



Sygn. akt I CSK 266/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości

przeciwko RWE Polska S.A. w Warszawie i RWE Stoen Operator Spółce z o.o.

w Warszawie

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lutego 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 13 grudnia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
pozwanej RWE Stoen Operator Spółce z o.o. w Warszawie kwotę
1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 19 lipca 2010 r. oddalił powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy P. 16 przeciwko RWE Stoen spółce akcyjnej w Warszawie i RWE Stoen Operator spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie o zapłatę kwoty 71904 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu zajmowanego na stację transformatorową.

Sąd Okręgowy wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Rejonowego, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Nieruchomość położona w Warszawie przy ulicy P. 16, zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiła własność Skarbu Państwa, a z dniem wejścia w życie ustawy komunalizacyjnej stała się własnością Miasta Stołecznego Warszawy. W przedmiotowym budynku zostało wyodrębnionych 48 lokali mieszkalnych, których właściciele są wieczystymi współużytkownikami gruntu. Znajduje się tam również pomieszczenie o powierzchni 30,20 m. kw., w którym od 11 stycznia 1960 r. funkcjonuje stacja transformatorowa, użytkowana najpierw przez Zakład Energetyczny Warszawa, a następnie przez spółki RWE Stoen i RWE Stoen Operator. Pozwane ani ich poprzednicy prawni nie zawierali umów regulujących zasady korzystania z tego pomieszczenia i nie uiszczają z tego tytułu żadnych opłat.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że pomieszczenie, w którym znajduje się stacja transformatorowa, jest niewyodrębnionym lokalem o innym przeznaczeniu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). Zostało ono zaprojektowane i wydzielone trwałymi ścianami w celu, w którym jest wykorzystywane. Lokal ten nie został wyodrębniony. W świetle art. 15a ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.; dalej: „u.g.t.m.o.”), obowiązującej w chwili sprzedaży pierwszych lokali w budynku przy ulicy P. 16,

stanowi on własność Miasta Stołecznego Warszawy, następcy prawnego Skarbu Państwa. Powódka nie ma zatem legitymacji czynnej w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego, gdyby nawet hipotetycznie przyjąć - jak chciała skarżąca - że pomieszczenie, w którym znajduje się stacja transformatorowa, jest częścią wspólną budynku, to należałoby uznać, iż pozwani korzystali z niego na podstawie umowy zbliżonej do nieodpłatnego użytkowania rzeczy.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., powódka wniosła o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie obu tych wyroków i wydanie orzeczenia uwzględniającego powództwo.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej podniosła naruszenie art. 2 ust. 2, art. 2 ust. 3 w związku z art. 11 i art. 6 u.w.l. oraz art. 6, art. 224 § 1 w związku z art. 7, art. 225 i art. 6 k.c. - przez ich błędną wykładnię.

Drugą podstawę kasacyjną skarżąca wypełniła zarzutami naruszenia art. 278 § 1 i art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c., mającego wpływ na treść zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione zarówno w ramach pierwszej jak i drugiej podstawy kasacyjnej zmierzały przede wszystkim do podważenia wyrażonej przez Sąd Okręgowy oceny, iż w sprawie niniejszej powódce nie przysługuje legitymacja procesowa czynna. Wadliwości tej oceny skarżąca upatrywała w bezzasadnym przypisaniu pomieszczeniu stacji transformatorowej przymiotu samodzielnego lokalu wykorzystywanego zgodnie z przeznaczeniem na inne cele w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. Według skarżącej, taka kwalifikacja przedmiotowego pomieszczenia, będącego częścią wspólną nieruchomości, jest wynikiem błędnej wykładni wymienionego przepisu i dokonana została w oparciu o ustalenia poczynione z naruszeniem art. 2 ust. 3 u.w.l. oraz art. 278 § 1 k.p.c. i art. 6 k.c.

Odnosząc się do tak skonstruowanych zarzutów należy stwierdzić, że nie mogły one wyrzeć zamierzonego skutku.

Z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie, że pierwsze lokale wyodrębnione w budynku położonym w Warszawie przy ulicy P. 16 zostały zbyte pod rządem przepisów ustawy z dnia z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Sąd pierwszej instancji okoliczności tej przypisał rozstrzygające znaczenie z uwagi na treść art. 15a tej regulacji, zgodnie z którym w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa mogły zostać wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek (ust. 1), przy czym część budynku i inne urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, miały stanowić współwłasność właścicieli lokali w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku; w tym samym stosunku podlegała określeniu ułamkowa część terenu oddawanego w wieczyste użytkowanie nabywcy lokalu (ust. 2). W ocenie Sądu Rejonowego - w świetle przytoczonego unormowania - znajdujące się w przedmiotowym budynku pomieszczenie stacji transformatorowej pozostało własnością Skarbu Państwa, a obecnie - Miasta Stołecznego Warszawy, co wskazuje na brak legitymacji czynnej powódki do dochodzenia zgłoszonego w pozwie roszczenia.

Zapatrywanie to zaaprobował Sąd Okręgowy. Wprawdzie Sądy obu instancji stanęły również na stanowisku, iż przedmiotowe pomieszczenie stanowi samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, jednakże pogląd ten wyrażony został na użytek hipotetycznego założenia, że jest ono - wbrew brzmieniu art. 15a u.g.t.m.o. - częścią nieruchomości wspólnej. W istocie zatem na ocenie, że powódce nie przysługuje legitymacja czynna, zaważyła dokonana przez Sądy meriti wykładnia wymienionego przepisu, nawiązująca do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu uchwały z dnia 28 lutego 1996 r., III CZP 199/95 (OSNC 1996, nr 7-8. poz. 96), wedle którego, jeżeli w wielomieszkaniowym budynku stanowiącym własność Państwa pozostały nie wyodrębnione jako oddzielne "własności lokalowe", powierzchnie użytkowe, nie służące wszystkim współwłaścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali,

to powierzchnie te nie stanowią przedmiotu współwłasności, lecz pozostały własnością "dotychczasowego" właściciela, tj. Państwa, który - jeśli są do tego podstawy - może dalej działać w kierunku wyodrębnienia własności dalszych lokali. Prezentując ten pogląd, Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 15a u.g.t.m.o. był przepisem bezwzględnie obowiązującym i ograniczał zasadę wolności umów. Strony nie mogły zatem w inny sposób określić wielkości udziału właściciela mieszkania we współwłasności części wspólnych budynku i we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) działki, niż wskazywał to ustęp 2 tego artykułu. Jeśli uczyniły to inaczej, to umowa w tej części jest nieważna (art. 58 § 3 k.c.).

Sąd Okręgowy uznał, że w sytuacji, w której w budynku przy ulicy P. 16, niezależnie od wyodrębnionych lokali mieszkalnych, pozostało jeszcze pomieszczenie wykorzystywane do urządzenia stacji transformatorowej i pomieszczenia tego nie można uznać za służącą wszystkim właścicielom do prawidłowego korzystania z ich odrębnych lokali, powierzchnia ta nie stanowi przedmiotu współwłasności, lecz pozostała własnością "dotychczasowego" właściciela, tj. Skarbu Państwa, a po komunalizacji – Miasta Stołecznego Warszawy.

Zarzuty naruszenia wymienionych przepisów prawa materialnego i procesowego zupełnie abstrahują od wskazanej wyżej zasadniczej przesłanki rozstrzygnięcia; koncentrują się natomiast wyłącznie na kwestionowaniu kwalifikacji przedmiotowego pomieszczenia jako samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu oraz zwalczaniu argumentacji przytoczonej na użytek hipotetycznych założeń.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, motywy zaskarżonego wyroku wskazują jednoznacznie podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. należy więc uznać za bezzasadny.

Sąd Okręgowy nie naruszył wreszcie art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 7 k.c. i art. 225 k.c., skoro - wobec stwierdzenia braku legitymacji czynnej powódki - przepisów tych nie stosował.

Z tych względów Sąd Najwyższy, uznając, że skarga kasacyjna nie zawiera usprawiedliwionych podstaw, orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁴ k.p.c.).