



Rejent * rok 18 * nr 7-8(207-208)
lipiec-sierpień 2008 r.

Glosa

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07)¹

Określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową.

Powyższą uchwałę podjął Sąd Najwyższy, rozstrzygając zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy w Szczecinie. Jak podkreślił SN, przedmiotowy problem i stanowiąca jego rozstrzygnięcie uchwała z 19 czerwca 2007 r. (III CZP 59/07) „dotyczą statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, niejednolicie pojmowanego począwszy od daty wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)”.

Przytoczone wyżej rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego, które należy do dziedziny prawa o własności lokali, uważam za godne aprobaty. Nie może być wątpliwości, że dopuszczalne jest zawarcie umowy cywilnoprawnej pomiędzy właścicielem lokalu a wspólnotą mieszkaniową. Celem niniejszej glosy jest natomiast polemika z argumentami przedsta-

¹ Uchwałę wraz z uzasadnieniem opublikowano na: http://www.sn.pl/orzecnictwo/uzasadnienia/ic/III-CZP-0059_07.pdf

wionymi w uzasadnieniu do uchwały z 19 czerwca 2007 r., których trafności nie podzielam.

Sąd Najwyższy swoje rozstrzygnięcie oparł na tezie, że wspólnota mieszkaniowa ma status tzw. ułomnej osoby prawnej (w rozumieniu art. 33¹ k.c.). Zdaniem Sądu wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, a jeżeli z mocy art. 6 zd. 2 ustawy o własności lokali może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (w zakresie związanym z zarządem wspólną nieruchomością), to przysługuje jej odrębna zdolność prawna. Ponadto według składu orzekającego SN, co zostało podkreślone, zgodnie z art. 16 ustawy o własności lokali wspólnota, a nie jej członkowie, może w procesie żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat. Podobnie z art. 17 ustawy o własności lokali ma wynikać, że to wspólnota, a nie poszczególni właściciele, odpowiada bez ograniczeń za swoje zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Wreszcie, zgodnie z art. 21, zarząd wspólnoty reprezentuje ją na zewnątrz także w stosunkach pomiędzy nią, a poszczególnymi właścicielami. Powyższe uwagi na temat statusu cywilnoprawnego wspólnoty mieszkaniowej SN skonkludował twierdzeniem, „że wspólnota mieszkaniowa, jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem (podobnie jak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze wspólnikiem czy spółka akcyjna z akcjonariuszem)”. Zdaniem SN przytoczone główne argumenty prowadzą do rozwiązania problemu prawnego – wspólnota mieszkaniowa może zawierać umowy ze swoim członkiem.

Po pierwsze, moim zdaniem, istota przedmiotowego zagadnienia została źle zdiagnozowana. Uważam, że nie chodzi o to, czy wspólnota mieszkaniowa może zawrzeć umowę (mieszczącą się, jak słusznie podkreślił SN, w zakresie zarządu nieruchomością wspólną) „ze swoim członkiem”, tylko czy w ogóle może taką umowę zawrzeć – z kimkolwiek. Odpowiedzi na takie pytanie rzecz jasna poszukiwać należy w przepisach obowiązującego prawa cywilnego, w tym zwłaszcza w przepisach ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.), a stosowne wnioski wyciągać także z przyjętego poglądu na charakter (status) cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej.

Zacznę od podkreślenia wagi (także dla rozważanej sprawy) dwóch zasadniczych elementów konstrukcji odrębnej własności lokalu. Pierwszy element polega na powiązaniu podmiotowego prawa własności nierucho-

mości lokalowej z prawem do zabudowanego gruntu (art. 3 u.w.l.). Istota tego związku leży w tym, że właściciel lokalu jest, czy też raczej musi być, jednocześnie właścicielem (bądź użytkownikiem wieczystym, zob. art. 4 ust. 3 i art. 3a u.w.l.) gruntu zabudowanego, a biorąc pod uwagę fakt, że odrębna własność lokalu „funkcjonuje” w budynkach wielolokalowych, to musi być współwłaścicielem (współużytkownikiem wieczystym) tego gruntu – a raczej tzw. nieruchomości wspólnej, w której ma określony ułamek udział (zob. art. 3 ust. 2 u.w.l.). Nie może bowiem przysługiwać komuś prawo własności lokalu – a zatem części budynku trwale związanego z gruntem, bez jednoczesnego przysługiwania tej osobie rzeczowego prawa do gruntu – inaczej nastąpiłoby naruszenie własności gruntu. Wyposażenie właściciela lokalu w prawo do gruntu (nieruchomości wspólnej), w sensie funkcjonalnym, ma za zadanie stworzyć warunki do ponoszenia gospodarczej i prawnej odpowiedzialności za stan nieruchomości wspólnej i do zgodnego współkorzystania z niej (zob. art. 12 i nast. u.w.l.).

Drugim elementem zasadniczym konstrukcji odrębnej własności lokalu jest to, że ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową (art. 6 zd. 1 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa powołana jest w celu zarządu nieruchomością wspólną (zob. art. 18 i nast. u.w.l.).

Na podstawie powyższego stwierdzić trzeba, że właściciele, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, są jej przymusowymi współwłaścicielami (współużytkownikami wieczystymi) i tworzą wspólnotę mieszkaniową. Z przepisów ustawy o własności lokali wynika, że właściciele „tworzą wspólnotę mieszkaniową”, tzn. są nią z mocy samego prawa. Wspólnota mieszkaniowa powstaje *ex lege*, a nie jest tworzona w drodze czynności prawnej. Wspomniana instytucja powstaje z chwilą ustanowienia pierwszej i co najmniej jednej odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości. W pewnym sensie wspólnota powstaje samorzutnie, niezależnie od woli właścicieli lokali. Ustawa milczy na temat członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej. Można powiedzieć, że wspólnota nie ma korporacyjnego charakteru w znaczeniu podobnym do spółdzielni mieszkaniowej (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej). Przynależność do wspólnoty nie wynika ze stosunku członkostwa, lecz jest pochodną prawa własności lokalu wchodzącego w skład określonej nieruchomości. Kluczowe znaczenie przyznać należy prawu

własności nieruchomości lokalowej i udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Określony podmiot nie tyle jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, co właścicielem nieruchomości lokalowej i współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Nie można bowiem do wspólnoty mieszkaniowej wstąpić czy z niej wystąpić; skutki te następują wyłącznie w następstwie nabycia lub utraty własności lokalu. *Nota bene* ustawa z 24 czerwca 1994 r. jest ustawą o własności lokali, a nie ustawą o wspólnotach mieszkaniowych.

Uważam, że wątpliwe są prawne podstawy twierdzenia na temat statusu wspólnoty mieszkaniowej jako tzw. ułomnej osoby prawnej (samo wyrażenie „ułomna osoba prawna” budzi sprzeciw; ma być to wszak taka osoba prawna, która osobą prawną nie jest). Sąd Najwyższy uznał, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną (wyposażoną we własną zdolność prawną), co jest warunkiem koniecznym (ale niewystarczającym) do ewentualnego uznania jej za tzw. ułomną osobę prawną. Uznanie wspólnoty za jednostkę organizacyjną implikuje jej odrębność (samodzielność, niezależność) względem właścicieli lokali w sferze interesów prawnomajątkowych. Trudno się na taką odrębność zgodzić. Na uznanie i ochronę zasługuje wyłącznie interes prawnomajątkowy właścicieli lokali, w tym interes tychże jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa jest raczej przymusową współwłasnością nieruchomości wspólnej tworzoną *ex lege* w celu zarządzania tą ostatnią i składa się z co najmniej jednej odrębnej własności nieruchomości lokalowej (w zakresie określonym udziałem w nieruchomości wspólnej lokali niewyodrębnionych prawa i obowiązki wynikające ze współwłasności tej nieruchomości wykonuje tzw. dotychczasowy właściciel nieruchomości; zob. art. 4 u.w.l.) a nie jednostką organizacyjną właścicieli lokali.

Nie ma potrzeby rozważać, czy wspólnota może zawrzeć określoną umowę ze swoim członkiem, bo problem tzw. członkowstwa we wspólnocie nie ma znaczenia prawnego, a tylko opisowe. Wspólnota oczywiście może zawrzeć każdą umowę mieszczącą się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną z każdym podmiotem prawa. Umożliwiają to art. 6 zd. 2 w zw. z art. 3 u.w.l., zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (oraz pozywać i być pozwana) – ale czyni to do majątku wspólnego właścicieli lokali. Wspólnota mieszkaniowa może bowiem nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana, ale czyni to jako ogół właścicieli, których

lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tzn. jako ogół współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Takie zresztą rozwiązanie, jako ewentualne, uwzględnił SN w uzasadnieniu głosowanej uchwały, gdyż stwierdził, że: „Dopuszczalność zawarcia umowy (...) pomiędzy wspólnotą a jej członkiem istnieje jednak nawet wówczas, gdyby uznać, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków odrębnych od praw i obowiązków członków. Jeżeli bowiem przyjąć, że wspólnota mieszkaniowa to tylko synonim współwłaścicieli nieruchomości, to niewątpliwie współwłaściciele rzeczy mogą poprzez umowę uregulować sposób korzystania z niej, nawet przekraczający zakres wynikający z określonego udziału w nieruchomości (art. 206 k.c.). Nie jest wykluczona zatem umowa dotycząca wykorzystania elewacji wspólnej ściany zewnętrznej budynku na cele reklamowe przez jednego ze współwłaścicieli części wspólnych budynku, a zakres korzystania z rzeczy wspólnej nie musi odpowiadać udziałowi we własności. O zakresie korzystania ze współwłasności decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli. Wspólnotę należy zatem wówczas traktować jako ogół współwłaścicieli nieruchomości, poza jednym, będącym drugą stroną umowy. Jeżeli współwłaściciele, reprezentowani przez wspólnotę godzą się na umieszczenie przez jednego z nich tablicy reklamowej na wspólnej ścianie budynku, to mogą kwestie z tym związane uregulować w umowie. (...) przepisy o współwłasności dopuszczają możliwość uregulowania relacji obligacyjnej, dotyczącej zarządu, pomiędzy jednym ze współwłaścicieli a pozostałymi (art. 205 k.c.). Podobne uregulowanie zawiera ustawa o własności lokali w art. 28. Oba te przepisy zatem wyraźnie wskazują na możliwość stworzenia stosunku umownego pomiędzy wspólnotą a jej członkiem, czy też między współwłaścicielami a jednym z nich. Jeżeli istnieje możliwość zawarcia takiej umowy pomiędzy członkiem wspólnoty a wspólnotą, to za dopuszczalne należy uznać także zawarcie pomiędzy nimi umowy o korzystanie z rzeczy wspólnej i to także w zakresie przewyższającym udział w nieruchomości wspólnej”.

Na marginesie dodać można, że art. 6 u.w.l. wymaga chyba interwencji ustawodawcy a ewentualna jego nowelizacja powinna jednoznacznie ustalić charakter cywilnoprawny wspólnoty mieszkaniowej.

Adam Doliwa