

Wyrok z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie której objęto współwłasnością przymusową – w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – środki pieniężne zgromadzone na tzw. funduszu remontowym wspólnoty, jest niezgodna z prawem (art. 25 ust. 1 ustawy).

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy W. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości "Pl. H. nr 6" w W. o uchylenie uchwały, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 kwietnia 2010 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2009 r.

oddalił skargę kasacyjną oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W pozwie skierowanym przeciwko wspólnocie mieszkaniowej "Pl. H. nr 6" w W. powodowa Gmina W. domagała się uchylenia uchwały z dnia 28 maja 2008 r. jako niezgodnej z Konstytucją i ustawą 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.").

Sąd Okręgowy oddalił powództwo ustalając, że właściciele lokali upoważnili zarząd wspólnoty do zaciągnięcia w banku kredytu termoizolacyjnego w wysokości 103 000 zł w celu ukończenia zaplanowanego na lata 2007–2008 remontu budynku. Kredyt ten miał być spłacony ze zgromadzonych na wyodrębnionym rachunku bankowym środków tzw. funduszu remontowego. Wspólnota uzyskała tzw. premię termoizolacyjną, a w dniu 28 maja 2008 r. podjęła uchwałę, która stanowiła m.in., że

„wpłaty na fundusz remontowy stanowią zobowiązania z tytułu uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w zakresie wydatków na remonty nieruchomości. Środki na nim zgromadzone stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali. W przypadku sprzedaży lokalu przez właściciela prawo do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu przechodzi na nabywcę lokalu jako element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej. Na nabywcę przechodzą również zobowiązania zbywcy lokalu z tytułu wpłat na ten fundusz jako obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością”. (...)

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki w ramach własnego majątku, który składa się z uiszczonych przez właścicieli lokali zaliczek i istnieje po to, aby zachowana została płynność na bieżące naprawy oraz planowane remonty nieruchomości wspólnej. Kwestionowana uchwała nie narusza interesu strony powodowej, ponieważ remont budynku leży w interesie wszystkich współwłaścicieli i jest procesem długofalowym. Nie narusza też przepisów prawa, bowiem zgromadzenie funduszu remontowego w odpowiedniej wysokości, umożliwiającej pokrycie kosztów prac remontowych, jest zgodne z art. 3 ust. 2 i in. przepisami ustawy o własności lokali. Zwrot uiszczonych już zaliczek, zasilających fundusz remontowy, prowadziłyby do patologicznej sytuacji, w której Gmina – sprzedając lokale przed dokonaniem przez wspólnotę ostatecznej zapłaty za wykonane prace – pozbawiałaby tę wspólnotę zarazem środków na ten cel. Postanowienie uchwały stanowi zatem przykład racjonalnego oraz rzetelnego zarządzania nieruchomością wspólną i chroni tę wspólnotę przed utratą funduszy remontowych. Kwestionowana uchwała nie narusza też prawa żadnego z właścicieli lokali, strona powodowa bowiem jako współwłaściciel ma prawo do całego funduszu remontowego, a więc także do zaliczek wpłacanych przez innych wierzycieli i jej prawa nie są w tym zakresie ograniczone.

Apelacja powodowej Gminy spowodowała zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji i uchylenie uchwały z dnia 28 maja 2008 r. w zaskarżonej części. Sąd Apelacyjny uznał uchwałę za niezgodną z ustawą o własności lokali w zakresie, w jakim reguluje ona prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz kompetencje wspólnoty. Pozostaje ona sprzeczna także z przepisami kodeksu cywilnego regulującymi przedmiot prawo własności i zmianę dłużnika stosunku obligacyjnego. Uiszczone przez właścicieli zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ust. 1 u.w.l.) obejmują m.in. wydatki na remonty, które – jeżeli wspólnota tak postanowi – wpłacane są na

odrębny rachunek bankowy i tworzą odrębny fundusz remontowy. Środki funduszu należą do właścicieli lokali, którzy jeszcze do 2005 r. mogli wpłacane zaliczki uwzględniać przy obliczeniu stosownego podatku dochodowego

Wspólnota nie może wkraczać w sferę indywidualnych praw właścicieli lokali, jeżeli zatem w kwestionowanej uchwale przyjęto, że „środki zgromadzone na funduszu remontowym stanowią odrębną współwłasność wszystkich właścicieli lokali”, to tym samym – bez stosownego uprawnienia – doszło do zadysponowania przez wspólnotę cudzym mieniem i zmiany stosunków własnościowych. W wyniku podjęcia uchwały przez wspólnotę nie można skutecznie ustanowić tzw. współwłasności przymusowej. Uchwała sprzeczna jest także z art. 45 i 195 k.c., ponieważ przedmiotem współwłasności samoistnej mogą być tylko rzeczy w rozumieniu art. 45 k.c. Artykuł 3 ust. 2 u.w.l. wyklucza zmianę statusu prawnego środków zgromadzonych na funduszu remontowym w ten sposób, że mogłyby one stanowić element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej.

Obowiązek pokrywania kosztów zarządu obciąża właściciela lokalu (art. 13 ust. 1 u.w.l.) i należności z tego tytułu można dochodzić wyłącznie od właściciela (art. 15). Jeżeli w uchwale przyjęto, że dłużnikiem w tym zakresie staje się nabywca lokalu (za okres trwania zadłużenia zbywcy lokalu wobec wspólnoty), to takie postanowienia naruszają art. 519 § 2 k.c., zmiana bowiem dłużnika w stosunku zobowiązaniowym może nastąpić na podstawie umowy między wierzycielem i osobą trzecią za zgodą dłużnika lub w wyniku umowy między dłużnikiem i osobą trzecią za zgodą wierzyciela. Zmiana dłużnika w żadnym razie nie może być dokonana na podstawie uchwały wspólnoty.

W skardze kasacyjnej pozwanej wspólnoty podniesiono zarzuty naruszenia art. 3 ust. 2 i art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz art. 45 w związku z art. 195 k.c. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji strony powodowej, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ust. 1 u.w.l.), nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały

wspólnoty i określić w niej zasady gromadzenia tego funduszu oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty (np. na cele związane z zawarciem i wykonaniem umowy kredytowej z bankiem), każdy bowiem właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1). W praktyce fundusz remontowy zostaje ulokowany na odrębnym rachunku bankowym wspólnoty (art. 6) i brany jest pod uwagę jako element zabezpieczenia, np. wierzytelności kredytowych banku wobec wspólnoty.

Przyjęcie przez właścicieli lokali określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia określonych zasad tworzenia funduszu, możliwości dokonywania ewentualnych wypłat z funduszu (na rzecz właścicieli lokali) i reguł dysponowania tym funduszem w celu wykonywania zobowiązań zaciągniętych przez wspólnotę wobec osób trzecich. Innymi słowy, efektywność zadania inwestycyjnego (remontu nieruchomości wspólnej) wymaga uregulowania statusu prawnego funduszu remontowego w stosunkach wspólnota – poszczególni właściciele lokali, przynajmniej do czasu zakończenia wspomnianego zadania. Powstaje jednak kwestia przyjęcia przez wspólnotę mieszkaniową odpowiedniego sposobu takiej regulacji, gdyż status prawny funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany w ustawie o własności lokali, a poszczególni właściciele lokali mogą mieć różne, sprzeczne interesy w zakresie partycypacji w przedsięwzięciu inwestycyjnym wspólnoty (np. są zainteresowani zbyciem lokali i uzyskanie zwrotu przypadającej im części środków funduszu remontowego).

Wspólnota sformułował zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 u.w.l. w ten sposób, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż „w zakresie objętym definicją nieruchomości wspólnej nie mieszczą się środki wpłacane przez właścicieli z jakiegokolwiek tytułu, podczas gdy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą objąć łączącą ich współwłasnością przymusową (majątkiem wspólnoty mieszkaniowej) środki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, prowadzone w ramach wnoszonych zaliczek, na wyodrębnionym funduszu remontowym”. Wiąże ona zatem treść kwestionowanej jej uchwały z konstrukcją nieruchomości wspólnej przewidzianej w art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.

Należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego odnoszące się do przedmiotu współwłasności przymusowej, ukształtowanej *de lege lata* w zakresie wspólnot mieszkaniowych. Współwłasność taka obejmuje *ex lege* grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (art. 3 ust. 2

u.w.l.), a właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Z regulacji takiej wynikają następujące wnioski ogólne.

Po pierwsze, *de lege lata* przedmiotem współwłasności właścicieli lokali (art. 195 i nast. k.c.) może być tylko nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i wspólne części budynku, a nie także inne elementy, np. środki pieniężne tworzące fundusz remontowy.

Po drugie, bezwzględny charakter art. 3 ust. 2 u.w.l. powoduje niedopuszczalność rozszerzenia przedmiotowego zakresu niepodlegającej zniesieniu współwłasności przymusowej, leżącej u podstaw funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej. Niedopuszczalne jest zatem „uzupełnianie” – na podstawie uchwały wspólnoty – zakreślonego przez ustawę przedmiotu nieruchomości wspólnej dodatkowo jeszcze o środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym i tym samym zrównywanie statusu prawnego tych środków ze statusem prawnym nieruchomości wspólnej. Dzieje się tak także przy odwoływaniu się do konstrukcji majątku wspólnoty mieszkaniowej, czym innym jest jednak kwestia wyodrębnienia elementów majątku takiej wspólnoty – przy założeniu, że wspólnota może mieć także własny majątek – a czym innym przyjęty *ex lege* praworzeczowy status nieruchomości wspólnej i jego konsekwencje prawne.

Po trzecie, niedopuszczalne jest konstruowanie prawa do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu wspólnym i wiązania go w razie zbycia lokalu z własnością tego lokalu, przy odwołaniu się do konstrukcji prawa związanego w rozumieniu art. 3 ust. 1 u.w.l. W uchwale przyjęto, że „w przypadku sprzedaży lokalu przez właściciela prawo do współwłasności środków zgromadzonych na funduszu remontowym przechodzi na nabywcę lokalu jako element prawa do udziału w nieruchomości wspólnej”. Co więcej, skarżąca nie powołała się w tym zakresie na inne konstrukcje prawne mogące uzasadniać wiązanie nabywcy lokalu obowiązkami ciążącymi na zbywcy, np. na tzw. zobowiązania realne.

Po czwarte, nieistotne jest, czy wspomnianą, szczególną „współwłasność” konstruuje się przez nawiązanie do współwłasności przymusowej w rozumieniu art. 3 ust. 1 i ust. 2 u.w.l., czy też zmierza się do ustanowienia innej, samoistnej „współwłasności”, obejmującej tylko środki funduszu remontowego i istniejącej obok współwłasności przymusowej. Wbrew stanowisku strony skarżącej, środki funduszu remontowego – w funkcji środka płatniczego – nie mogą być traktowane *de lege*

lata jako rzecz w rozumieniu art. 45 k.c. Objęcie na podstawie uchwały wspólnoty „współwłasnością” wszystkich właścicieli lokali środków funduszu remontowego mogło by prowadzić ewentualnie do powstania skutków obligacyjnych, ale już nie prawnorzeczowych, przewidzianych w art. 195 i nast. k.c.

Jeżeli zatem przedstawione zagadnienia prawnorzeczowe znalazły się w kwestionowanej uchwale, to istniały wystarczające podstawy do żądania przez powodową Gminę – legitymowaną czynnie – uchylenia tej części uchwały jako sprzecznej z art. 3 ust. 2 u.w.l. i art. 45 k.c. (art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Z tych względów należało oddalić skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.).