

Sygn. akt I ACa 722/16

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko Gminie Miejskiej K., Wspólnocie (...)os. (...) w K. i C. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej Gminy Miejskiej K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 lutego 2016 r. sygn. akt I C 1596/13

- 1. odrzuca apelację w zakresie dotyczącym punktu III zaskarżonego wyroku;**
- 2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo w stosunku do Gminy Miejskiej K., odstępując od obciążania powoda dalszymi kosztami procesu na rzecz Gminy;**
- 3. odstępuje od obciążania powoda kosztami postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Jerzy Bess

**Sygn. akt I ACa 722/16**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 21 października 2016**

Powód A. B. ostatecznie wniósł o zasądzenie in solidum od pozwanych Wspólnoty (...) Os. (...) w K. (dalej: Wspólnota), Gminy Miejskiej K. (dalej: Gmina) oraz C. L. kwoty 113 164,53 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na adaptację pomieszczenia strychowego znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym położonym w K. na (...)

z zastrzeżeniem, że pozwani Gmina Miejska K. i C. L. mogą żądać – na zasadzie art. 319 k.p.c. – ograniczenia ich odpowiedzialności w postępowaniu egzekucyjnym do wysokości przysługujących im udziałów w nieruchomości.

Pozwane Wspólnota i C. L. wniosły o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut potrącenia oraz kwestionując zakres i wartość nakładów.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając przede wszystkim brak legitymacji biernej po swojej stronie.

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie: zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powoda kwotę 16.717,93 zł (pkt I); zasądził od pozwanej C. L. na rzecz powoda kwotę 1.345,59 zł (pkt II); oddalił w pozostałym zakresie powództwo, w tym w stosunku do pozwanej Wspólnoty w całości (pkt III) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że w budynku nr (...) na Os. (...) w K. istnieje wspólnota(...) Ojciec powoda podjął starania polegające na uzyskaniu zgody pozwanej Wspólnoty na adaptację części nieruchomości wspólnej, z której miał zostać wyodrębniony lokal mieszkalny, a następnie powód miał wykupić ten lokal. Powierzchnia całego strychu wynosiła 120 m<sup>(2)</sup>. Wspólnota podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na przeznaczenie części powierzchni wspólnej do adaptacji, tj. wykonanie przez inwestora prac adaptacyjnych, w wyniku których powstanie lokal mieszkalny. Powód w 2006 r. podjął dalsze czynności celem adaptacji poddasza. Na teren poddasza wpuściła go pozwana Wspólnota.

W dniu 31 maja 2004 r. przed Notariuszem została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, w której strony oświadczyły, że powód za zgodą Wspólnoty zamierza dokonać adaptacji na cele mieszkalne części o pow. ok. 60 m<sup>(2)</sup> nieruchomości wspólnej – strychu. B. C. (1)

i C. L. oświadczyli, iż Wspólnota podjęła uchwałę, w której właściciele lokali wyrazili zgodę na dokonanie przez A. B. ww. adaptacji, na zmianę udziałów

w nieruchomości wspólnej związanej z własnością ich lokali mieszkalnych, udzielili pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty w osobach B. C. (2) i C. L. do dokonania odpowiednich prawem przewidzianych czynności. Zgodę na powyższe wyraziła przedstawicielka Gminy. B. C. (1) i C. L. działający w imieniu Wspólnoty oświadczyli, że zobowiązują się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji na cele mieszkalne części nieruchomości wspólnej – strychu, tzw. (...)o pow. około 60 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku nr (...) położonym na Osiedlu (...) w K. i sprzedać go powodowi wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku. Strony umówiły się na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 1 stycznia 2007 r., o ile powód do tego dnia zrealizuje przedmiotową inwestycję. Sprzedający zobowiązali się wydać lokal będący przedmiotem umowy w posiadanie kupującemu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Po uzyskaniu stosownych zezwoleń powód w 2006 r. zrealizował planowaną inwestycję.

W ramach przeprowadzonych przez powoda prac budowlanych został zajęty cały strych

o powierzchni 120 m<sup>(2)</sup>. Powstały dwa lokale mieszkalne, każdy o pow. po ok. 60 m<sup>(2)</sup>. Zarząd nie wiedział o zajęciu przez powoda całego poddasza, dlatego nie prosił powoda

o zaprzestanie wykonywania prac. W 2008 r. członkowie wspólnoty uzyskali informację

o treści uchwały wyrażającej zgodę na adaptację 120 m<sup>(2)</sup> strychu, wobec czego podjęli uchwały, na mocy których odstąpiono od zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej sprzedaży na skutek niedotrzymania przez niego warunków zawartych w umowie przedwstępnej z dnia 31 maja 2004 r. Jako przyczynę odstąpienia podano fakt, że powód zaadaptował cały strych i wykonał dwa lokale mieszkalne o pow. łącznej ok. 120 m<sup>(2)</sup>, zamiast jednego o pow. 60 m<sup>(2)</sup>. Wspólnota, gdy tylko uzyskała informację, iż powód zajął całe poddasze, zażądała oddania lokali. Powód wydał pozwanej wspólnotie klucze do lokali na poddaszu w dniu 10 września 2013 r. Wspólnota po przejęciu poddasza wykonała

w zaadaptowanych lokalach mieszkalnych kolejne prace. Pozwana C. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące (...) przysługują Gminie. Wartość nakładów w celu adaptacji strychu wykonanych przez powoda wyniosła 81.550,92 zł brutto.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy, powołując się na przepisy art. 226 §1 i 2 k.c., uznał żądanie powoda za częściowo uzasadnione. W części przekraczającej powierzchnię 60 m<sup>2</sup>, a zatem w zakresie połowy wartości dokonanych nakładów, powoda należało uznać za dokonującego nakłady w złej wierze. Były to nakłady użyteczne i obiektywnie zwiększające wartość rzeczy wspólnej. Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji biernej, Sąd pierwszej instancji podniósł, że pomimo, iż wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem, który może zaciągać zobowiązania i nabywać prawa, to części nieruchomości wspólnej nie stanowią własności wspólnoty mieszkaniowej, lecz przedmiot współwłasności przymusowej właścicieli lokali. Roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość, w której jest ustanowiona własność odrębnych lokali, jako roszczenia powstające pomiędzy posiadaczem rzeczy a właścicielem nie mogą zatem być kierowane przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, gdyż nie jest ona w tej sytuacji właścicielem rzeczy, na którą czyniono nakłady. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że wspólnota mieszkaniowa jest powołana do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, a zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali odpowiada za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Uwzględnić bowiem należy, że roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym i jako taki może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. Z uwagi na to, zobowiązanie do zwrotu nakładów posiadaczowi może obciążać te tylko osoby, które były właścicielami lokali w dacie zwrotu nieruchomości z nakładami przez posiadacza. Nie można natomiast obciążać obowiązkiem zwrotu posiadacza nakładów na nieruchomość wspólną osób, które stały się właścicielami lokali w tej nieruchomości po dacie wydania nieruchomości z nakładami. Za nieskuteczne uznał Sąd Okręgowy podniesione zarzuty potrącenia i przedawnienia.

Wyrok powyższy zaskarżyła apelacją pozwana Gmina w punkcie I w całości, zaś co do punktu III w zakresie oddalającym powództwo względem Wspólnoty, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa względem Gminy oraz uwzględnienie powództwa w wysokości uznanej przez Sąd I instancji za zasadną względem Wspólnoty, ewentualnie uchylenie orzeczenia w ww. zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelujący zarzucił naruszenie: 1) art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c. poprzez wykroczenie poza granice swobodnej oceny dowodów przejawiające pominięciem istotnego w sprawie faktu, że wydanie części wspólnych nieruchomości nastąpiło na rzecz pozwanej Wspólnoty, jak i zaniechanie ustalenia istotnych okoliczności sprawy odnoszących się do możliwości zaspokojenia roszczeń powoda z majątku pozwanej Wspólnoty; 2) art. 226 §1 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie wobec Gminy zamiast Wspólnoty, wbrew ustaleniu Sądu, że wydanie rzeczy w dniu 13 września 2013 r. nastąpiło do rąk Wspólnoty; 3) art. 6 k.c. w zw. z art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej: u.w.l.) poprzez błędne ich zastosowanie i odmowę przyznania Wspólnocie legitymacji biernej oraz naruszenie zasady subsydiarnej odpowiedzialności członka wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania obejmujące nieruchomość wspólną.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej uwzględnienie w części dotyczącej punktu III, a w pozostałym zakresie o oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja w części dotyczącej pkt. III wyroku Sądu Okręgowego, w której oddalono powództwo względem Wspólnoty jako niedopuszczalna podlegała odrzuceniu. Za ugruntowany w orzecznictwie uznać należy pogląd, w całości podzielany przez Sąd Apelacyjny w obecnym składzie, zgodnie z którym to poglądem współpозwanemu w procesie nie przysługuje prawo zaskarżenia wyroku w części oddalającej powództwo w stosunku do pozostałego pozwanego także wówczas, gdy uwzględnienie powództwa w stosunku do innego pozwanego mogłoby mieć wpływ na zakres odpowiedzialności tego skarżącego. Zaskarżenie wyroku w części oddalającej powództwo względem innych pozwanych może nastąpić tylko przez powoda (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r., II CKN

1413/00). Brak interesu prawnego w zaskarżeniu wyroku (gravamen) przez Gminę skutkować musiał odrzuceniem apelacji we wskazanym wyżej zakresie na podst. art. 373 k.p.c. w zw. z art. 370 k.p.c.

W pozostałej części apelacja okazała się uzasadniona.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c., które miało nastąpić przez pominięcie przez Sąd pierwszej instancji faktu, że wydanie wspólnych części nieruchomości nastąpiło do rąk Wspólnoty. Sąd Okręgowy wskazał bowiem w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że wydanie części nieruchomości, którą władał powód nastąpiło właśnie na rzecz tego pozwanego. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł również uchybienia ww. przepisowi tudzież art. 227 k.p.c. czy art. 299 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia okoliczności możliwości zaspokojenia się powoda z majątku Wspólnoty. Art. 227 k.p.c. stanowi jedynie, co może być przedmiotem dowodu, zaś art. 299 k.p.c. kreuje przesłanki dopuszczenia dowodu

z przesłuchania stron. Bezzasadne pominięcie dowodu istotnego dla rozstrzygnięcia mogłoby być jedynie przedmiotem zarzutu opartego na przepisach art. 217 §2 lub 3 k.p.c.

Nie sposób natomiast odmówić trafności zarzutom natury materialnoprawnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego słuszność ma strona apelująca, przekonując o braku legitymacji biernej po swojej stronie. Jakkolwiek zagadnienie to nadal budzi kontrowersje

w doktrynie, to w judykaturze za ugruntowany uznać należy pogląd, zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasadę prawną z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, OSNC 2008/7-8/69). Granice zdolności prawnej wspólnoty wyznaczają jednocześnie granice jej legitymacji biernej w postępowaniu wywiedzionym z art. 17 u.w.l. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się

w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października

2008 r., V CSK 143/08). Przywoływany wyżej art. 22 ust. 3 u.w.l. w punkcie 5 wyraźnie wskazuje, że udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie tych czynności

i rozporządzenie tym lokalem oraz zmianę wysokości udziałów należy do czynności zarządu nieruchomością wspólną, przy czym wykracza poza ramy zarządu zwykłego. W podobnym tonie wypowiedział się zresztą Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 października 2008 r. (III CZP 91/08, OSNC 2009/9/124). Uznanie wspólnoty mieszkaniowej za tzw. „osobę ustawową”, tj. jednostkę organizacyjną nie będącą osobą prawną w rozumieniu art. 33<sup>1</sup> §1 k.c. zdolną do nabywania praw majątkowych na swoją rzecz, nie pozwala na przyjęcie koncepcji Sądu Okręgowego, wg której zobowiązanie o zwrot nakładów na nieruchomość dokonanych przez posiadacza może obciążać tylko tych członków wspólnoty, które były właścicielami lokali w dacie ich zwrotu przez posiadacza. Zaakceptowanie tego zapatrywania kłóciłoby się z ideą wspólnoty mieszkaniowej wyrażoną przede wszystkim w art. 6 u.w.l. Właściciel lokalu z chwilą jego nabycia staje się członkiem wspólnoty odpowiedzialnym za jej zobowiązania. Zauważyć należy, iż art. 17 u.w.l. nie daje podstaw do różnicowania odpowiedzialności członków wspólnoty w zależności od daty nabycia prawa do lokalu. Trafnie również zwraca uwagę apelujący na fakt zwrotu części nieruchomości, na którą poczynił powód nakłady przedstawicielom Wspólnoty, a nie poszczególnym współwłaścicielom. Pamiętać przy tym należy, iż legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel” rozumieć należy właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba

niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06).

W konkluzji powyższych rozważań dojść należało do przekonania, że niewątpliwie to właśnie Wspólnota była legitymowana biernie w zakresie żądania zapłaty z tytułu poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomości wspólną. W tej sytuacji zbadania wymagało, czy pozwani współwłaściciele ponoszą odpowiedzialność obok Wspólnoty.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przepis art. 17 u.w.l. nie daje ku temu podstaw. Jak wskazano już wyżej, wspólnota mieszkaniowa stanowi „osobę ustawową”, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> §1 k.c. W konsekwencji za zobowiązania wspólnoty jej członkowie ponosić będą jedynie odpowiedzialność subsydiarną, która powstaje dopiero z chwilą, gdy wspólnota stanie się niewypłacalna (art. 33<sup>1</sup> §2 k.c.). Nie można przy tym przyjąć, że art. 17 u.w.l. stanowi przepis szczególny w rozumieniu wskazanej w ostatniej kolejności normy, albowiem regulacja z art. 17 u.w.l. nie odnosi się w ogóle do charakteru odpowiedzialności członka wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie zakresu tej odpowiedzialności (por. A. Kidyba, Komentarz do art. 33(1) Kodeksu cywilnego, Wolters Kluwer Polska 2012). Powód w rozpoznawanej sprawie nie wykazał w żaden sposób, że Wspólnota jest niewypłacalna, a zatem, że powstała odpowiedzialność poszczególnych współwłaścicieli lokali.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez oddalenie powództwa względem Gminy. W ocenie Sądu odwoławczego w rozpoznawanej sprawie zaistniał szczególnie uzasadniony przypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c. Powód poniósł niewątpliwie nakłady na rzecz, której współwłaścicielem jest skarżąca, zaś brak po jej stronie przymiotu legitymacji biernej wymagał pogłębionej analizy stanu prawnego w relacji wspólnota – właściciel lokalu.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego przyjęto art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c., kierując się przesłankami analogicznymi do tych, które legły u podstaw orzeczenia o kosztach procesu w modyfikowanej części zaskarżonego wyroku.

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Jerzy Bess