

## Wyrok z dnia 21 października 2003 r., I CK 156/02

**Lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903), które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przypadają pożytki oraz przychody z lokali.**

*Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*Sędzia SN Gerard Bieniek (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Grzegorz Misiurek*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej P. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. B.J.G. nr 24 w P. o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 października 2003 r. kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 16 stycznia 2002 r.

oddalił kasację.

### Uzasadnienie

Gmina Miejska w P. domagała się uchylenia uchwały nr 9/00 pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w P. przy ul. B.J.G. nr 24, powziętej dnia 18 października 2001 r. przez właścicieli lokali wyodrębnionych w tej nieruchomości, w części dotyczącej pobierania przez wspólnotę czynszu od najemców lokali komunalnych.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 30 marca 2001 r. powództwo oddalił i ustalił, że w dniu 18 października 2000 r. właściciele lokali położonych w budynku przy ul. B.J.G. nr 24 w P. podjęli uchwałę nr 9/00, w której powierzyli wykonywanie czynności zwykłego zarządu – zarządowi wspólnoty do czasu faktycznego przejęcia budynku i dokumentacji technicznej. W ramach tych czynności zwykłego zarządu wymieniono m.in. „pobieranie czynszu od lokatorów mieszkań komunalnych”. Zebranie było zwołane zgodnie z obowiązującymi przepisami i władne było podejmować skuteczne uchwały. Zdaniem Sądu

Okręgowego zaskarżona przez Gminę część uchwały dotyczącej upoważnienia do pobierania czynszu od lokatorów mieszkań komunalnych, nie narusza prawa. Czynsz najmu należny od lokatorów mieszkań komunalnych stanowi pożytek z nieruchomości wspólnej, a zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: "u.w.l."), pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

Uwzględniając apelację powodowej Gminy Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 stycznia 2002 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w części dotyczącej pobierania przez zarząd wspólnoty czynszów od lokatorów mieszkań komunalnych. Sąd ten wskazał, że lokale niewyodrębnione nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej, a zatem pożytki z tych lokali nie stanowią pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej.

Wyrok ten zaskarżyła kasacją pozwana wspólnota. Jako podstawy kasacyjne wskazała: naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 2, art. 4 ust. 1 w związku z art. 12-17 u.w.l., art. 35, 38 i 104 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 386 § 1 w związku z art. 316 k.p.c. i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i odrzucenie pozwu, względnie o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu dotyczącego legitymacji czynnej Gminy. Powództwo zostało wniesione przez Gminę Miasta P. Ta osoba prawna została wskazana w pozwie jako powód, a nie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej mimo, że na egzemplarzu pozwu zamieszczono błędnie pieczętę tego Przedsiębiorstwa. Wniosek ten potwierdza zresztą uzasadnienie pozwu, w którym jednoznacznie wskazuje się, że Gmina Miejska P. jest właścicielem niewyodrębnionych lokali i zaskarżona uchwała narusza jej interesy. Pozew podpisała jako pełnomocnik procesowy radca prawny Dorota S., załączając jednak pełnomocnictwo podpisane przez dwóch członków zarządu spółki z o.o. pod nazwą Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej. W tej sytuacji Sąd Okręgowy prawidłowo zobowiązał stronę powodową do uzupełnienia braku formalnego w zakresie reprezentacji procesowej. To postanowienie Sądu podjęte na rozprawie w

dniu 13 grudnia 2000 r. znajduje pełne uzasadnienie w art. 126 § 3 k.p.c. Gmina przedstawiła w terminie prawidłowo udzielone pełnomocnictwo procesowe, podpisane przez dwóch członków zarządu miasta. Zgodnie zatem z art. 130 § 3 k.p.c. pozew uzupełniony w terminie, wywołuje skutki od chwili jego wniesienia. Z tego też względu nie są zasadne wszelkie zarzuty naruszenia przepisów postępowania w zakresie uznania przez sąd drugiej instancji legitymacji czynnej Gminy.

Przechodząc do merytorycznej oceny kasacji, a w szczególności zarzutów dotyczących naruszenia przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali podnieść należy, że w istocie spór dotyczy określenia pojęcia nieruchomości wspólnej, o której stanowi art. 3 ust. 2 tej ustawy. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. jedynie pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają one właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Ustawową definicję nieruchomości wspólnej zawiera art. 3 ust. 2 u.w.l. stanowiąc, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na tym tle wątpliwość, czy lokale niewyodrębnione stanowią element nieruchomości wspólnej, została już dawno wyjaśniona. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97 (OSNC 1999, nr 6, poz. 113) stwierdził jednoznacznie, że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale. Podobnie w wyroku z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00 (OSNC 2003, nr 2, poz. 21) Sąd Najwyższy wskazał, że samodzielny lokal mieszkalny nie należy do części budynku mogących stanowić przedmiot współwłasności właścicieli nieruchomości lokalowych.

Dlatego należy uznać, że lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., zarówno wyodrębniony jak i niewyodrębniony nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, czyli nie jest objęty współwłasnością właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela. Wniosek ten wynika wprost z art. 4 ust. 1 u.w.l., stanowiącego, że dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same

uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. W przepisie tym wyróżnia się zatem wyraźnie uprawnienie dotychczasowego właściciela co do niewyodrębnionych lokali (co do których jest wyłącznym właścicielem) oraz co do nieruchomości wspólnej (który jest współwłaścicielem). Konsekwentnie zatem art. 4 ust. 2 u.w.l. stwierdza, że przy sukcesywnym wyodrębnianiu lokali, stronami umowy o wyodrębnieniu dalszych lokal i nie są właściciele lokali już wyodrębnionych. Jeśli lokale niewyodrębnione byłyby objęte współwłasnością właścicieli lokali wyodrębnionych i dotychczasowego właściciela (stanowiły element nieruchomości wspólnej), to wówczas wyłączenie udziału właścicieli lokali wyodrębnionych w umowach dotyczących wyodrębnienia dalszych lokali (art. 4 ust. 2 u.w.l.) byłoby nie tylko niezrozumiałe, lecz naruszałoby ich prawo własności w ramach udziału we współwłasności. Uzasadniona jest zatem teza, że lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l., które nie zostały wyodrębnione, nie są objęte współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości (nie stanowią elementu nieruchomości wspólnej, o której stanowi art. 3 ust. 2 u.w.l.). Stanowią one wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, a pożytki i przychody z tych lokali przypadają wyłącznie jemu. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej o pobieraniu tych pożytków przez wspólnotę, narusza zatem prawa dotychczasowego właściciela, a tym samym uchylenie jej w tej części było uzasadnione.

Z tych względów zaskarżony wyrok jest oczywiście prawidłowy, zaś kasacja – jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw – podlega oddaleniu (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).