

Uchwała z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

Sędzia SN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Bogumiła K. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy Alejach J. nr 55 w W. o uchylenie uchwał, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 14 lipca 2005 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 31 stycznia 2005 r.:

"Czy współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej posiada legitymację do zaskarżenia do sądu uchwały wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 25.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)?"

podjął uchwałę:

Współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

Uzasadnienie

Bogumił K. wystąpił przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy Alejach J. nr 55 w W. z pozwem o uchylenie czternastu uchwał, wskazanych spośród uchwał właścicieli lokali podjętych na zebraniu w dniu 15 czerwca 2002 r., z powodu ich niezgodności z przepisami prawa.

Wyrokiem z dnia 29 września 2003 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Istotne elementy stanu faktycznego przyjętego przez Sąd Okręgowy za podstawę wyroku przedstawiają się następująco.

Wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy Alejach J. nr 55 w W. tworzą właściciele czterech lokali wyodrębnionych, których udział w nieruchomości wspólnej wynosi łącznie 0,141, i trzynastu współwłaścicieli 26 samodzielnych lokali niewyodrębnionych, których udział we wspólnej nieruchomości wynosi 0,859 części. Powód jest jednym z trzynastu współwłaścicieli. Pozwana sprawuje zarząd nieruchomością wspólną od dnia 16 czerwca 1997 r., jednak pierwsze zebranie właścicieli lokali zwołane zostało dopiero na dzień 16 czerwca 2002 r., po czym termin ten zmieniono na dzień 15 czerwca 2002 r. Zebranie to było poprzedzone zgromadzeniem współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych, odbytym w dniu 8 czerwca 2002 r., na którym dokonano wyboru pełnomocnika na zebranie właścicieli lokali w osobie jednego z trzynastu współwłaścicieli i upoważniono go do głosowania w określony sposób w imieniu wszystkich współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych. Powód nie brał udziału ani w zgromadzeniu współwłaścicieli, ani w zebraniu właścicieli, które odbyło się w dniu 15 czerwca 2002 r. W dniu tym podjęto m.in. uchwały o ustaleniu wynagrodzenia zarządu wspólnoty, upoważnieniu zarządu do zmniejszenia wyniku finansowego wspólnoty, udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty za lata 1998-2001, zatwierdzeniu sprawozdania zarządu wspólnoty z wykonania obowiązków za lata 1998-2001 oraz o zatwierdzeniu

sprawozdania finansowego wspólnoty za lata 1998-2001. Powód żądał uchylecia tych uchwał, podnosząc, że nie został prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania oraz że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 25 i 30 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.”).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu, ponieważ powód nie wykazał, że spóźnione zawiadomienie go o terminie zebrania mogło mieć wpływ na treść zaskarżonych uchwał ani też że uchwały te zostały podjęte z naruszeniem prawa.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie – w związku z podniesionym w odpowiedzi na apelację zarzutem braku legitymacji czynnej – powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym, przytoczonym na wstępie uchwały. Uzasadniając swoje wątpliwości, Sąd Apelacyjny stwierdził, że regulacje zawarte w art. 1 ust. 2, art. 6, art. 4 ust. 1 i art. 27 u.w.l. w związku z art. 200 i art. 209 k.c. zdają się przemawiać na rzecz tezy, iż współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.w.l. Z drugiej zaś strony, z regulacji zawartej w art. 3 ust. 3 u.w.l. wynika, że ustawodawca uznał współwłaścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych za jednego właściciela i przyznał im jeden niepodzielny głos. Tym samym stanowisko współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych podczas głosowania nad uchwałą w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu powinno być jednolite. Konieczność zajęcia jednolitego stanowiska przemawia natomiast – stwierdził Sąd Apelacyjny – przeciwko dopuszczeniu możliwości zaskarżenia uchwały przez jednego ze współwłaścicieli.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważania prowadzące do rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego trzeba rozpocząć od przypomnienia znaczenia podstawowych pojęć, którymi ustawodawca posłużył się w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, takich, jak wspólnota mieszkaniowa, nieruchomości wspólna oraz udział w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 6 u.w.l., wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Przytoczony przepis nie zawiera zastrzeżenia, że wspólnotę mieszkaniową tworzą tylko właściciele lokali

wyodrębnionych, dlatego nie powinno budzić wątpliwości, że w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie jedynie części lokali, wspólnotę tę tworzą zarówno właściciele odrębnych lokali, jak i dotychczasowy właściciel budynku, z którego lokale zostały wyodrębnione.

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, w skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w doktrynie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej.

Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne, zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż (art. 2 ust. 4 u.w.l.). Pomieszczenia tego typu ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych, bez istnienia współwłasności w takim zakresie nie byłoby bowiem możliwe funkcjonowanie odrębnych własności lokali (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113 lub z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 21).

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, natomiast udział właściciela

samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Dla wyznaczenia stosunku, o którym mowa, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust. 3 i 4 u.w.l.).

Z przedstawionych regulacji wynika, na co zwrócono już uwagę w doktrynie, że z chwilą ustanowienia odrębnej własności choćby jednego lokalu dochodzi do powstania w danej nieruchomości swoistego podziału i powstania jakby kilku nieruchomości. Następuje wyodrębnienie lokalu, który staje się odrębną nieruchomością, dochodzi do powstania nieruchomości wspólnej, obejmującej elementy wspólne budynku oraz prawo do gruntu, dotychczasowy właściciel budynku traci natomiast wyłączność dysponowania elementami wspólnymi budynku i prawem do gruntu, gdyż bez zgody właściciela odrębnego lokalu nie może samodzielnie zadysponować tym wspólnym prawem w zakresie przekraczającym udział związany z lokalami niewyodrębnionymi. Dotychczasowy właściciel budynku dysponuje od tej chwili częściami wspólnymi nieruchomości tylko o tyle, o ile udziały są związane z samodzielnymi lokalami jeszcze niewyodrębnionymi. Do lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela należą przy tym wszystkie lokale, mogące, w myśl art. 2 ust. 1 u.w.l., stanowić odrębne nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99, OSNC 2000, nr 6, poz. 104).

Z nieruchomością wspólną łączy się zarząd tą nieruchomością. Każdy właściciel lokalu ma nie tylko prawo, ale i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, niemniej w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego właściciele lokali mogą uregulować kwestię sposobu tego zarządu. W braku stosownych postanowień umowy, obowiązują natomiast zasady wynikające z przepisów ustawy o własności lokali. Według tych zasad, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, zarząd nieruchomością wspólną może być sprawowany bezpośrednio przez członków wspólnoty mieszkaniowej; do zarządu tego mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 199-209 k.c. Jeżeli zaś lokali

wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani powołać zarząd wspólnoty. Może być on jednoosobowy lub kilkuosobowy, a w jego skład mogą wchodzić wyłącznie osoby fizyczne, wybrane spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. O wyborze zarządu decydują zarówno właściciele wyodrębnionych lokali, jak i dotychczasowy właściciel budynku, który we wspólnocie mieszkaniowej reprezentuje udziały we współwłasności związane z lokalami niewyodrębnionymi. Jak wynika z art. 4 ust. 1 u.w.l., dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Czynności zwykłego zarządu zarząd wspólnoty podejmuje samodzielnie, natomiast czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – po uprzednim podjęciu przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takich czynności (art. 22 u.w.l.). Uchwały, o których mowa, zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2 u.w.l.).

Ustawodawca nie określił ani sposobu reprezentacji na zebraniu, ani sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu albo współwłaścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych. Ustawa o własności lokali nie zawiera odpowiednika art. 11 obowiązującego przed dniem 1 stycznia 1965 r. rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848 ze zm. – dalej: „rozporządzenie z 1934 r.”), który stanowił, że „jeżeli lokal należy do kilku właścicieli, obowiązani są oni wybrać osobę zdolną do działań prawnych, która reprezentować ich będzie na zebraniu właścicieli lokali i wobec zarządu”. Wynikający z przytoczonych wyżej unormowań szczególny charakter własności lokalu jako prawa ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą wiąże się prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie, prowadzą jednak – pomimo braku stosownej regulacji – do identycznego wniosku. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają przecież stanowiska współwłaścicieli danego lokalu. Pogląd taki wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189), stwierdzając, że udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu, przysługuje właścicielowi lokalu, z czego należy wywodzić, iż nie

przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu. Innymi słowy, udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, zatem powinni oni zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a w braku zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. Jeżeli zaś postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, współwłaścicielom lokalu głos ten przysługuje niepodzielnie.

Jeżeli nie wszystkie lokale w nieruchomości zostały wyodrębnione, dotychczasowy właściciel budynku reprezentuje te udziały w nieruchomości wspólnej, które są związane z lokalami jeszcze niewyodrębnionymi. W przepisach ustawy o własności lokali mówi się każdorazowo jedynie o „właścicielu” samodzielnych lokali niewyodrębnionych, nie powinno jednak budzić wątpliwości, że zwrot ten jest jedynie konsekwencją przyjętej techniki legislacyjnej i odnosi się do sytuacji typowej, w której zarówno lokale wyodrębnione, jak i niewyodrębnione nie są objęte współwłasnością. Samodzielne lokale niewyodrębnione mogą być jednak – jak ma to miejsce w sprawie, w której wyłoniło się rozważane zagadnienie prawne – przedmiotem współwłasności. W takiej sytuacji współwłaścicielom, tak jak i współwłaścicielom odrębnego lokalu, przysługuje niepodzielnie udział w nieruchomości wspólnej. Odpowiada on stosunkowi powierzchni użytkowej samodzielnych lokali niewyodrębnionych wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Skoro zaś tak obliczony udział w nieruchomości wspólnej przypada współwłaścicielom niepodzielnie, to i w tym wypadku należy przyjąć, że wszelkie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli. Jeżeli natomiast postanowiono, że na każdego właściciela przypada jeden głos, głos ten przysługuje współwłaścicielom niepodzielnie. W braku zgody współwłaściciele samodzielnych lokali niewyodrębnionych mogą, tak jak współwłaściciele odrębnego lokalu, zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ustawodawca nie wprowadził ograniczeń przewidzianych w art. 12 ust. 3 rozporządzenia z 1934 r. Przepis ten przyznawał

prawo wytoczenia powództwa każdemu właścicielowi lokalu, który na zebraniu właścicieli głosował przeciw uchwale, a po jej powzięciu zgłosił sprzeciw do protokołu, a właścicielowi nieobecnemu wtedy, gdy nieprawnie na zebranie dopuszczony nie został, gdy zebranie zwołane zostało wadliwie lub gdy uchwała zapadła w przedmiocie nieobjętym porządkiem obrad. Należy zatem przyjąć, że uchwałę zaskarżyć może każdy właściciel, zarówno ten, który nie brał udziału w głosowaniu nad uchwałą, jak i ten, który brał udział w głosowaniu, w tym także właściciel, który głosował za uchwałą. W art. 25 ust. 1 u.w.l. mówi się wprawdzie o właścicielu lokalu, nie ulega jednak wątpliwości, że – ze względu na treść art. 4 ust. 1 u.w.l. – takie samo uprawnienie przysługuje właścicielowi samodzielnych lokali niewyodrębnionych.

Zagadnienie, czy także współwłaściciel jest legitymowany do zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., było przedmiotem rozważań w nauce prawa. Wyrażone zostało zapatrywanie, że powództwo przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. wytoczyć może także każdy ze współwłaścicieli lokalu, zastosowanie ma tu bowiem art. 209 k.c., dający każdemu współwłaścicielowi uprawnienie do dokonywania czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Trzeba zgodzić się z poglądem, że wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.w.l. służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali względnie umowy określającej sposób zarządu. Czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa może natomiast – jak wynika z art. 209 k.c. – wykonywać każdy ze współwłaścicieli. Uzasadniony jest w tej sytuacji wniosek, że prawo zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przysługuje nie tylko właścicielowi samodzielnych lokali niewyodrębnionych, lecz także każdemu ze współwłaścicieli. Trzeba podkreślić, że za przyznaniem współwłaścicielowi legitymacji do zaskarżenia uchwały przemawiają też dyrektywy wykładni funkcjonalnej, prawo do zaskarżania uchwał jest bowiem instytucją gwarantującą prawidłowe wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną.

Dostrzegając argumenty przemawiające za udzieleniem twierdzącej odpowiedzi na postawione pytanie, Sąd Apelacyjny wyraził wątpliwość, czy nie sprzeciwia się temu względ na konieczność zajęcia przez współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych podczas głosowania nad uchwałą jednolitego stanowiska. Nasuwających się w związku z tym wątpliwości Sąd Apelacyjny bliżej nie uzasadnił,

stwierdził jedynie, że konieczność zajęcia przez współwłaścicieli jednolitego stanowiska podczas głosowania przemawia przeciwko dopuszczeniu możliwości zaskarżenia uchwały przez jednego ze współwłaścicieli.

Konieczność zajęcia przez wszystkich współwłaścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych jednolitego stanowiska podczas głosowania nad uchwałą nie stoi na przeszkodzie zaskarżeniu tej uchwały przez jednego tylko ze współwłaścicieli. Możliwość zaskarżenia uchwały nie jest zależna ani od udziału w głosowaniu, ani od sposobu głosowania, dlatego uchwałę może zaskarżyć także właściciel lokalu, który za nią głosował. W przypadku współwłasności przyczyną dodatkowych komplikacji mogłaby być niewątpliwie różnica zdań, gdyby z powodztwem o uchylenie uchwały wystąpił współwłaściciel, który zajmował odmienne stanowisko od jednolitego głosu oddanego ostatecznie podczas głosowania. Nie powinno to jednak sprzeciwiać się możliwości zaskarżenia przez tego współwłaściciela uchwały, która została podjęta niezgodnie z prawem lub umową właścicieli lokali albo z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jedynie ostatnia z wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanek zaskarżenia uchwały będzie w takiej sytuacji wymagała dokonania wykładni, nie stanowi to jednak dostatecznego argumentu przeciwko przyznaniu każdemu ze współwłaścicieli legitymacji do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.