



Sygn. akt V CSK 143/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. K. i E. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej N.(...) przy ulicy K. nr 1, 2, 3 i 4 a w J. oraz
Wspólnocie Mieszkaniowej N.(...) przy ulicy S. w J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2008
r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 13 listopada 2007 r.,
sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną oraz wnioski pozwanych o zasądzenie kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie B. i E. K. byli inwestorami osiedla mieszkaniowego w J.,
wzniesionego na nieruchomości pozostającej w ich współużytkowaniu wieczystym.
Lokale we wzniesionych budynkach zostały wyodrębnione i sprzedane wraz z prawem

współwłasności części wspólnych budynków i wieczystego współużytkowania działek wyznaczonych obrysem budynków. Nabywcy utworzyli m. in. pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe K. 1, K. 2, K. 3, K. 4 oraz S. Sposób wydzielenia działek pod budynkami spowodował, że właściciele lokali w tych budynkach nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – ul. K. Aby się do niej dostać musieli przejść przez działkę nr 21/10 (od 2000 r. przez wydzieloną z niej działkę 21/11), pozostającą w wieczystym użytkowaniu powodów. Według projektu teren tej działki miał być włączony do osiedla i zagospodarowany na plac zabaw, teren zielony i parkingi. Na teren tej działki wkraczają także wykonane przez powoda przy budynkach wiatrołapy, które Wspólnoty zamknęły ścianką frontową z drzwiami.

W umowach sprzedaży lokali zastrzeżono, że zarząd nieruchomością sprawował będzie powód Bogusław Kempieński, a w razie wypowiedzenia mu umowy zarządu właściciele lokali będą zobowiązani do wykupu części nieruchomości przylegającej do budynku wraz ze znajdującą się na niej infrastrukturą, proporcjonalnie do wysokości udziałów posiadanych w działce pod budynkiem.

Umowy o zarząd zostały wypowiedziane przez Wspólnoty w lutym 1999 r. z uwagi na nieuprzątnięcie pozostałości placu budowy i niezagospodarowanie terenu między budynkami, do czego zobowiązał się w nich powód. W kwietniu 1999 r. zarządy pozwanych Wspólnot podjęły wspólnie decyzję o zagospodarowaniu działki powodów we własnym zakresie. Wyrównano teren, nawieziono ziemię, posadzono krzewy i drzewa, a także ustawiono ławki i wykonano plac zabaw. Powód był świadkiem tych działań. Teren wokół budynków pozostawał otwarty dla wszystkich. Z zieleńców i piaskownicy korzystały dzieci właścicieli lokali, jak i osób trzecich, natomiast przed budynkami właściciele lokali i osoby trzecie parkowali samochody. O utrzymanie tego terenu w należytym stanie dbają Wspólnoty.

Po rozwiązaniu umowy o zarząd powód zażądał wykupienia przez Wspólnoty terenu przy budynkach oraz zapłaty za korzystanie z ciągów pieszych i jezdnych prowadzących przez działkę nr 21/11. Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2000 r. Sąd Rejonowy w J. ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdego z pozwanych Wspólnot. Obszar zajęty przez drogi konieczne wynosi 2 054 m², a przyznane za nie powodom wynagrodzenie – 54 071,25 zł.

Niezależnie od tego powodowie w niniejszej sprawie domagali się solidarnie od pozwanych Wspólnot zapłaty kwoty 89 721,20 zł za bezumowne korzystanie z działki nr

21/10 w okresie od września 2000 r. do stycznia 2001 r., z odsetkami od chwili zgłoszenia roszczeń i kosztami procesu.

Sąd Okręgowy w J. w wyroku z 9 maja 2007 r. zasądził od pozwanych Wspólnot Mieszkaniowych solidarnie na rzecz powodów solidarnych kwotę 10 482,50 zł z ustawowymi odsetkami od kwot 2 096,50 zł od dnia 4 października 2002 r. do dnia zapłaty i od kwoty 8 384 zł od dnia 26 listopada 2004 r. do dnia zapłaty.

Uznał, że powodowie - jako użytkownicy wieczyści działki 21/11 - korzystają z ochrony jak właściciele (art. 151 k.c.). Członkowie pozwanych Wspólnot ingerowali w prawa powodów w sposób bezprawny (podjęte uchwały przekraczały bowiem granice zwykłego zarządu nieruchomością wspólną) i nie wykorzystali możliwości stworzonej przez art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) w celu należytego ukształtowania działki gruntu wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej. Powinni zatem zapłacić powodom wynagrodzenie za korzystanie z ich rzeczy. Sąd Okręgowy stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną i nie ma zdolności prawnej, może jednak nabywać prawa i obowiązki z tym skutkiem, że ich podmiotami stają się właściciele lokali. Ma natomiast zdolność sądową i procesową, zatem wierzyciel może dochodzić zaspokojenia od wspólnoty, albo od właścicieli lokali lub od właścicieli i wspólnoty. Sąd I instancji zauważył, że naruszenia praw powodów dopuścili się poszczególni właściciele lokali, a nie Wspólnoty, jednak uznał, że względy celowościowe i ekonomika postępowania przemawiają za uwzględnieniem roszczeń w stosunku do pozwanych. Jako podstawę prawną przyznanego wynagrodzenia Sąd I instancji przyjął art. 224 § 2 k.c. Należne wynagrodzenie, obliczone według stawek stosowanych przy wydzierżawianiu gruntów pod parkingi, zasądził za korzystanie z części działki nieobjętej służebnością drogi koniecznej i pomniejszył o wydatki poniesione przez Wspólnoty na utrzymanie nieruchomości powodów w należyłym stanie.

Apelację od powyższego wyroku wniosły wszystkie strony procesu. Powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie dalszej kwoty 79 238,70 zł z odsetkami ustawowymi od 4 października 2002 r. oraz odsetek od zasądzonej już kwoty 10.482,50 zł od 18 października 2002 r. do dnia zapłaty. Pozwane Wspólnoty wniosły natomiast o zmianę zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo i oddalenie żądań powodów w całości.

Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację pozwanych Wspólnot, oddalił natomiast apelację powodów. W uzasadnieniu wyjaśnił, że przyjmuje za własne ustalenia

faktyczne Sądu Okręgowego, jednak na ich podstawie formułuje odmienne wnioski prawne. Sąd II instancji uznał mianowicie, że strona pozwana nie ma legitymacji biernej. Zwrócił uwagę, że art. 6 ustawy o własności lokali daje wspólnocie mieszkaniowej zdolność sądową i zdolność prawną, skoro może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Należy go jednak odczytywać w powiązaniu z art. 17 tej ustawy, który w sposób szczególny normuje odpowiedzialność za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem wspólnota mieszkaniowa odpowiada bez ograniczenia, obok właścicieli lokali, którzy odpowiadają stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, co oznacza *a contrario*, że za zobowiązania wykraczające poza ten zakres wspólnota mieszkaniowa i jej członkowie nie odpowiadają. Sąd Apelacyjny odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu uchwały z dnia 24 listopada 2006 r. (III CZP 97/06, Biul. SN 2006, nr 11), z którego wynika, iż zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej został w ustawie o własności lokali ograniczony i sprowadza się do nabywania praw i obowiązków związanych wyłącznie z zarządem nieruchomością wspólnoty (art. 1 ust. 1 i art. 22 tej ustawy). Inne zobowiązania nie mogą powstać, ponieważ wykraczałyby poza ustawowo określony zakres zdolności prawnej wspólnoty. Powołał się także na orzecznictwo sądów apelacyjnych i poglądy wypowiedziane w piśmiennictwie.

Zdaniem Sądu II instancji, bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do powodów, nie będącej nieruchomością wspólną, przez właścicieli lokali - członków pozwanych Wspólnot Mieszkaniowych, wykracza poza zakres spraw dotyczących nieruchomości wspólnej tych Wspólnot. Pozwane Wspólnoty mogły nabyć sporny teren w drodze przewidzianej w art. 32a ustawy o własności lokali, jednak z tego uprawnienia nie skorzystały, przepis ten nie może zatem uzasadniać ich legitymacji biernej. Istnienia legitymacji nie dowodzi także fakt, iż zarządy Wspólnot uprzednio podjęły decyzję o zagospodarowaniu spornego terenu, ich uchwały nie miały bowiem żadnej doniosłości prawnej, co przesądzone zostało prawomocnym wyrokiem w innej sprawie między stronami. Ostatecznie więc Sąd II instancji przyjął, że działkę powodów zagospodarowali mieszkańcy budynków przylegających do tego terenu, a nie tworzone przez nich Wspólnoty. Odpowiedzialności Wspólnoty za takie zobowiązania, zdaniem tego Sądu, nie można wywieść z art. 17 ustawy o własności lokali.

Powodowie złożyli skargę kasacyjną od powyższego wyroku. Zaskarżyli go w całości, a jako podstawę kasacyjną wskazali naruszenie prawa materialnego (art. 398³

pkt 1 k.p.c.) - art. 6 w zw. z art. 17 ustawy o własności lokali, przez ich błędną wykładnię, polegająca na przyjęciu, że pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe i ich członkowie nie odpowiadają za zobowiązania wynikające z bezumownego korzystania z nieruchomości należących do powodów, albowiem odpowiedzialność ta nie dotyczy nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 17 tej ustawy, a tym samym pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe nie posiadają legitymacji biernej w sprawie.

We wnioskach powodowie domagają się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, a także zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania.

Pozwani wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem, który wymaga rozważenia sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, jak daleko sięga przewidziana w art. 17 ustawy o własności lokali odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej, ograniczona przez ustawodawcę do zobowiązań „dotyczących nieruchomości wspólnej”. W szerszym aspekcie jest to także problem zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, bowiem art. 6 w zw. z art. 17, art. 20 i nast. ustawy o własności lokali traktowane są w literaturze przedmiotu oraz w orzecznictwie jako przepisy o podstawowym znaczeniu przy dokonywaniu takiej oceny. Zagadnienie legitymacji biernej w postępowaniu wiąże się bowiem bezpośrednio ze zdolnością prawną strony, gdyż zdolność prawna wyznacza pole cywilnych praw i obowiązków, jakich podmiotem strona może zostać. Legitymacja w procesie jest zaś równoznaczna z uprawnieniem do występowania w danym postępowaniu w charakterze powoda (legitymacja czynna) bądź pozwanego (legitymacja bierna), co na płaszczyźnie materialnej oznacza przysługiwanie powodowi prawa podmiotowego bądź interesu, którego ochrony na drodze sądowej może się domagać, a po stronie pozwanej – obiektywną zdolność bycia adresatem żądań powoda. Tym samym granice zdolności prawnej wspólnoty wyznaczać będą jednocześnie granice jej legitymacji biernej w postępowaniu wywiedzionym z art. 17 ustawy o własności lokali.

Zagadnienie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej należy do najżywiej dyskutowanych i rozbieżnie interpretowanych w piśmiennictwie i orzecznictwie. Przegląd koncepcji zawiera uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego podjętej w poszerzonym składzie siedmiu sędziów w dniu 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07, OSNC z 2008, nr 7-8, poz. 69), w której przyjęto ostatecznie, że wspólnota mieszkaniowa,

działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku i której nadana została moc zasady prawnej. Pomocą w dokonaniu prawidłowej wykładni przepisów wskazywanych przez powodów służą motywy powołanej uchwały. Sąd Najwyższy stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Taki wniosek wyprowadzony został z treści art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 ustawy oraz z jej art. 17. W konsekwencji Sąd ten uznał, że wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny), w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną: przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ustawy) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a ustawy), jednak tylko nieruchomości potrzebnej do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty.

Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty precyzuje także zobowiązania, za które wspólnota odpowiada. Zobowiązaniami dotyczącymi nieruchomości wspólnej są zobowiązania związane z gospodarowaniem taką nieruchomością. Gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być przy tym interpretowane w sposób rozszerzający, jak chciałby skarżący. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele

lokali, na ich rzecz ustanowiona została służebność drogi koniecznej, oni uporządkowali i zagospodarowali nieruchomości powodów, oni wreszcie na tej nieruchomości parkują samochody, odpoczywają wśród zieleni czy pozwalają bawić się dzieciom. Te działania nie dotyczą jednak nieruchomości wspólnej lecz nieruchomości cudzej i nawet w zakresie gruntu zajętego pod wiatrołap, który mieści się w granicach służebności drogi koniecznej, nie stanowią przejawu gospodarowania nieruchomością wspólną przez wspólnotę, lecz ingerencję członków wspólnoty w cudze prawo.

Wykładnia przepisów art. 6 w zw. z art. 17 ustawy o własności lokali przyjęta przez Sąd I instancji była zatem prawidłowa, a skarga kasacyjna powodów podlega oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Nie może także zostać uwzględniony wniosek pozwanych o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego. Odpowiedź na skargę kasacyjną została złożona po upływie terminu przewidzianego w art. 398⁷ § 1 k.p.c., co powoduje, że uznana być musi za zwykłe pismo procesowe, z którego złożeniem § 12 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 1632, poz. 1349 ze zm.) nie wiąże uprawnienia do uzyskania odrębnego wynagrodzenia przez pełnomocnika.