



Sygn. akt V CSK 662/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSA Barbara Trębska

w sprawie z powództwa K. O., K. Ż., M. R. i W. S.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. [...]

o uchylenie uchwał,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 15 października 2014 r.,  
skargi kasacyjnej powódki K. O. od wyroku  
Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 24 lipca 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

UZASADNIENIE

Powodowie [...] wystąpili przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości [...] z powództwem o uchylenie dwóch uchwał podjętych przez pozwaną wspólnotę w dniu 20 grudnia 2011 r.:

- uchwały nr 14/12/2011 w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele remontowe i modernizacyjne kwoty uzyskanej z tytułu ceny sprzedaży lokalu nr 12, powstałego w wyniku adaptacji strychu i
- uchwały nr 15/12/2011 w sprawie wyrażenia zgody na spłatę kredytu termomodernizacyjnego z kwoty uzyskanej jako cena sprzedaży lokalu nr 12, powstałego w wyniku adaptacji strychu.

Skarżący zarzucili, że uchwały naruszają prawa majątkowe właścicieli lokali mieszkalnych.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 15 marca 2013 r. uchylił uchwałę nr 14/12/2011, jako podjętą z naruszeniem art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej „u.w.l.”), natomiast oddalił powództwo w zakresie żądania uchylenia drugiej uchwały.

Sąd ustalił, że właściciele lokali postanowili zaadaptować fragment strychu, stanowiącego część wspólną nieruchomości, na lokal mieszkalny i wyrazili zgodę na sprzedaż powstałego w ten sposób samodzielnego lokalu. Sprzedaż nastąpiła w dniu 26 października 2011 r. - dokonał jej zarząd działający na podstawie pełnomocnictw uzyskanych od członków wspólnoty. Po sprzedaży powstał spór między właścicielami lokali o to, czy środki pieniężne uzyskane z tytułu ceny lokalu (160 000 zł) stanowią przychód z nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 12 ust. 2 u.w.l. Powódka domagała się przekazania jej całości udziału w kwocie zapłaconej przez nabywcę lokalu. Sporne uchwały oparte zostały na założeniu, że uzyskana ze sprzedaży kwota stanowiła przychód z nieruchomości wspólnej, wobec czego powinna zostać w pierwszej kolejności przeznaczona na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem tej nieruchomości. W związku z tym w podjętej 20 grudnia 2011 r. uchwale 14/12/2011 postanowiono całą kwotę 160 000 zł przeznaczyć na cele remontowe i modernizacyjne wspólnoty, to jest na fundusz

remontowy, a w uchwale 15/11/2011 z tego samego dnia zdecydowano, że ze środków pieniężnych znajdujących się w funduszu remontowym, uzyskanych ze sprzedaży lokalu nr 12, spłacone zostanie do dnia 31 grudnia 2011 r. zadłużenie z tytułu kredytu termomodernizacyjnego w kwocie 70 932,60 zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w drodze umowy sprzedaży każdy z właścicieli lokali zbył przysługujący mu udział w tej części nieruchomości wspólnej, z której powstał lokal mieszkalny nr 12 i jest uprawniony do otrzymania odpowiedniej części ceny, jednak z ograniczeniem swobody rozporządzenia tymi środkami przewidzianym w art. 12 ust. 2 u.w.l., ponieważ środki te stanowią przychód z nieruchomości wspólnej. Sąd wyjaśnił, że art. 12 ust. 2 u.w.l. ogranicza prawa właścicieli lokali do pożytków jakie przynosi współwłasność. Pożytki te w pierwszej kolejności powinny być wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Za tego rodzaju koszty Sąd Okręgowy uznał ciążące na wspólnocie zobowiązania z tytułu kredytu zaciągniętego na izolację termiczną budynku, w związku z tym uchwałę 15/11/2011 r. ocenił jako zgodną z prawem. Natomiast przeznaczenie w uchwale nr 14/11/2011 środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży na fundusz remontowy, bez wskazania rzeczywiście istniejących kosztów utrzymania nieruchomości, Sąd uznał za nieuzasadnione treścią art. 12 ust. 2 u.w.l., zbyt daleko idące ograniczenie prawa własności i uchwałę tę uchylił.

Wyrok zaskarżony został przez obie strony. Orzeczeniem z dnia 24 lipca 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje. Zgodził się z wykładnią art. 12 ust 2 u.w.l. dokonaną przez Sąd Okręgowy, prowadzącą do uznania środków pozyskanych ze sprzedaży lokalu wyodrębnionego z części wspólnych za przychód z nieruchomości wspólnej. Sąd podkreślił, że za decydujący uznać należy pierwotny charakter pomieszczeń, z których wyodrębniono lokal nr 12 w wyniku przebudowy. Były to pomieszczenia wchodzące w skład części wspólnej nieruchomości, które stały się odrębnym przedmiotem własności dopiero z chwilą konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej prawa własności na rzecz nabywcy oraz stosownej zmiany w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie z chwilą fizycznego wyodrębnienia z powierzchni strychowej. Jako pozbawione

znaczenia Sąd ocenił to, czy uzyskane środki wchodzą do majątku wspólnoty mieszkaniowej bezpośrednio, czy też przesunięcie takie wymagało uchwały właścicieli, skoro cena za lokal nr 12 co do zasady przysługiwała właścicielom poszczególnych lokali, którzy jednak podjęli decyzję o ich przeznaczeniu na konkretny cel. Możliwość podjęcia takiej uchwały, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wynika z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd wskazał na cel przyjętego w tym przepisie rozwiązania, które zapewnia wspólnocie mieszkaniowej źródło funduszy na zarządzanie nieruchomością wspólną. Zaznaczył, że nie można utożsamiać tytułu prawnego do środków finansowych z prawem do rozporządzania tymi środkami, ponieważ, na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l., jeżeli istniały niepokryte wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, członkowie wspólnoty byli uprawnieni do podjęcia uchwały o przeznaczeniu na ich spłatę funduszy ze sprzedaży lokalu wygospodarowanego z części wspólnych. Jednak art. 12 ust. 2 u.w.l. nie uprawnia, zdaniem Sądu, do zatrzymania, mocą uchwały wspólnoty, przychodów z części wspólnej na poczet przyszłych, niesprecyzowanych wydatków remontowych.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zaskarżając go w części oddalającej jej apelację oraz w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania. W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie z art. 389<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., zarzuciła naruszenie art. 12 ust. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię zawartego w tym przepisie pojęcia „przychód z nieruchomości wspólnej” jako oznaczającego cenę sprzedaży lokalu, który został wyodrębniony ową sprzedażą z nieruchomości wspólnej, a przed wyodrębnieniem stanowił element nieruchomości wspólnej. Skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części lub o uchylenie go w tej części i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut błędnej wykładni art. 12 ust. 2 u.w.l. skarżąca wsparła czterema argumentami - jej zdaniem:

- 1) wykładnia językowa tego przepisu sprzeciwia się uznaniu ceny sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego za przychód z nieruchomości wspólnej;
- 2) według stanowiska przyjętego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2003 r. (I CK 156/02, OSNC 2004/11/185) z treści art. 4 ust. 1 u.w.l. oraz art. 2 ust 2 u.w.l. wynika, że lokal samodzielny, niezależnie od tego czy został wyodrębniony czy też nie, nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej;
- 3) przy wykładni art. 12 ust. 2 u.w.l. uwzględnić należy płynący z art. 12 ust. 2 u.w.l. wniosek, że lokalem mieszkalnym może być wyłącznie lokal samodzielny, więc lokal nr 12 musiał być najpierw lokalem samodzielnym niewyodrębnionym, zanim został zbyty;
- 4) przychodem z części wspólnej nie może być przychód z czegoś, co nie jest składnikiem części wspólnej w momencie uzyskania owego przychodu.

Wbrew stanowisku skarżącej wykładnia językowa art. 12 ust. 2 u.w.l. nie uzasadnia poglądu, jakoby pojęcie „inne przychody z nieruchomości wspólnej” wykluczało włączenie w jego zakres przychodów, a więc korzyści innego rodzaju niż pożytki, uzyskanych w drodze zbycia przekształconego fragmentu części wspólnych. Pojęcie przychodu ma przede wszystkim konotacje ekonomiczne i prawnopodatkowe; rozumiany jest jako wpływ wartości, korzyści materialnych. Nawiązuje do efektu określonego działania, a nie do przyjętej metody prowadzącej do tego skutku. W rozważanej sprawie nie budzi wątpliwości, że właściciele lokali, tworzący pozwaną wspólnotę, zdecydowali ze z góry przyjętym założeniem sprzedaży zmniejszyć powierzchnię części wspólnych, stanowiących przedmiot współwłasności, przez wydzielenie ze strychu lokalu mieszkalnego. Powstanie samodzielnego lokalu, który - po wydzieleniu z części wspólnych - był uzyskanym przez członków wspólnoty nowym obiektem, o odmiennych, większych walorach użytkowych - samo w sobie stanowiło już, w sensie ekonomicznym, „przychód” z nieruchomości wspólnej, uzyskany kosztem części wspólnych i nakładów współwłaścicieli. Jego docelowe zbycie, jako odrębnego przedmiotu własności, spowodowało zastąpienie korzyści rzeczowej jej wartością pieniężną, której źródłem była niewątpliwie część wspólna nieruchomości. Omawiany stan

faktyczny różni się zasadniczo od okoliczności, jakie były przedmiotem rozważań w powoływanym przez skarżącą wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 października 2003 r. (I CK 156/02), a także we wcześniejszych orzeczeniach wskazanych w uzasadnieniu tego wyroku. Podstawowa różnica polegała na tym, że przedmiotem sporu były w nich pożytki z lokali niewyodrębnionych w nieruchomościach, w których wyodrębniona została jedynie część lokali, a do pozostałych, niewyodrębnionych, prawo przysługiwało dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości. Lokale te nigdy nie stanowiły części wspólnych, to znaczy części przeznaczonych do wspólnego korzystania przez właścicieli odrębnych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości. Natomiast w rozpatrywanej sprawie strych należał do części wspólnych, a więc decyzje członków wspólnoty dotyczyły uzyskania korzyści w drodze przekształcenia części wspólnych. Przychodem z części wspólnych był samodzielny lokal przeznaczony na sprzedaż, a - po jego zbyciu - uzyskana cena. Argumenty skarżącej, akcentujące architektoniczną samodzielność lokalu nr 12 przed jego sprzedażą nie mają więc istotnego znaczenia przy kwalifikowaniu środków uzyskanych z jego sprzedaży jako przychodu w rozumieniu art. 12 ust. 2 u.w.l.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna powódki podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.