



Sygn. akt II CSK 667/09

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Miasta P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ulicy C. [...] w P.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 22 lipca 2009 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 13 lutego 2009 r. oddalił powództwo Miasta P. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. C. [...] z dnia 22 lipca 2008 r. w sprawie przyjęcia poprawionego operatu z inwentaryzacji wymienionego budynku. W operacie tym przyjęto, że mieszkanie nr 16 o pow. 53,60 m² położone na strychu stanowi część wspólną nieruchomości, a nie własność Miasta.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym.

Przedmiotowy budynek mieszkalny został wzniesiony w 1910 r. Na podstawie dokumentacji budowlanej dokonano wpisu do księgi wieczystej określając w nim powierzchnię całkowitą budynku na 1.774,93 m², powierzchnię mieszkalną na 1.000,70 m² oraz powierzchnię przynależności na 113,2 m². Na powierzchnię mieszkalną składa się powierzchnia mieszkań o nr od 1 do 10 oraz od 12 do 15. Lokal nr 11 o pow. 34,10 m² stanowił pomieszczenie na potrzeby właściciela kamienicy i nie był wliczany do powierzchni mieszkalnej. Od tego czasu w księdze wieczystej nie były dokonywane żadne zmiany. W latach 1962 do 2005 r. część powierzchni strychu została wynajęta przez Dzielnicowy Zarząd Budynków Mieszkalnych P. państwu T. W wyniku tej umowy do spisu lokali dodano lokal nr 16 i wprowadzono go do ewidencji. W umowie najmu przyjęto, że powierzchnia lokalu nr 1 wynosi 78,80 m², co obliczono odejmując łączny metraż powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych (przyjęty w zawartych umowach najmu) od powierzchni mieszkalnej określonej w księdze wieczystej. W efekcie tego powierzchnia mieszkania nr 1 została bez wykonania pomiaru lokalu zaniżona o 15,9 m². W wyniku tych czynności pierwotna powierzchnia lokali nr 10 i 11 została zaliczona do części wspólnej (obecnie lokale te są pomijane w spisie lokali), a na strychu wydzielono powierzchnię mieszkalną. Decyzja w sprawie zmiany użytkowania wymienionych lokali nie została nigdy wydana. W związku z brakiem decyzji o przekwalifikowaniu lokalu nr 16 na samodzielny lokal Wspólnota Mieszkaniowa po przejęciu zarządu nad nieruchomością podjęła uchwałę o wykonaniu inwentaryzacji budynku. W sporządzonym przez Andrzeja K. operacie

z inwentaryzacji, do powierzchni wspólnej budynku zaliczono piwnice, klatki schodowe oraz poddasze, na powierzchnię którego składa się klatka schodowa, lokal nr 16, korytarz, pralnia i strych. W zleconej przez Wspólnotę opinii technicznej biegły rzeczoznawca budowlany stwierdził, że lokal nr 16 – obecnie niezamieszkały – nie spełnia wymogów samodzielnego lokalu. Odmienne stanowisko prezentuje powód, który głosował przeciwko przedmiotowej uchwale uznając, że lokal nr 16 jest samodzielnym lokalem mieszkalnym, stanowiącym jego własność i nie należy do powierzchni wspólnej.

Sąd Okręgowy stanowiska tego nie podzielił. Jako przyczynę oddalenia powództwa wskazał w pierwszej kolejności niewykazanie przez powoda, że lokal nr 16 jest faktycznie lokalem mieszkalnym, co wynika z niezakwestionowanej opinii rzeczoznawcy budowlanego, mającej w sprawie znaczenie niepodważonych twierdzeń strony. Powód nie wykazał również, że przedmiotowy lokal został prawnie przekwalifikowany i uzyskał status samodzielnego lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 93 ze zm. – dalej jako u.w.l.) albo, że co najmniej zostało wydane pozwolenie na przebudowę strychu na lokal mieszkalny, na podstawie którego mogło dojść do takiej adaptacji. W ocenie tego Sądu sporne pomieszczenie nie stanowi też tzw. współwłasności przymusowej, nie jest funkcjonalnie ściśle powiązane z własnością innego lokalu, nie może być więc uznane za należące do niego.

Z tych względów uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza interesu powoda i nie godzi w jego własność.

Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny zaskarżonym obecnie wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego i uwzględnił powództwo.

Odnosząc się do spornej kwestii, samodzielności lokalu nr 16 stwierdził, że nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia. Wskazał, że zgodnie z art. 3 ust. 7 u.w.l., jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości nie dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, to w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów

w nieruchomości wspólnej, bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w art. 3 ust. 3, a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. W okolicznościach sprawy, skoro powód nie zawarł z właścicielami wyodrębnionych lokali w/w umowy, to decydujące znaczenie miały postanowienia umowy ustanawiającej własność pierwszego lokalu. Podniósł, że o tym co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej decyduje własność, a decyzję o tym jakie części budynku nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością właścicieli lokali podejmuje się w chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu i z tą chwilą pojawia się pojęcie nieruchomości wspólnej. Stwierdził, że z uwagi na analogiczne określenie przedmiotu współwłasności w odniesieniu do elementów domu, w którym wyodrębniono własność lokali w art. 15 lit. a ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) i w art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm. – dalej u.g.n.), obowiązującej w dacie wyodrębnienia pierwszego lokalu w przedmiotowym budynku, przyjęć należy – zgodnie ukształtowaną w orzecznictwie wykładnią art. 15 lit. a ust. 2 ustawy z 14 lipca 1961 r., że także na gruncie art. 24 u.g.n., za wspólne mogą być uznane tylko te części budynku, które nie mogły służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali (fundamenty, mury zewnętrzne, dachy, klatki schodowe korytarze). Jeżeli natomiast w wielomieszkaniowym budynku pozostały niewyodrębnione jako oddzielne „własności lokalowe” powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, to powierzchnie te nie stanowiły przedmiotu współwłasności, lecz pozostawały własnością dotychczasowego właściciela tj. Państwa (Gminy), który – jeśli są do tego podstawy – może działać w kierunku wyodrębnienia własności dalszych lokali. (tak uchwała SN z 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 96). Za okoliczność bezsporną uznał przy tym, że w 1990 r. lokal nr 16 pozostawał do

wyłącznego użytku powoda, który go wynajmował, dostępu do niego nie mieli natomiast pozostali mieszkańcy w tym także właściciel wyodrębnionego lokalu. W oparciu o wynik badania dokumentów załączonych do księgi wieczystej Sąd Apelacyjny ustalił, że w chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu przyjęta powierzchnia użytkowa budynku wynosiła 1000 m² to znaczy, iż uwzględniono w niej lokal nr 16, który uprzednio został wprowadzony do ewidencji. Okoliczności ta została przyznana przez pozwaną. Udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej co do zasady jest zaś stały i nie ulega zmianie na skutek wyodrębnienia własności kolejnego lokalu przy zastosowaniu podanego we właściwych przepisach sposobu jego określenia.

Powyższe doprowadziło Sąd Apelacyjny do wniosków przeciwnych, niż wywiedzione przez Sąd Okręgowy a mianowicie, że zaskarżona uchwała nie dotyczyła zarządu nieruchomością wspólną, lecz ingerowała w prawo własności powoda. Jako podjęta z naruszeniem art. 3 ust. 7 u.w.l. i art. 140 k.c. i podlegała uchyleniu na podstawie art.25 u.w.l.

W skardze kasacyjnej pozwanej Wspólnoty, opartej na obu ustawowych podstawach, skarżąca zarzuciła:

- 1) naruszenie art. 24 u.g.n. oraz art. 3 u.w.l. przez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że pomieszczenie nr 16 nie jest częścią wspólną budynku i nie miało tego charakteru także w chwili wydzielania pierwszego lokalu,
- 2) art. 382 i 328 § 2 k.p.c. przez nieodniesienie się do zagadnienia zmian w powierzchni lokali w spornym budynku, co stanowiło zagadnienie istotne dla rozstrzygnięcia.

Wnosiła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocena prawidłowości dokonanej subsumcji jest możliwa, wówczas tylko, gdy ustalony przez sąd drugiej instancji stan faktyczny, na którym oparty został zaskarżony wyrok nie wywołuje zastrzeżeń co do jego zupełności. Skutkiem tego,

w razie gdy skarżący przytacza w skardze kasacyjnej obie ustawowe podstawy, Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności rozważa czy nie doszło do naruszenia przepisów postępowania, co pozwala stwierdzić czy pozostaje nim związany przy ocenie naruszenia prawa materialnego. Brak uzasadnionych zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania powoduje miarodajność ustalonego w sprawie stanu faktycznego dla tej oceny.

Podniesione przez skarżącą w ramach drugiej ustawowej podstaw zarzuty nie mogą być uznane za uzasadnione.

Zarzucane w niej uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. wyrażające się w lakoniczności uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie jest równoznaczne z jego naruszeniem, o tym bowiem świadczyłoby dopiero wykazanie, że uzasadnienie nie zawiera wszystkich określonych w tym przepisie elementów, koniecznych do dokonania przez Sąd Najwyższy kontroli kasacyjnej wyroku. Twierdzeń takich jednakże skarga nie zawiera.

Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie, zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., zawierającego ogólną dyrektywę kompetencyjną, która wyraża istotę postępowania apelacyjnego nie może co do zasady stanowić samodzielnej podstawy kasacyjnej. (wyrok SN z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 102/998, nie publ., post. SN z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 17). Nie jest przy tym wykluczone powołanie się w skardze kasacyjnej na naruszenie tego przepisu dla zakwestionowania dokonanej przez sąd apelacyjny oceny materiału dowodowego sprawy z pominięciem jego części (wyrok SN z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 195/06, nie publ.) i wówczas skarżący powinien określić dokładnie bezpodstawnie pominięte dowody i wykazać, że mogło to mieć wpływ na wynik sprawy. Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. nie jest natomiast adekwatny do tezy, że sąd apelacyjny nie odniósł się do istotnego dla rozstrzygnięcia – w ocenie skarżącego – zagadnienia, bliżej zresztą w skardze kasacyjnej skarżącej Wspólnoty nieopisanego.

Skuteczne wniesienie skargi kasacyjnej zależy od zachowania przez skarżącego przewidzianych dla niej w art. 398⁴ k.p.c. wymogów. Doniosłość określonego w art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c. wymogu przytoczenia podstaw kasacyjnych

i ich uzasadnienia wiąże się z wynikającą z art. 398¹³ § 1 k.p.c. zasadą związania Sądu Najwyższego podstawami skargi, które obok granic zaskarżenia wyznaczają zakres jego kognicji. Przytoczenie podstaw skargi kasacyjnej powinno wskazywać oznaczone numerami artykułu, a jeśli zawierają one dalsze oznaczenia to także, paragrafu, ustępu, litery, naruszone przepisy prawa, określać na czym ono polega, a w wypadku przepisów postępowania wykazywać, że ich naruszenie mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

Wymagania tego nie spełnia sformułowanie zarzutów naruszenia prawa materialnego w rozpoznawanej skardze, nie zawierające takiego oznaczenia, co powoduje ich bezskuteczność. Z tych względów orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).