

Uchwała z dnia 16 października 2008 r., III CZP 91/08

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Iwona Koper

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Joanny O.-M. przeciwko Gminie Miasta S., Zdzisławie Annie Z. (...) o nakazanie złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 października 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku postanowieniem z dnia 16 maja 2008 r.:

"Czy w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu uzyskanego wskutek adaptacji strychu i sprzedaży tego lokalu na podstawie uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na adaptację strychu i na sprzedaż lokalu oraz na podstawie opartej na niej umowy przedwstępnej zawartej ze wspólnotą mieszkaniową legitymację bierną posiada wspólnota mieszkaniowa, czy też wszyscy właściciele lokali tworzący tę wspólnotę?"

podjął uchwałę:

W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu powstałego wskutek przebudowy strychu, stanowiącego przedmiot własności wspólnej, legitymacja bierna przysługuje wspólnocie mieszkaniowej.

Uzasadnienie

W sprawie, w której chodzi m.in. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, powstałych po przebudowie strychu w budynku przy ul. P. nr 1 w S. i o przeniesienie własności tych lokali na powódkę, pozwanymi są współwłaściciele pozostałych lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową tej nieruchomości.

Rozpoznając apelacje od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 maja 2007 r., wniesione przez powódkę oraz przez pozwaną Zdzisławę Annę Z., Sąd Apelacyjny w Gdańsku powziął wątpliwość, czy legitymację procesową bierną w tej sprawie mają współwłaściciele lokali stanowiący wspólnotę mieszkaniową, czy też sama wspólnota, i przedstawił ją do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) Sąd Najwyższy wyjaśnił kwestię dotyczącą statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, uznając, że jest ona jednostką organizacyjną (art. 33¹ k.c.), do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych oraz że w związku z tym może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku. Jednocześnie przyjął, że zakres przysługującej wspólnotie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Kierując się tą uchwałą, mającą moc zasady prawnej, oraz odwołując się do art. 65 k.p.c., należy stwierdzić, że zakres zdolności procesowej wspólnoty mieszkaniowej wyznaczony jest przez zakres przysługującej jej zdolności do czynności prawnych. Tym samym pierwszorzędno znaczenia nabiera kwestia, czy sprawa niniejsza jest związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Pozytywna odpowiedź na to pytanie wynika z art. 22 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: "u.w.l."), zgodnie z którym czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu sprawowanego samodzielnie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest m.in. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Są to więc takie czynności, o które chodzi w sprawie, skoro zaś sama ustawa kwalifikuje je jako czynności przekraczające zarząd nieruchomością wspólną, to nie ulega wątpliwości, że sprawa niniejsza jest sprawą związaną z zarządzaniem taką

nieruchomością. Oznacza to, że zdolność procesowa przysługuje w niej wspólnocie mieszkaniowej, a nie właścicielom lokali tworzących tę wspólnotę.

Wbrew wątpliwościom Sądu Apelacyjnego, stanowisko to nie pozostaje w sprzeczności z art. 8 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu. W przepisie tym nie chodzi o nieruchomość wspólną, zdefiniowaną w art. 3 ust. 2 u.w.l., lecz o nieruchomość budynkową lub o grunt wraz z budynkiem, stanowiące przedmiot własności współwłaścicieli nieruchomości lub właścicieli już wyodrębnionych lokali. Ponieważ zarząd nieruchomością wspólną należy do wspólnoty mieszkaniowej, to konsekwentnie trzeba przyjąć, że w sprawach związanych z tym zarządem wspólnocie przysługuje również legitymacja procesowa oraz zdolność do czynności procesowych podejmowanych we własnym imieniu.

Poglądowi temu nie sprzeciwia się także art. 22 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności oraz udzielająca pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, interpretacja tego przepisu powinna mieć na względzie, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.), w związku z czym zarząd wspólnoty powinien być postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej. Organ osoby prawnej często musi uzyskać zgodę na dokonanie określonych czynności prawnych (por. np. art. 230 k.s.h.), co nie oznacza, że czynność dokonywana jest potem na rzecz podmiotu udzielającego zgody. Należy dodać, że skoro właściciele lokali podejmują uchwałę o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, to logiczny jest, przewidziany w art. 22 ust. 2 u.w.l., wymóg wskazania, kto takiej czynności może dokonać. Z tego względu zgody na dokonanie czynności oraz pełnomocnictwa do jej podjęcia nie należy rozpatrywać jako oddzielnych instytucji, ale łącznie, jako złożenie przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową oświadczenia woli nie tylko co do rodzaju konkretnej czynności, których zarząd tej wspólnoty może dokonać, ale także co do tego, czy nabyte skutkiem tej czynności prawo wejdzie do majątku

wspólnoty, czy do majątków właścicieli. Umożliwia to tym właścicielom bezpośredni wpływ nie tylko na samą treść czynności, ale i na oznaczenie beneficjenta płynących z niej uprawnień majątkowych, zapewniając tym samym zachowanie nadrzędnej pozycji w stosunku do zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Z tych względów orzeczono, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).