



Sygn. akt V CSK 170/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa Wspólnoty Nieruchomości Użytkowych "P."

w K.

przeciwko J. B. i T. B.

o nakazanie sprzedaży,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 lutego 2014 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 30 października 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Wspólnoty Nieruchomości Użytkowych „P.” (dalej: „Wspólnota”), o nakazanie pozwanym, J. i T. B., na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000.80.903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”) sprzedaży, w drodze licytacji według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, siedmiu oznaczonych lokali przy wymienionej ulicy, stanowiących własność pozwanych.

Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 30 października 2012 r., zmienił na skutek apelacji Wspólnoty wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że - uwzględniając w całości powództwo - nakazał licytacyjną sprzedaż lokali pozwanych, oznaczonych numerami: 1 (z pomieszczeniem przynależnym), 0.03, 0.07, 0.08, 0.09, 0.11, 0.12, wraz ze związanymi z tymi lokalami ułamkowymi prawami do nieruchomości wspólnej.

W grudniu 2008 r., w dwunastym miesiącu od powstania Wspólnoty, pozwani zaprzestali regulowania w pełnej wysokości należnych od nich opłat, o których mowa w art. 15 u.w.l., ze względu na konflikt między członkami Wspólnoty co do statusu lokali położonych w przyziemiach (nr 0.03, 0.07, 0.08, 0.09, 0.11, 0.12): zdaniem pozwanych, nie są to lokale użytkowe. Pozwani, których udział we wspólnej nieruchomości wynosi 10,48%, są zobowiązani do uiszczenia na poczet kosztów zarządu tą nieruchomością miesięcznie 2 802,67 zł. W dniu orzekania przez Sąd Okręgowy oraz przez Sąd Apelacyjny zaległość pozwanych z tytułu należnych od nich opłat wynosiła około 14 000 zł. W latach poprzednich zaległości pozwanych opiewały na kwoty: 3 500 zł - koniec 2008 r.; 17 700 - koniec 2009 r.; 5 800 zł - koniec 2010 r.; 29 371 zł - koniec 2011 r. Zaległych należności z tytułu opłat Wspólnota dochodziła od pozwanych na drodze sądowej. Zasądzone od nich prawomocnie kwoty uiszczali oni dobrowolnie. Raz tylko wobec nich podjęta została egzekucja, zakończyła się ona jednak umorzeniem postępowania egzekucyjnego ze względu na dobrowolną zapłatę dochodzonej kwoty. Wartość lokali pozwanych została określona na kwotę 414 817 zł. Przytoczony wyżej stan faktyczny sprawy,

stanowiący podstawę wydania zaskarżonego wyroku, ustalony w głównej mierze na podstawie materiału zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, uzasadniał, w ocenie Sądu Apelacyjnego, uwzględnienie powództwa na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. Stanowił on, zdaniem Sądu Apelacyjnego, objęty zakresem zastosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. przypadek długotrwałego zalegania z zapłatą opłat należnych od właścicieli lokali. Sankcja w postaci przymusowej sprzedaży lokalu wkracza wprawdzie w sferę prawa własności członka wspólnoty - jest więc sankcją bardzo surową, dlatego może być stosowana tylko wyjątkowo, w ostateczności - w sprawie jednak wystąpił przypadek uzasadniający zastosowanie tego bardzo surowego, ostatecznego środka. Pozwani od około 4 lat uparcie odmawiają płacenia należności w pełnej wysokości, mimo wielu przegranych spraw sądowych, w których ustalona została zasada ponoszenia opłat na korzyść Wspólnoty. Niewnoszenie przez pozwanych opłat w pełnej wysokości nie jest przy tym wynikiem obiektywnych trudności, ale świadomych decyzji pozwanych. Takie postępowanie pozwanych niesie ryzyko destabilizacji finansowej Wspólnoty. Zwłaszcza jeśli się uwzględni charakter powodowej wspólnoty. Jest ona wspólnotą lokali użytkowych, w konsekwencji destabilizacja finansowa zagraża renomie budynku, w którym znajdują się lokale, i tym samym mniejszym zainteresowaniem podmiotów zewnętrznych wynajmowaniem tych lokali. Właściciele pozostałych lokali, chcąc uniknąć tych niekorzystnych konsekwencji, pokrywają niedobory finansowe spowodowane przez pozwanych. W rezultacie kredytują ich do czasu wyegzekwowania należnych od nich opłat w kolejnym procesie, angażującym przy tym czas i środki pieniężne.

Skarżąc w całości wyrok Sądu Apelacyjnego, pozwani przytoczyli jako podstawę kasacyjną naruszenie art. 16 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie w zaskarżonym wyroku, że przy wykładni art. 16 ust. 1 u.w.l. nie mają znaczenia: rodzaj i wysokość zadłużenia, stosunek zadłużenia do wartości lokalu oraz realne skutki zadłużenia. Powołali się także na to, że przepis ten powinien być stosowany tylko w sytuacjach nadzwyczajnych, gdy długotrwałe zaleganie z opłatami jest znaczące i stanowi zagrożenie dla funkcjonowania wspólnoty. Ponadto poinformowali, że lokal nr 1 został przez nich sprzedany po wydaniu przez Sąd Apelacyjny zaskarżonego wyroku. Na okoliczność tę powołała się również strona powodowa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Założeniem postępowania kasacyjnego jest kontrola prawidłowości zastosowania prawa przez sąd drugiej instancji (zob. art. 398¹, 398³ i art. 398¹³ k.p.c.). Rozpoznając skargę kasacyjną Sąd Najwyższy uwzględnia więc zarówno stan prawny, jak i faktyczny, z chwili wyrokowania przez sąd odwoławczy (art. 316 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). W rezultacie sprzedaż przez pozwanych po wydaniu zaskarżonego wyroku lokalu nr 1 nie mogła mieć wpływu na rozpoznanie wniesionej w sprawie skargi kasacyjnej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 10 czerwca 1997 r., II CKN 180/97; 30 kwietnia 1998 r., III CKN 316/98; 25 marca 1999 r., III CKN 451/98; 22 kwietnia 1999 r., II CKN 284/98; 16 stycznia 2004 r., III CK 266/02).

Przytoczony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 16 ust. 1 u.w.l. podlegał zatem, zgodnie z wskazanym założeniem, rozpoznaniu z uwzględnieniem stanu faktycznego stanowiącego podstawę wydania zaskarżonego wyroku.

Według art. 16 ust. 1 u.w.l., jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub w sposób rażący bądź uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwe korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej, wspólnota mieszkaniowa może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Część tego przepisu, która stanowiła podstawę prawną zaskarżonego wyroku - pozwalająca na orzeczenie przez sąd na żądanie wspólnoty nakazu sprzedaży licytacyjnej lokalu, jeżeli jego właściciel długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat - była przedmiotem kontroli Trybunału Konstytucyjnego na skutek skargi konstytucyjnej zarzucającej wysłowionej w art. 16 u.w.l. ust. 1 normie sprzeczność z zasadami wywodzonymi w art. 64 i 31 ust. 3 Konstytucji RP. W wyroku z dnia 29 lipca 2013 r., SK 12/12, Trybunał Konstytucyjny uznał art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje on możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu członka tej wspólnoty długotrwale zalegającego z należnymi opłatami, za zgodny zarówno z art. 64 ust. 1

w związku z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, jak i z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

Dokonując tej oceny, Trybunał Konstytucyjny miał na względzie przeważający w orzecznictwie sądowym kierunek wykładni art. 16 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym przewidziana w tym przepisie sankcja za długotrwałe zaleganie z zapłatą należnych opłat ma charakter wyjątkowy i ostateczny. Jej zastosowanie, według tego kierunku wykładni, jest co do zasady uzależniane nie tylko od wysokości zaległej kwoty, ale i bezskuteczności wcześniejszych prób dochodzenia zaległych należności na ogólnych zasadach oraz będącego konsekwencją tej bezskuteczności ryzyka powstawania kolejnych zaległości i ponoszenia dodatkowych kosztów dochodzenia nowych zaległości; uogólniając - zastosowanie tej sankcji jest uzależniane od rzeczywistego zagrożenia interesów wspólnoty destabilizacją finansową i trwałymi trudnościami we właściwym utrzymaniu nieruchomości wspólnej. Według tego kierunku wykładni, odrzuca się możliwość wykorzystania omawianej sankcji do rozstrzygania konfliktów między właścicielami lokali, dotyczących zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Jednocześnie nakazuje się uwzględnienie przy rozpatrywaniu możliwości zastosowania tej sankcji okoliczności osobistych po stronie dłużnika, mogących usprawiedliwiać powstanie jego zaległości. Istnienie takich okoliczności traktuje się jako przeszkodę do zastosowania tej sankcji.

Według Trybunału Konstytucyjnego, tak interpretowany art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu członka tej wspólnoty długotrwałe zalegającego z należnymi opłatami, spełnia, mimo przewidzianej w nim bardzo surowej sankcji wkraczającej w prawo własności, przewidziane w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP kryteria uzasadniające ingerencję w to prawo. Uregulowanie to jest przydatne i zarazem niezbędne do ochrony porządku publicznego oraz praw i wolności pozostałych członków wspólnoty, gdy użyte wcześniej inne, łagodniejsze, ogólnie stosowane w tych celach środki prawne okazują się nieefektywne. Jednocześnie przewidziana w tym uregulowaniu sankcja nie jest nadmierna. Pozostaje w odpowiedniej proporcji do założonego jej celu. Ograniczenie prawa

własności wskutek tej sankcji ma dostateczne usprawiedliwienie w ochronie praw pozostałych właścicieli lokali, jest adekwatne do stopnia naruszenia ich interesów.

Sąd Apelacyjny, wydając zaskarżony wyrok, zastosował art. 16 ust. 1 u.w.l. w zakresie, w jakim przewiduje on możliwość wystąpienia wspólnoty mieszkaniowej z żądaniem licytacyjnej sprzedaży lokalu członka tej wspólnoty długotrwale zalegającego z należnymi opłatami, w sposób odpowiadający przedstawionej, przeważającej w orzecznictwie sądowym wykładni art. 16 ust. 1 u.w.l., przyjętej przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 lipca 2013 r., SK 12/12, przy ocenie zgodności tego przepisu z Konstytucją; warto przy tym zauważyć, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku tym, omawiając stanowisko judykatury, odwołał się kilkakrotnie aprobująco do zaskarżonego przez pozwanych rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego.

Choć wysokość zadłużenia pozwanych w chwili wyrokowania przez Sąd Apelacyjny (około 14 000 zł), rzeczywiście pozostawała w istotnej dysproporcji do wartości lokali pozwanych (414 817 zł) - stanowiła tylko około 3% tej wartości i nie przekraczała sumy pięciu miesięcznych opłat obciążających pozwanych - w sprawie istniały przesłanki do zastosowania art. 16 ust. 1 u.w.l. Przepis ten nie wymaga, aby kwota zaległości pozostawała w określonej proporcji do wartości lokalu zadłużonego członka wspólnoty. Zastosowanie przewidzianej w tym przepisie sankcji uzależnia on od stwierdzenia długotrwałego - w omówionym wyżej znaczeniu - zalegania przez pozwanego właściciela lokalu z zapłatą należnych opłat. W sprawie, stwierdzając istnienie tej przesłanki, należało mieć na względzie nie tylko wysokość zaległości pozwanych w chwili wyrokowania, ale i to - jak trafnie uznał Sąd Apelacyjny - że była to kolejna zaległość; i choć poprzednie zostały uregulowane po zasądzeniu na rzecz Wspólnoty, to stan zadłużenia pozwanych wobec Wspólnoty istniał na pewnym poziomie w istocie od wielu lat, przerywany tylko kolejnymi orzeczeniami zasądzającymi od pozwanych powstające nowe ich zaległości. Taki, utrzymujący się przez wiele lat, stan Sąd Apelacyjny trafnie ocenił jako zagrażający w sposób istotny interesom strony powodowej jako wspólnoty lokali użytkowych i tym samym - wobec bezskuteczności innych podejmowanych wcześniej względem pozwanych środków prawnych - uzasadniający zastosowanie w stosunku do pozwanych sankcji przewidzianej w art. 16 ust. 1 u.w.l.

Podjętemu przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięciu nie sprzeciwiało się to, że pozwani byli właścicielami kilku lokali, a konflikt, z którego powodu nie uiszczali oni opłat w pełnej wysokości dotyczył tylko części ich lokali. Nie mogło z tego powodu dojść do ograniczenia orzeczenia sądu jedynie do tej części lokali. Opłaty, z którymi zalegali pozwani, stanowią pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 u.w.l.). W związku z tym, jeżeli pozwany członek wspólnoty, będący właścicielem kilku lokali, zalega z opłatami na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a zaległość ta jest długotrwała w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.w.l., to przewidziana w tym przepisie sankcja powinna doprowadzić do wyeliminowania pozwanego ze wspólnoty, a zatem objąć wszystkie jego lokale.

Ze względu na bezzasadność podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 16 ust. 1 u.w.l., Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. jak w sentencji.