



Sygn. akt II CSK 600/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Marian Kocon

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa Miasta P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. K. [...] w P.

o uchylenie uchwały ,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 3 kwietnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 maja 2008 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Miasto P. wniosło o uchylenie uchwały podjętej przez właścicieli lokali znajdujących się w budynku położonym przy ul. K. [...] dotyczącej regulaminu porządku domowego jako sprzecznej z prawem oraz naruszającej interesy Miasta P. jako członka wspólnoty. Pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 8 stycznia 2008 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu. Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej w P. przy ul. K. [...] obejmującej 12 lokali mieszkalnych. Dnia 6 marca 2007 r. właściciele uchwalili w drodze indywidualnego zbierania głosów regulamin porządku domowego, który zawiera m. in. następujące postanowienia: w pkt 2, że właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, w pkt 3, że właściciel ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie przez osoby, którym oddał swój lokal do używania, niniejszego regulaminu i jest obowiązany do zapoznania tych osób z regulaminem oraz zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, a w pkt 4 nałożono na właściciela lokalu obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności o liczbie osób zamieszkałych lub uprawnionych do korzystania z lokalu. W pkt 2 postanowień porządkowych regulaminu wprowadzono zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej, a w pkt 8 przyjęto, że niedozwolone jest zakładanie gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w piwnicach oraz prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty. Powód zaskarżył uchwałę na podstawie art. 25 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.), podnosząc, że pkt 3 i 4 postanowień ogólnych

regulaminu oraz pkt 2 i 8 przepisów porządkowych regulaminu są niezgodne z art. 140 k.c., bowiem ingerują w sferę prawa właściciela do korzystania z rzeczy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie ma podstaw do uchylenia uchwały. Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwana nie wprowadziła w regulaminie rozszerzonej odpowiedzialności właścicieli lokali za szkody wyrządzone wspólnocie przez osoby korzystające z lokali. Obowiązek uzyskania zgody wspólnoty na wykorzystywanie lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej nie pozostaje w sprzeczności z art. 140 k.c. Właściciel lokalu mieszkalnego nie może bowiem prowadzić w nim działalności gospodarczej, dopóki nie zmieni się przeznaczenie lokalu.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 maja 2008 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił zaskarżoną uchwałę oraz orzekł o kosztach procesu. W uzasadnieniu podkreślił, że zaskarżony wyrok nie uwzględnia celów oraz zadań wspólnoty mieszkaniowej, którymi są zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Oznacza to, że, z wyjątkiem art. 22 ust. 4 u.w.l., przedmiotem uchwał właścicieli lokali mogą być tylko sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie jest natomiast uprawniona do ingerowania w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2000 r., IV CSK 393/07, niepubl.). Z art. 13 ust. 1 u.w.l. oraz art. 140 i 144 k.c. wynika prawo i obowiązek korzystania przez właściciela lokalu zgodnie z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem. Naruszenie tych obowiązków może powodować powstanie roszczeń przewidzianych w art. 16 u.w.l. i art. 222 § 2 k.c. Nie jest też dopuszczalne, zdaniem Sądu Apelacyjnego, umieszczenie w rzeczonym regulaminie postanowienia wprowadzającego zasadę nieograniczonej odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania. Naruszono w ten sposób art. 13 u.w.l., wprowadzając rozszerzoną odpowiedzialność odszkodowawczą o charakterze gwarancyjnym.

Pozwana w skardze kasacyjnej zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 13 ust. 1 i art. 16 ust. 1 u.w.l. oraz art. 140 i 144 k.c., a także przepisów postępowania, mianowicie art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przede wszystkim należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny nie przekroczył granic apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) wyjaśnił bowiem, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. W niniejszej sprawie powód w apelacji od wyroku Sądu Okręgowego zarzucił naruszenie art. 25 u.w.l., zaś Sąd Apelacyjny dokonał również wykładni art. 13 i 16 u.w.l. oraz art. 140 i 144 k.c. Artykuł 25 ust. 1 u.w.l. określa podstawy zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali, mianowicie jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie w inny sposób interesów właściciela. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku mógł zatem powołać przepisy prawa materialnego, które, jego zdaniem, zostały naruszone przez uchwałę właścicieli lokali.

Uchwalony przez właścicieli regulamin porządku domowego wykracza poza ustawowe kompetencje przyznane właścicielom w ustawie o własności lokali. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.w.l., ustawa określa m. in. zarząd nieruchomością wspólną. Przepisy rozdziału 4 ustawy o zarządzie nieruchomością wspólną mają charakter względnie obowiązujący. Mają one mianowicie zastosowanie jedynie wtedy, gdy właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nie określą sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 3 w związku z ust. 1 u.w.l.). Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną.

Jedyny wyjątek od tej reguły, jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny, odnosi się do wymagającego zgody właścicieli wyrażonej w uchwale połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu (art. 22 ust. 4 u.w.l.); przepis ten budzi zresztą wątpliwości z punktu widzenia zgodności z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Właściciele lokali nie mogą zatem podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalonego przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, odpowiedzialności właściciela lokalu za przestrzeganie przez takie osoby regulaminu i jego obowiązku zapoznania tych osób z regulaminem, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej oraz zakazu zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w piwnicach oraz prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty. Rację ma w związku z tym Sąd Apelacyjny, którego zdaniem wspomniane zakazy pozostają w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 13 u.w.l. oraz art. 140 i 144 k.c.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.