

Sygn. akt III CZP 65/13

UCHWAŁA

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej
w Z. przy ul. B. [...] przeciwko D. K.
o ochronę prawa własności,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 21 listopada 2013 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w G.
postanowieniem z dnia 3 lipca 2013 r.,

"Czy na podstawie art. 222 § 2 k.c. wspólnota mieszkaniowa może domagać się od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego zaniechania naruszenia prawa własności polegającego na naruszeniu wyglądu elewacji budynku poprzez przywrócenie kształtu i rozmiaru otworów okiennych do stanu poprzedniego?"

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa może żądać od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego przywrócenia do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Z. wyrokiem z dnia 12 września 2012 r. oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej o przywrócenie stanu poprzedniego budynku mieszkalnego. Ustalił, że pozwana będąc najemcą bliżej określonego lokalu mieszkalnego bez zgody wspólnoty i właściciela lokalu, przeprowadziła prace remontowe polegające na nadbudowaniu znajdujących się w lokalu parapetów na wysokość dwóch cegieł, w następstwie czego zmniejszył się rozmiar otworów okiennych, oraz dokonała wymiany stolarki okiennej, która kształtem i kolorem odbiega od stolarki innych lokali mieszkalnych. Zmiany te istotnie przyczyniły się do obniżenia walorów estetycznych elewacji budynku. W ramach takich ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powódki nie dotyczy nieruchomości wspólnej, tak więc powódka nie ma legitymacji czynnej do jego dochodzenia.

Rozpoznając apelację powódki od powyższego wyroku, Sąd Okręgowy w G. powziął poważną wątpliwość odzwierciedloną w treści przytoczonego na wstępie zagadnienia prawnego, przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 1 ust. 1, art. 18 i art. 25 ust. 1 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.”) wynika, że wspólnota mieszkaniowa została powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia. W art. 22 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali przykładowo zostały wymienione czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w tym udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (pkt 5). Zgodnie z art. 3 ust. 2 tej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Żądanie pozwu dotyczyło zobowiązania pozwanej do przywrócenia trzech otworów okiennych w ścianie zewnętrznej budynku do stanu poprzedniego w zakresie ich kształtu, podziału, koloru i wielkości. Ustawa o własności lokali nadbudowę lub przebudowę ścian zewnętrznych budynku kwalifikuje jako czynności przekraczające zarząd nieruchomością wspólną. Skoro zaś sama ustawa

kwalifikuje je jako czynności przekraczające zarząd nieruchomością wspólną, to nie ulega wątpliwości, że sprawa o przywrócenie ściany zewnętrznej budynku do stanu sprzed nadbudowy lub przebudowy jest sprawą związaną z zarządzaniem taką nieruchomością, co oznacza, że zdolność procesowa przysługuje w niej wspólnocie mieszkaniowej a nie właścicielom lokali tworzących tę wspólnotę. Stroną w procesie jest wspólnota, pomimo to, że proces dotyczy nieruchomości wspólnej należącej do właścicieli lokali.

W świetle tych założeń wymaga rozważenia, czy wykonane prace remontowe (nadbudowanie parapetów zewnętrznych na wysokość dwóch cegieł i wymiana stolarki okiennej) dotyczyły nieruchomości wspólnej, czy też swoim zakresem odnosiły się one wyłącznie do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną. Pozwoli to na ustalenie, czy którąkolwiek z czynności podjętych przez pozwaną w ramach prac remontowych można ujmować jako zdarzenie bezpośrednio ingerujące w nieruchomość wspólną, a tym samym stanowiące naruszenie prawa własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

Sąd Okręgowy odwołał się do kryterium kosztów argumentując, że wymiana stolarki okiennej połączona z nadbudowaniem parapetów nie dotyczy nieruchomości wspólnej skoro to właściciel lokalu jest obowiązany pokryć koszty wymiany.

Przyjęte kryterium jest jednak zawodne, gdyż pomija złożoność kwalifikacji prawnej niektórych elementów nieruchomości wspólnej na gruncie ustawy o własności lokali. W świetle jej przepisów ta sama ściana budynku, w tym zewnętrzna wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi i wystrojem nie przeznaczona dla wyłącznego użytku właściciela w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. może też stanowić element lokalu przesądzający o jego samodzielności prawnej zgodnie z art. 2 ust. 1 i ust. 2 u.w.l. Stąd nie jest wyłączona swoboda właściciela lokalu co do dokonywania w lokalu niektórych czynności natury faktycznej jak malowanie, tapetowanie czy wieszanie na niej obrazów. Nie oznacza to jednak, z przyczyn oczywistych, że właściciel lokalu może te czynności wykonać na zewnątrz lokalu i przykładowo pomalować elewację budynku według swego upodobania.

Ocena prawna remontów właściciela lokalu musi zatem uwzględniać treść przepisów ustawy o własności lokali oraz właściwości stosunków lokalowych takie jak wysoce intensywne przenikanie się wzajemnych interesów właścicieli poszczególnych lokali. Przy tej ocenie należy preferować pewną elastyczność tak aby w ramach dostępnych regulacji prawnych przyjąć rozwiązanie zgodne z doświadczeniem życiowym. Dokonując kwalifikacji prawnej zachowań właściciela lokalu przynajmniej potencjalnie odnoszących się do elementów nieruchomości wspólnej należy sięgnąć do kryterium techniczno-funkcjonalnego, a więc należy uwzględnić nie tylko właściwości konstrukcyjne danej części budynku lecz również stopień powiązania tego zachowania z interesem właściciela konkretnego lokalu oraz interesem ogółu właścicieli lokali.

Z perspektywy przyjętego kryterium nie budzi wątpliwości, że fragmenty elewacji budynku powstałe w następstwie całkowitego bądź częściowego zamurowania otworów okiennych lokalu mieszkalnego stanowią część nieruchomości wspólnej, a nie lokalu. W ujęciu cywilistycznym wmurowanie cegieł w otwory okienne skutkuje tym, że te stają się częściami składowymi nieruchomości wspólnej (art. 47§ 2 k.c.). To oznacza, że czynność polegająca na całkowitym bądź częściowym zamurowaniu tych otworów stanowi bezpośrednią ingerencję w nieruchomości wspólną z naruszeniem prawa własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

W konsekwencji, częściowe zamurowania otworów okiennych lokalu mieszkalnego przez nadbudowanie parapetów zewnętrznych skutkuje tym, że przeprowadzenie stosowanych prac wymaga uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej przewidzianej w art. 22 ust. 1 pkt. 5u.w.l. Natomiast wykonanie tej nadbudowy bez tej zgody stanowi bezprawną ingerencję w prawo własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę uprawniającą wspólnotę do wystąpienia z roszczeniami opartymi na art. 222 § 2 k.c. Zatem wspólnota mieszkaniowa może żądać od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego przywrócenia do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.

