany w użytkowanie wieczyste (prawo związane z odrębną własnością lokali). Jeżeli więc prawa do gruntu związane z wyodrębnianymi lokalami nie wychodzą poza obszar wyznaczony w tym wypadku księgą wieczystą KW [...], to udział w nieruchomości wspólnej należało liczyć w oparciu o te jedynie powierzchnie, które zamykają się w tym obszarze. Stanowiska tego nie mogą zmienić ani wspólny dla kilku nieruchomości dojazd z ulicy, ani też sposób doprowadzenia do nich mediów. Stanowisko to nie wynika z przedmiotowego zakresu danej księgi wieczystej, lecz z zakresu praw do gruntu przysługujących właścicielom lokali.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. 1) art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali polegającej na przyjęciu przez Sąd II instancji, że pozwany - Miasto W. nie ma obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wobec uznania, iż normatywne pojęcie „nieruchomości wspólnej” nie rozpościera się poza grunt

oddawany w użytkowanie wieczyste i znajdujący się poza obrysem budynku a ponadto znajdujący się w obszarze innej księgi wieczystej; 2) art. 2 ust. 2 i 4 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali i w rezultacie pominięcie przy rozpoznawaniu apelacji definicji lokalu oraz pomieszczeń doń przynależnych oraz konsekwencji związanych z określeniem wielkości udziału pozwanego w nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 3 ust. 2 i art. 2 ust. 2 i 4 w związku z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.) sprowadzają się do stwierdzenia, że przy ustalaniu powierzchni nieruchomości i części składowych budynku, które stanowią współwłasność właścicieli odrębnych lokali, należy brać pod uwagę faktycznie zajmowaną przez nich powierzchnię nieruchomości, nawet jeżeli jest to już inna nieruchomość niż ta, na której posadowiony jest budynek. Stanowisko takie nie znajduje jednak żadnego uzasadnienia w przepisach dotyczących odrębnej własności lokali.

Wprawdzie słusznie skarżąca zwraca uwagę, że z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. wynika, iż samodzielny lokal, który może być przedmiotem odrębnej własności obejmuje także tzw. pomieszczenia przynależne. Są to pomieszczenia, które są niezbędne, dla należytego zaspakajania potrzeb właściciela lokalu takie jak: komórki, garaże, piwnice czy strychy. Jak wyraźnie wynika z art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali pomieszczenia takie mogą znajdować się poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal będący przedmiotem odrębnej własności.

Rację ma również skarżąca, gdy podkreśla, że nieruchomość wspólną stanowią grunt i części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Każdemu z właścicieli przysługuje udział w takiej wspólnej nieruchomości obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o odrębnej własności lokali. O tym, czy określone pomieszczenia przynależne są częściami składowymi lokalu stanowiącego odrębna własność oraz jaki jest udział każdego z właścicieli w nieruchomości wspólnej nie decyduje jednak, tak jak twierdzi skarżąca,

faktyczny zakres władania określonymi składnikami nieruchomości, lecz zakres władztwa każdego z właścicieli odrębnego lokalu, ustalony zgodnie z przepisami ustawy o odrębnej własności lokali.

Zgodnie z art. 2 ust. 5 powołanej ustawy lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, jeżeli znajdują się one, tak jak w rozpoznawanej sprawie, poza budynkiem mieszkalnym oznacza się na dokumentach z operatu ewidencyjnego, które to dokumenty stanowią załącznik do aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu. Bezsporne w rozpoznawanej sprawie jest, że odrębna własność lokali została ustanowiona jedynie na nieruchomości oznaczonej jako KW [...]. Tylko, więc, jeżeli powód wykazałby, że pomieszczenia znajdujące się na poza budynkiem, w którym wyodrębniono odrębne lokale, zostały przy ustanowieniu własności tych lokali określone w dokumentach dołączonych do aktów notarialnych jako ich przynależności, należałoby uznać, że z prawnego punktu widzenia zakres uprawnień właścicieli lokali obejmuje również i te pomieszczenia. Takiego dowodu powód nie przeprowadził, a w skardze kasacyjnej podkreśla tylko, że lokale stanowiące odrębne nieruchomości i wspomniane pomieszczenia tworzą gospodarczą całość i są ze sobą związane funkcjonalnie.

Jak wynika z art. 3 ust 2 ustawy o odrębnej własności lokali nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Chodzi w tym przepisie o grunt i budynek, które z punktu widzenia prawnego, stanowią nieruchomość. W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że jest to grunt i budynek objęty tylko księgą wieczystą KW [...]. To, że dla należytego wykonywania prawa własności lokali znajdujących się w tym budynku konieczne jest korzystanie z części nieruchomości sąsiednich, samo przez się nie rozszerza prawnego pojęcia nieruchomości wspólnej. Trafnie Sąd Apelacyjny przyjął więc, że nieruchomością wspólną jest tylko budynek i grunt objęty księgą wieczystą KW [...], gdyż tylko na tej nieruchomości ustanowiono odrębną własność lokali. Nawet bowiem ścisły związek funkcjonalny pomiędzy lokalami wyodrębnionymi z jednej nieruchomości a inną nieruchomością nie stanowi podstawy do rozszerzania pojęcia nieruchomości wspólnej określonej w art. 3 ustawy o odrębnej własności lokali. Gdyby dopuścić takie rozumienie nieruchomości wspólnej, jak proponuje to strona powodowa, godziłoby to w przyjęty

w ustawie o odrębnej własności lokali sposób ustanawiania odrębnej własności lokali i wykonywania tego prawa, gdyż zakres uprawnień i obowiązków właścicieli lokali nie byłby ustalany na podstawie aktu notarialnego i przepisów ustawy, lecz wynikałby z pojmowania przez zainteresowanych związku funkcjonalnego pomiędzy samodzielny lokalem stanowiącym przedmiot odrębnej własności, a nieruchomością sąsiednią. Taki funkcjonalny związek może zaś być brany pod uwagę tylko przy okazji ustanawiania odrębnej własności lokali lub przy ewentualnej zmianie umowy ustanawiającej taką własność. Jeżeli zaś stan faktyczny nieruchomości stanowiących gospodarczą całość nie jest dostosowany do stanu prawnego, to dostęp do części nieruchomości sąsiedniej, który jest niezbędny dla wykonywania prawa własności lokalu, może być zapewniony poprzez służące temu celowi instytucje prawne, jak służebność lub najem.

Jak wykazują powyższe ustalenia brak podstaw, aby przyjmować pojęcie nieruchomości wspólnej w sposób jaki proponuje strona powodowa. W tej sytuacji brak też podstaw, aby uznać zasadność jej roszczenia o zapłatę, które zostało wyliczone przy założeniu, że nieruchomość wspólna jest wyznaczona nie przez określenie jej w księdze wieczystej i aktach ustanawiających odrębną własność lokali lecz poprzez ustalenie jaki grunt i pomieszczenia faktycznie tworzą gospodarczą całość.

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się bezpodstawne Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzekł jak w sentencji.