



Sygn. akt III CSK 446/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa K. J. i J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. K. o uchylenie uchwał,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 września 2015 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [..]

z dnia 20 lutego 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 lutego 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów od wyroku Sądu pierwszej instancji oddalającego powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. K. [...] o uchylenie trzech uchwał z dnia 25 marca 2013 r., ustalających równe obciążenie wszystkich współwłaścicieli kosztami utrzymania miejsc garażowych w nieruchomości wspólnej, z których korzystają tylko niektórzy współwłaściciele. W ocenie powodów zaskarżone uchwały naruszają umowę współwłaścicieli o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum oraz interesy współwłaścicieli, którzy nie korzystają z miejsc garażowych.

Sądy ustaliły między innymi, że powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu nr 1 przy ul. K. położonego w budynku, w którym w podpiwniczeniu znajdują się miejsca garażowe będące częścią nieruchomości wspólnej. W zawartej w dniu 23 kwietnia 2013 r. z właścicielem nieruchomości umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 1 i jego sprzedaży na rzecz powodów, strony dokonały też podziału nieruchomości wspólnej do korzystania w ten sposób, że ustaliły iż sprzedający jest wyłącznie uprawniony do korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w garażu wielostanowiskowym oraz przyznawania ich nabywcom kolejnych lokali (poza miejscami postojowymi, które już zostały przyznane nabywcom wyodrębnionych lokali w tym budynku). Powodowie jako kupujący zobowiązali się nie rościć pretensji do miejsc postojowych we wskazanym garażu i ustanowili sprzedającego pełnomocnikiem do dokonania wyżej wskazanych czynności.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 25 marca 2013 r. podjęte zostały między innymi zaskarżone uchwały dotyczące zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego Wspólnoty, zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz zatwierdzenia wysokości zaliczki wpłacanej na fundusz remontowy.

Sąd pierwszej instancji oddalając powództwo uznał, że zaskarżone uchwały, obciążające kosztami utrzymania miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym wszystkich właścicieli lokali stosownie do ich udziałów

w nieruchomości wspólnej, zgodne są z bezwzględnie obowiązującym art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: „u.w.l.”), który nie przewiduje wyjątków w tym zakresie, poza sytuacją wskazaną w art. 12 ust. 3, nie występującą w sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego przepis art. 12 ust. 2 u.w.l., nie pozwala na inne uregulowanie kwestii w nim unormowanych w umowie między współwłaścicielami o podziale nieruchomości wspólnej do użytkowania i nie dopuszcza możliwości podjęcia uchwały obciążającej kosztami utrzymania miejsc postojowych w garażu stanowiącym część nieruchomości wspólnej jedynie tych właścicieli odrębnych lokali, którzy w wyniku podziału nieruchomości do użytkowania korzystają z miejsc postojowych, z wyłączeniem pozostałych właścicieli lokali.

Oddalając apelację powodów Sąd Apelacyjny nie podzielił wprawdzie stanowiska, że przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie może być zmieniony przez umowę o podziale nieruchomości do korzystania, jednak uznał, że zawarta w tym przedmiocie między współwłaścicielami pozwanej Wspólnoty umowa o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum zawiera jedynie uzgodnienie o wyłącznym korzystaniu z miejsc postojowych przez niektórych współwłaścicieli, tych którzy zawarli w tym przedmiocie stosowną umowę. Nie zawiera natomiast postanowień co do obowiązku ponoszenia wyłącznie przez tych właścicieli kosztów utrzymania miejsc postojowych. Wobec tego nie wywarła ona żadnego skutku w zakresie obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią nieruchomości wspólnej, w szczególności innego podziału tych ciężarów niż wynika z art. 12 ust. 2 u.w.l. Sąd Apelacyjny uznał, że nie można w sposób dorozumiany doszukiwać się w umowie o podziale nieruchomości do użytkowania uregulowań stwierdzających, iż koszty utrzymania miejsc postojowych obciążają tylko tych współwłaścicieli, którzy z nich korzystają. Skoro takiego postanowienia umowa nie zawiera i nie można go z niej wyprowadzić w sposób dorozumiany, brak podstaw do uznania, że strony zmieniły zasady ponoszenia kosztów wynikające z art. 12 ust. 2 u.w.l., a tym samym brak podstaw do stwierdzenia, że zaskarżone uchwały naruszają umowę stron lub wskazany przepis.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie powodowie zarzucili naruszenie art. 56 k.c. w zw. z art. 12 ust. 2 u.w.l. przez niezastosowanie art. 56 k.c. i pominięcie, że wynikającym z zasad współzycia społecznego i ustalonych zwyczajów skutkiem zawartej umowy o podziale nieruchomości wspólnej do użytkowania było obciążenie wydatkami i ciężarami utrzymania miejsc postojowych w garażu wyłącznie tych współwłaścicieli, którzy z nich korzystali oraz naruszenie art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 12 ust. 2 u.w.l. przez niezastosowanie art. 65 § 2 k.c. i dokonanie błędnej wykładni zawartej przez współwłaścicieli umowy o podziale do korzystania z części nieruchomości wspólnej przeznaczonej na garaż podziemny i pominięcie, iż skutkiem prawnym tej umowy, wynikającym z jej celu, było obciążenie wydatkami i ciężarami utrzymania miejsc postojowych wyłącznie współwłaścicieli korzystających z tej części nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l., stanowiącym odpowiednik art. 206 k.c. i art. 207 k.c., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem a pożytki i inne przychody z tej nieruchomości przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów i w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Jak słusznie stwierdził Sąd Apelacyjny, przepis ten ma charakter dyspozytywny, a zatem dopuszczalne jest zawarcia między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach jak również w podziale wydatków i ciężarów, zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i art. 207 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. i może być ona zawarta w każdej wspólnocie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu. Dopuszczalne jest w drodze umowy przekazanie nieruchomości wspólnej podzielonej quoad usum do korzystania tylko niektórym właścicielom lokali, z wyłączeniem od korzystania pozostałych, za ich zgodą. Jak wskazuje praktyka umowy tego rodzaju dotyczą najczęściej miejsc postojowych w halach garażowych, które nie stanowią

odrębnych nieruchomości i są zawierane z developerem przy pierwszym wydzieleniu i sprzedaży lokalu oraz przy następnych transakcjach tego rodzaju, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie.

W umowie o podziale nieruchomości quoad usum, poza określeniem zasad korzystania z nieruchomości wspólnej, które mogą, jak wskazano wyżej, polegać na przekazaniu korzystanie z określonych części nieruchomości wspólnej (np. miejsc postojowych) tylko niektórym współwłaścicielom, z wyłączeniem pozostałych, powinny też być - choć nie jest to element niezbędny - wskazane zasady pobierania i podziału pożytków z części objętych podziałem oraz zasady ponoszenia kosztów zarządu tymi częściami i innych wydatków. W razie braku postanowień w tym przedmiocie wyrażonych wprost w umowie, należy sięgnąć do reguł wykładni oświadczeń woli określonych w art. 65 k.c. oraz do ogólnej zasady wskazanej w art. 56 k.c., zgodnie z którą czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/15), stanowiącej rozwinięcie stanowiska zajętego w przedmiocie podziału nieruchomości quoad usum w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28.IX.1963 r. III CO 33/62 (OSNCP 1964/2/22), współwłaściciele nieruchomości zawierając umowę o jej podziale quoad usum mogą zmienić zasady współposiadania rzeczy wspólnej oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków, określone w art. 206 i art. 207 k.c. Podział taki może polegać na tym, że każdy ze współwłaścicieli lub niektórzy z nich otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część rzeczy i każdy z wyłączeniem innych tę część używa i czerpie z niej pożytki. Prowadzi to w konsekwencji również do przyjęcia, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzielonej części, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Skoro bowiem z podziału rzeczy wspólnej quoad usum wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną mu do używania. A zatem

współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomości będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadającej udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której zostały te nakłady dokonane.

Nie ulega wątpliwości, że umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. V CSK 526/11, niepubl.).

Takie rozumienie skutków umowy o podziale nieruchomości wspólnej do korzystania wynika z art. 56 k.c.. Umowa ta, jak każda czynność prawna, wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone oraz określone w ustawie, lecz także skutki wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, które stanowią instrument umożliwiający uzupełnienie treści umowy także o skutki w niej nie wymienione, które jednak w danym miejscu i czasie (w chwili zawierania umowy) w pełni odpowiadają wymaganiom etycznym i obyczajowym. Podobne skutki takiej umowy można wyprowadzić dokonując jej wykładni zgodnej z zasadami art. 65 k.c., a więc badając cel umowy oraz tłumacząc jej sens tak jak wymagają tego zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Jak wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale i postanowieniu, skutkiem umowy o podziale nieruchomości quoad usum jest podział pożytków i przychodów oraz wydatków i ciężarów w taki sposób, że pożytki i przychody pobierają tylko ci współwłaściciele, którzy jako jedyni korzystają z określonej części nieruchomości i oni też wyłącznie ponoszą wydatki i ciężary związane z tą częścią rzeczy wspólnej. Takie skutki umowy o podziale rzeczy wspólnej quoad usum wynikają z jej celu oraz z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Umowa o podziale quoad usum nieruchomości wspólnej zawarta przez współwłaścicieli-członków wspólnoty mieszkaniowej wiąże wspólnotę, która musi ją uwzględniać przy podejmowaniu uchwał ustalających podział kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, obciążających poszczególnych właścicieli.

Mając to na uwadze należało uznać zarzuty skargi kasacyjnej za uzasadnione. Sąd Apelacyjny bowiem oceniając skutki zawartej między współwłaścicielami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej umowy o podziale do użytkowania wspólnej nieruchomości garażowej, bezpodstawnie przyjął, że umowa ta nie regulowała w sposób dorozumiany także zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej podzielonej do użytkowania i nie wynikało z niej, iż koszty te ponoszą wyłącznie współwłaściciele korzystający z boksów garażowych. Stanowisko to pomija cel umowy oraz zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje, naruszając tym samym reguły wykładni oświadczeń woli określone w art. 65 k.c. jak również skutki takiej umowy wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, które Sąd obowiązany był wziąć pod uwagę, zgodnie z art. 56 k.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).

kc