



Sygn. akt V CSK 150/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W.

przy ulicy G. [...]

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 3 lutego 2011 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację Gminy W. od wyroku Sądu Okręgowego oddalającego powództwo Gminy o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej we W. przy ul. G. [...] z dnia 7 czerwca 2010 r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu na remont nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne. Sądy obu instancji ustaliły, że zaskarżoną uchwałą właściciele lokali wyrazili zgodę na zaciągnięcie kredytu na remont nieruchomości wspólnej w wysokości do 133.411,11 zł na okres 20 lat w PKO BP we W. w celu sfinansowania zaplanowanego na 2010/2011 rok remontu nieruchomości wspólnej polegającego na wymianie instalacji elektrycznej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją nr 1572/2010 z dnia 8 czerwca 2010 r. nakazał Wspólnocie wymianę wewnętrznej linii zasilającej i instalacji elektrycznej oświetlenia w obrębie komunikacji budynku w terminie do dnia 30 października 2010 r. Gmina W. informowała w roku 2008 i 2009 zarządców wspólnot mieszkaniowych o wypracowanym z bankiem wzorze uchwały w sprawie zaciągania przez wspólnoty kredytu termomodernizacyjnego oraz na finansowanie prac remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W dniu 6 września 2010 r. Bank PKO SA udzielił pozwanej Wspólnocie kredytu w kwocie 133.411,11 zł na finansowanie remontu na okres do 1 września 2030 r., pobrał prowizję w wysokości 2001,17 zł i ustalił oprocentowanie jako zmienne.

Sąd Apelacyjny uznał za niezasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 12, 25, i 17 ustawy z dnia 17 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej: „u.o.w.l.”) przez ich błędną wykładnię oraz art. 44 ust. 1 pkt 2 i 3 ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) przez jego niezastosowanie. Podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż zaskarżona uchwała nie narusza interesów strony powodowej ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, bowiem została podjęta w interesie wspólnoty

mieszkaniowej celem uzyskania środków niezbędnych dla realizacji koniecznych prac remontowych, a zatem również w interesie tych lokatorów, którzy zajmują lokale należące do Gminy. Fakt, że Gmina nie była zainteresowana pozyskaniem środków z zewnątrz, nie oznacza naruszenia zasad prawidłowego zarządzania zwłaszcza, że nie było przeszkód, by uruchomiła środki na zmniejszenie kosztów kredytu. Ponadto nie ma podstaw do twierdzenia, że powódka ponosi większe obciążenia niż pozostali właściciele lokali wbrew zasadzie wyrażonej w art. 12 ust. 2 u.o.w.l., bo zaciągnięty kredyt obciąża wszystkich właścicieli stosownie do ich udziałów. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 17 u.o.w.l. Sąd ten wskazał, że ma on charakter bezwzględnie obowiązujący i nie daje zainteresowanym swobody w kształtowaniu materii w nim uregulowanej. Za zobowiązania ważne zaciągnięte odpowiada wspólnota, a subsydiarna odpowiedzialność współwłaścicieli została ograniczona do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny podzielił także pogląd Sądu Okręgowego, że przepisy art. 44 ustawy o finansach publicznych nie mają zastosowania w sytuacji, gdy Gmina występuje jako członek wspólnoty mieszkaniowej, bowiem wówczas reżim jej odpowiedzialności wynika z ustawy o własności lokali w zakresie, w jakim ustawa ta reguluje stosunki cywilnoprawne, a w zakresie nieuregulowanym stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt. 1 k.p.c.) Gmina W. zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię art. 1 pkt 3 w zw. z art. 5, w zw. z art. 9 pkt 3, w zw. z art. 10 ust. 1 i w zw. z art. 44 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 w zw. z art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) w zw. z art. 353 i art. 373 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Wniosła o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wobec oparcia skargi wyłącznie na pierwszej podstawie kasacyjnej Sąd Najwyższy związany jest stanem faktycznym ustalonym przez Sąd drugiej instancji.

Zarzut naruszenia art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 w zw. z art. 17 u.o.w.l. w zw. z art. 353 i art. 373 k.c. przez błędną wykładnię skarżący uzasadnia wadliwym, w jego ocenie, przyjęciem przez Sąd drugiej instancji, że niedopuszczalne jest zawarcie przez wspólnotę mieszkaniową umowy kredytowej, na mocy której jeden z członków wspólnoty byłby zwolniony przez bank jako wierzyciela z odpowiedzialności subsydiarnej z tytułu kredytu w sytuacji, gdy członek ten pokrył uprzednio przypadającą na niego część kredytu. W istocie jednak problem związany z rozstrzygnięciem sprawy dotyczy kwestii, czy jest dopuszczalne ograniczenie zasad odpowiedzialności jednego z właścicieli za zobowiązania wspólnoty w stosunku do zasady określonej w art. 17 u.o.w.l. Przypomnieć należy, że wspólnota mieszkaniowa jest ułomną osobą prawną działającą samodzielnie, zarządzającą majątkiem wspólnym właścicieli oraz mogącą nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, przy czym do czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, konieczna jest zgoda wszystkich właścicieli. W wypadku zaciągnięcia ważnego zobowiązania dotyczącego nieruchomości wspólnej wspólnota odpowiada za nie osobiście bez ograniczeń, natomiast odpowiedzialność właścicieli ma charakter subsydiarny i aktualizuje się w wypadku nie wykonania zobowiązania przez wspólnotę – w części odpowiadającej udziałowi właściciela w nieruchomości (art. 17 u.o.w.l.). Nie może być wątpliwości, że wydatki na remonty wchodzą w zakres kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaś art. 12 ust. 2 zd. 2 oraz art. 13 u.o.w.l. nakładają na właścicieli obowiązek pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem takiej nieruchomości stosownie do ich udziałów i uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną. Wydatki na remonty mogą być pokryte przez właścicieli albo w formie bezpośredniej wpłaty stosownej kwoty, albo poprzez zaciągnięcie zobowiązania w formie kredytu na remont przez wspólnotę, przy czym wybór formy finansowania pozostawiony jest decyzji ogółu właścicieli, a nie poszczególnych współwłaścicieli. W hipotetycznej sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli zrealizowałby swój obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną poprzez

wpłatę kwoty odpowiadającej jego udziałowi w tych kosztach, odpowiedzialność za zobowiązanie z tytułu kredytu na remont zaciągniętego przez wspólnotę w dalszym ciągu obciążałoby takiego współwłaściciela w części odpowiadającej jego udziałowi. Konieczne byłoby zatem wyłączenie jego odpowiedzialności poprzez zrzeczenie się długu przez wierzyciela, jednakże nie wywierałoby ono skutku prawnego w stosunku wewnętrznym między współwłaścicielami i wspólnotą, który regulowany jest przepisami ustawy o własności lokali. Konieczne zatem byłoby zawarcie umowy pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami wyłączającej odpowiedzialność danego właściciela za konkretne zobowiązanie wspólnoty. Kwestią zatem jest, czy taka umowa byłaby zgodna z uregulowaniem zawartym w art. 17 u.o.w.l. Przepis ten, jak większość przepisów ustawy o własności lokali, ma charakter normy *iuris cogentis*, a zatem nie można generalnie wyłączyć umownie jego mocy obowiązującej. Mieć należy na uwadze, że art. 17 u.o.w.l. jako zasadę przyjmuje, że każdy ze współwłaścicieli odpowiada za część zobowiązania wspólnoty (w tym wypadku z tytułu kredytu na remont), natomiast nie uzależnia odpowiedzialności poszczególnych współwłaścicieli od tego, czy zrealizowali oni swój obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu niezależnie od zobowiązania zaciągniętego przez wspólnotę. Ukształtowanie umownej odpowiedzialności właścicieli inne, niż zawarte w art. 17 u.o.w.l. jest zatem dopuszczalne w takim zakresie, w jakim nie narusza zasady w nim określonej i nie wyłącza odpowiedzialności wszystkich współwłaścicieli za zobowiązania wspólnoty. Przychylić się należy natomiast do poglądów doktryny, iż możliwe jest zaostrenie zasady odpowiedzialności wszystkich, lub niektórych współwłaścicieli poprzez np. wprowadzenie odpowiedzialności solidarnej z tym, że modyfikacja taka jest dopuszczalna jedynie w wypadku zawarcia umowy przez wszystkich współwłaścicieli. W konsekwencji Gmina, jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej, jest zobowiązana do ponoszenia kosztów zarządu w postaci kosztów remontu tej nieruchomości wspólnej na zasadach i w wysokości określonej w uchwale przez ogół współwłaścicieli. Skarżąca nie podniosła zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 u.o.w.l. normującego przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty, a zatem nie podważa w istocie oceny Sądu drugiej instancji, że uchwała ta nie narusza zasad prawidłowego zarządu oraz nie narusza w inny sposób interesów powódki.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 1 pkt 3 w zw. z art. 5 w zw. z art. 9 pkt 3, w zw. z art. 10 ust. 1 i w zw. z art. 44 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o finansach publicznych, wskazać należy, że nie ulega wątpliwości, iż powodowa Gmina jako jednostka samorządu terytorialnego jest jednostką sektora finansów publicznych, dysponuje środkami i dochodami publicznymi i związana jest ustawą o finansach publicznych, a w konsekwencji dyscypliną finansową. Skarżący uzasadnia naruszenie wyżej wymienionych przepisów twierdzeniem, że jako jednostka sektora finansów publicznych dysponująca wyłącznie środkami publicznymi jest zobowiązana do dokonywania wydatków publicznych w sposób celowy i oszczędny z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów. Wprawdzie skarżąca przywołała przepis art. 44 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy, zaś o powyższym obowiązku stanowi art. 44 ust. 3 pkt 1a, jednakże traktując błędne wskazanie przepisu jako oczywistą omyłkę wskazać trzeba, że jako właściciel lokali i współwłaściciel nieruchomości wspólnej oraz członek wspólnoty mieszkaniowej jest związana z pozwaną wspólnotą stosunkami cywilnoprawnymi i nie występuje w tych stosunkach jako podmiot publicznoprawny, a równorzędny podmiot działający na zasadach określonych w ustawie o własności lokali. Koszty zarządu mają charakter cywilnoprawny i gmina ponosi je jako członek wspólnoty, a zatem nie jest to działalność w sferze publicznej (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK113/08, nie publ.). Skarżąca jest wobec tego związana zasadami określonymi w ustawie o własności lokali na równi z pozostałymi współwłaścicielami. Skoro przepisy ustawy w sposób bezwzględnie obowiązujący regulują odpowiedzialność współwłaścicieli za zobowiązania wspólnoty, a wspólnota jako ogół właścicieli jest uprawniona do podjęcia uchwały w przedmiocie finansowania kosztów zarządu (kredyt na remont), to decyduje wola większości właścicieli. W konsekwencji Gmina obowiązki wynikające z ustawy o finansach publicznych powinna realizować w granicach wyznaczonych przez zobowiązania wynikające z uchwał wspólnoty. Sposób finansowania jednego z członków wspólnoty pozostaje bez znaczenia dla oceny prawidłowości podjętej uchwały, która pozostaje w zgodzie z przepisami u.o.w.l., jest zgodna z interesem ogółu właścicieli i nakłada na powódkę obowiązek finansowy w takim samym stopniu, jak na innych współwłaścicieli, a w rezultacie nie narusza interesu powódki

w innym stopniu, niż innych współwłaścicieli. Konsekwencją jest uznanie, że gmina jako członek wspólnoty mieszkaniowej, odpowiada za zobowiązania wspólnoty w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną według zasad wynikających z ustawy o własności lokali i uchwał wspólnoty, natomiast finansowanie kosztów z nich wynikających, w części na nią przypadającej, odbywa się na podstawie ustawy o finansach publicznych.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., o kosztach rozstrzygając na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 i § 12 ust. 4 pkt 2 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 z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).