

Wyrok

z dnia 15 kwietnia 2004 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie

I ACa 1382/03

Jeżeli na koncie eksploatacyjnym Wspólnoty Mieszkaniowej znajdowały się środki pieniężne na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali, które to środki nie stanowią ani własności wspólnoty, ani nie były objęte wspólnością, lecz stanowią fundusze ("własność") właścicieli lokali, to podjęte uchwały co do innego przeznaczenia tych funduszy oznaczają dysponowanie cudzym mieniem przez osoby nieuprawnione.

Apel.-W-wa 2005/1/10, Wokanda 2005/9/40

146628

Dz.U.2000.80.903: art. 13

Uzasadnienie faktyczne

W sprawie z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Olszowej nr 8 w W. o uchylenie uchwały, wyrokiem z dnia 4 czerwca 2003 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty nr 50/W/02 podjętą w dniu 19 listopada 2002 r. w sprawie przesunięcia środków finansowych z konta eksploatacyjnego na konto funduszu remontowego oraz założenia lokaty. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy ul. Olszowej 8 i ma 47,01% udziałów. W dniu 19 listopada 2002 r. właściciele lokali podjęli uchwałę o przeniesieniu części środków z konta eksploatacyjnego na konto funduszu remontowego. Uchwała ta, w ocenie Sądu Okręgowego, naruszała przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80/2000 r., poz. 903 ze zm.).

Nadwyżka na koncie eksploatacyjnym oznaczała nadpłatę dokonaną przez oznaczonych właścicieli lokali. Nadpłacone środki nie stały się własnością Wspólnoty, należą do tych właścicieli, którzy dokonali wpłat wyższych niż wymagane i tylko ci właściciele są uprawnieni do decydowania o losie nadpłaty. Właściciele innych lokali nie mogli swobodnie dysponować kwotami, do których nie przysługiwał im tytuł prawny. Z tej też przyczyny uchwała, mocą której pozwana zadecydowała o przeznaczeniu nadpłaty na fundusz remontowy jako niezgodna z prawem, podlegała uchyleniu.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie mogła być uwzględniona. Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała podjęta została bez podstawy prawnej. Z akt sprawy wynika, że przyczyną, dla której pozwana podjęła zakwestionowaną uchwałę było wpłacenie przez stronę powodową kwoty ponad 95.000 zł, na którą to kwotę powódka była zadłużona wobec wspólnoty, w całości na fundusz eksploatacyjny, w sytuacji gdy część tej kwoty powinna być wpłacona na fundusz remontowy. Jeżeli takie dokonanie wpłaty przez powoda stanowiło by li tylko zwykłą omyłkę,

czego wykluczyć nie można zważywszy na treść rachunków nr 1, 2 i 3/02, których suma dawała kwotę długu powoda wobec Wspólnoty, to nie ulega wątpliwości, że przesunięcie części środków finansowych na właściwy fundusz (remontowy) mogło by nastąpić przez przeksięgowanie. Strona powodowa, jak wynika z zapisu w protokole rozprawy z dnia 23 maja 2003 r., takiemu przeksięgowaniu nie sprzeciwiała się. Jednakże z zeznań przewodniczącego Wspólnoty Janusza P., zawartych w protokole tej rozprawy wynika, że uchwała miała szerszy zasięg i nie zmierzała do korekty omyłki powoda. Inni współwłaściciele lokali mieli również nadpłaty na koncie eksploatacyjnym, a Wspólnota potrzebowała środków na remont centralnego ogrzewania. Cel przeto uchwały i jej ogólny charakter wskazują, że istniała potrzeba zbadania jej zgodności z prawem.

Z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika obowiązek właścicieli lokali ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali co następuje między innymi przez uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wydatki związane z utrzymywaniem poszczególnych lokali to przede wszystkim koszty zużytej przez właściciela energii cieplnej, wody, wywóz nieczystości. Zarząd Wspólnoty w zakresie dostawy energii cieplnej i wody dla poszczególnych lokali występuje zwykle jako pośrednik między dostawcą a odbiorcami czyli właścicielami lokali. Zawiera umowę na dostawę i rozlicza się z dostawcami, a środki na ten cel otrzymuje od właścicieli lokali. Te środki na pokrycie kosztów eksploatacji lokali, związane ściśle z danym lokalem stanowią wierzytelność właścicieli lokali, nie stają się ani własnością ani majątkiem Wspólnoty. Jeżeli wpłaty przewyższają wydatki różnica powinna być zwrócona właścicielowi lub zaliczona na poczet takich przyszłych jego wydatków. Prawa właściciela lokalu do dysponowania jego majątkiem nie można zniweczyć uchwałą co do przeznaczenia nadwyżki na inny cel. Właściciele lokali (ogół właścicieli) nie mogą decydować o składnikach majątku innych właścicieli lokali. Takiego uprawnienia nie przewidują dla ogółu właścicieli przepisy powołanej ustawy.

Jeżeli przeto na koncie eksploatacyjnym Wspólnoty znajdowały się środki pieniężne przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z utrzymywaniem poszczególnych lokali, które to środki nie stanowią ani własności wspólnoty ani nie były objęte współwłasnością lecz stanowiły fundusze ("własność") właścicieli lokali, to podjęcie uchwały co do innego przeznaczenia tych funduszy oznacza dysponowanie cudzym mieniem przez osoby nieuprawnione.

Taka uchwała w zakresie skutków musi być oceniona jako bezskuteczna stąd żądanie jej uchylenia Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił jako uzasadnione.

Ubocznie dodać można, że gdyby zaskarżoną uchwałą odczytywać jako prowadzącą do przesunięcia tylko w grupach tych środków finansowych, z których każda jest przeznaczona wyłącznie na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 punkty 1-5), to i tak, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uchwałą należałoby ocenić jako wadliwą.

Jej wykonanie prowadziłoby bowiem do zmiany stosunku, w jakim w myśl art. 12 ust 2 ustawy, właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ta grupa właścicieli lokali, których środków pieniężnych dotyczyłaby uchwała, miałyby bowiem uiszczone w całości koszty eksploatacyjne, a nadwyżka w opłatach eksploatacyjnych zabrana z ich konta w wykonaniu uchwały, powiększałaby, ponad ich udział w nieruchomości wspólnej, środki, które zgodnie z wysokością tego swego udziału już wpłacili na fundusz remontowy. Zatem na fundusz remontowy ta grupa właścicieli wpłaciłaby więcej niż wynikałoby to z przepisu ustawy. Powołany zaś przepis, z wyjątkiem przewidzianym w jego ust. 3, ma charakter bezwzględnie obowiązujący czyli nie dopuszcza modyfikacji uchwałą ogółu właścicieli. Wyższe

wpłaty na fundusz remontowy mogłyby mieć miejsce tylko jako wpłaty dobrowolne oznaczonych osób. Uchwała ogółu właścicieli lokali w takim przedmiocie jest niezgodna z prawem.

Reasumując, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstawy dla uwzględnienia apelacji - z tej też przyczyny orzekł zgodnie z treścią art. 385 k.p.c.

Wyrok

z dnia 18 grudnia 2007 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu

I ACa 1226/07

1. Nie można nałożyć na wspólnotę oraz jej członków odpowiedzialności za zobowiązania inne niż wskazane w art. 17 ustawy z 1994 r. o własności lokali.

2. Tworzenie funduszu na ponoszenie kosztów, o jakich mowa w art. 13 ust. 2 ustawy, nie jest obowiązkowe, a środki na nim zgromadzone stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i bez ich zgody nie mogą być przeznaczane na inny cel. Nie może on zatem służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, w szczególności cele inwestycyjne.

3. Swoboda w wyborze formy pomnażania środków uiszczanych tytułem zaliczek na koszty zarządu stanowi zbyt daleko idącą swobodę w dysponowaniu środkami finansowymi właściciela lokalu, pozostając poza kontrolą właściciela owych środków.

4. Trudno uznać zyski z pomnażania środków z zaliczek na pokrycie kosztów zarządu rzeczą wspólną za pożytki, a już na pewno nie można twierdzić, że wspólnota jest zobowiązana uzyskiwać pożytki z rzeczy lub praw.

LEX nr 425057

425057

Dz.U.2000.80.903: art. 12; art. 13; art. 17; art. 29

Dz.U.1964.16.93: art. 53; art. 54

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SA Jan Surma.

Sędziowie SA: Edwarda Siemiginowska (spr.), Beata Wolfke-Kobzar.

Protokolant: Joanna Skuza.

Sentencja

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu - Wydział I Cywilny, po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2007 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy z powództwa Alicji S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "P." w W. o uchylenie uchwał na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 5 października 2007 r.,
oddala apelację.

Uzasadnienie faktyczne

Powódka Alicja S. wniosła o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej "P." w W.:

- nr y z dnia 16 stycznia 2007 r. w sprawie określenia i przyjęcia udziałów procentowych w nieruchomości wspólnej stosownie do rozliczeń oraz w głosowaniu nad uchwałami,
- nr x z dnia 16 stycznia 2007 r. w sprawie utworzenia i funkcjonowania wyodrębnionego funduszu remontowo-inwestycyjnego WM "P".

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 października 2007 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu na skutek powództwa Alicji S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "P." w W. uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej "P." w W. nr y z dnia 16 stycznia 2007 r. (pkt I części dyspozytywnej zaskarżonego wyroku) i nr x z dnia 16 stycznia 2007 r. (pkt II części dyspozytywnej zaskarżonego wyroku) oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III części dyspozytywnej zaskarżonego wyroku).

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, że nie jest dopuszczalna zmiana określenia wspomnianych udziałów w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej większością głosów. Wadliwe określenie ułamkowej części udziału w nieruchomości wspólnej jest przedmiotem wpisu do księgi wieczystej dla danego lokalu oraz dla nieruchomości wspólnej. Sprostowanie takiej wadliwości wymaga zachowania formy aktu notarialnego oraz wpisu do księgi wieczystej. Do czasu skutecznego usunięcia powstałych niezgodności zachowują moc udziały wynikające z wpisów do księgi wieczystej, których wysokość, zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wyznacza także udział, w jakim właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Dlatego też, zdaniem Sądu I instancji, określenie w uchwale udziałów w wysokości odmiennej od tych wynikających z aktów notarialnych i ksiąg wieczystych dla naliczeń i rozliczeń zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym fundusz remontowy, należy uznać za niezgodną z prawem.

Odnosząc się do uchwały nr x z dnia 16 stycznia 2007 r., Sąd Okręgowy wskazał, że właściciel lokalu zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zobowiązany jest m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Artykuł 14 wskazanej ustawy zawiera przykładowe wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co oznacza, że mogą na nie składać się także inne wydatki. Nie zmienia to jednak podstawowego założenia, że muszą one być związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Sąd I instancji przyjął, że właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w kosztach niezbędnych do zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Dlatego też Sąd Okręgowy przyjął też, że o ile samo ustanowienie funduszu celem dysponowania zaliczkami uiszczonymi na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną nie jest sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali, o tyle wskazane w zaskarżonej uchwale nr x rodzaje wydatków, na pokrycie których środki z tego funduszu miałyby być wydatkowane, nie znajduje oparcia w przepisach ustawy i jako takie należy je uznać za sprzeczne z prawem.

Sąd Okręgowy uznał, że nie znajduje oparcia w przepisach ustawy o własności lokali nałożenie na właścicieli lokali obowiązku pokrywania kosztów bliżej nieokreślonych robót budowlanych innych niż remonty (§ 2 zaskarżonej uchwały), czy też nowych zadań inwestycyjnych (§ 4 zaskarżonej uchwały). Sąd pierwszej instancji wskazał też, że o ile oczywistą jest możliwość ulokowania środków pieniężnych uiszczanych tytułem zaliczek na koszty zarządu na korzystnie oprocentowanym rachunku bankowym, o tyle brak jest podstaw prawnych do powierzenia zarządowi wspólnoty prawa do samodzielnego podjęcia decyzji o pomnażaniu tych środków i o formie tego pomnożenia. Przepisy ustawy w żadnym miejscu nie nakładają na wspólnotę obowiązku osiągnięcia jakichkolwiek celów. Dlatego Sąd Okręgowy

uznał za niezgodny z prawem § 3 zaskarżonej uchwały. Za sprzeczny z art. 22 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy znał również zapis § 8 zaskarżonej uchwały. Powołany przepis ustawy reguluje kwestię związaną z podejmowaniem czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zwykły zarząd, a wymienione przykładowo w ust. 3 art. 22 ustawy czynności przekraczające zwykły zarząd nie zostały uzależnione od ich wartości, lecz przedmiotu. W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, że umożliwienie zarządowi wspólnoty podjęcie samodzielnej decyzji w zakresie wydatkowania kwoty do 25.000 zł bez konieczności podejmowania uchwał być może w sprawach przekraczających zwykły zarząd, należy uznać za sprzeczne z przepisami ustawy. Sąd Okręgowy za sprzeczny z prawem uznał też § 8 zaskarżonej uchwały, gdyż wymienione w nim drobne prace budowlane oraz wykonanie niezbędnych ekspertyz winny wynikać z rocznego planu gospodarczego. Z tego też powodu za sprzeczny z prawem uznano postanowienia § 11 uchwały jako oderwane całkowicie od konieczności uchwalania rocznego planu gospodarczego, a nakładające na właścicieli obowiązek wniesienia na konto bankowe kwoty będącej różnicą pomiędzy kosztami przeprowadzonych robót a wartością środków zgromadzonych na funduszu. Sąd Okręgowy uznał, że rozwiązanie to otwiera drogę do możliwości nałożenia na właścicieli lokali obowiązków finansowych w zakresie przekraczającym roczny plan gospodarczy bez żadnej kontroli decyzyjnej.

Powyższy wyrok zaskarżył pełnomocnik strony pozwanej w części dotyczącej pkt II wyroku co do uchylenia uchwały wspólnoty Mieszkaniowej "P." w W. nr x z dnia 16 stycznia 2007 r., zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 13 § 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię, że zapis § 2 pkt 1 uchwały dotyczącej nałożenia na właścicieli lokali obowiązku pokrywania bliżej nieokreślonych robót budowlanych innych niż remonty oraz § 4 - nowych zadań inwestycyjnych nie znajduje podstawy w przepisach ustawy o własności lokali, bez jakiegokolwiek uzasadnienia w tym zakresie,
- art. 29 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o własności lokali wobec uznania, że brak jest podstaw prawnych do powierzenia zarządowi wspólnoty prawa do samodzielnego podjęcia decyzji o pomnażaniu środków uiszczanych tytułem zaliczek na koszty zarządu poprzez skorzystanie z innych produktów finansowych, które w bezpieczny sposób będą powiększały kapitał zgromadzony na funduszu, wobec braku uzasadnienia w tym zakresie, przy jednoczesnym wyłącznym wskazaniu przemawiającym za stanowiskiem Sądu, że wspólnota mieszkaniowa nie jest podmiotem powołanym do realizacji celów ekonomicznych, a nadto wobec braku ustaleń, kto winien decydować o wyborze w ogóle rachunku, na którym będą gromadzone środki z funduszu remontowego, z którego zawsze można uzyskać odsetki, stanowiące pożytki należne właścicielom lokali we Wspólnocie pozwanego,
- art. 22 ustawy o własności lokali wobec uznania, że wspólnota mieszkaniowa jest powołana wyłącznie do zachowania nieruchomości wspólnej w należytej substancji, skoro przewidziana w art. 12 ustawy o własności lokali możliwość pozyskiwania pożytków przez wspólnotę, ma wpływ na finanse wspólnoty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- art. 22 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199, 201 i 203 k.c. wobec uznania, że wydatkowanie przez zarząd pozwanego kwoty 25.000 zł bez konieczności zwoływania zebrań wspólnoty i podejmowania dodatkowych uchwał, w celu likwidacji zdarzeń nagłych lub awaryjnych, wykonania drobnych robót budowlanych w budynkach i innych obiektach - stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd;

2) nieustalenie wszystkich okoliczności istotnych do rozpoznania sprawy, a to poprzez uznanie, że zapis § 11 jest zależny od uchwalenia rocznego planu gospodarczego, pomimo braku w tym zakresie ustaleń i przyjęcie, że wskazane w uchwale "drobne roboty budowlane" winny wynikać wyłącznie z rocznego planu gospodarczego.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o:

- I. uchylenie zaskarżonego wyroku w części uchylającej uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej "P." w W. nr x z dnia 16 stycznia 2007 r. i przekazanie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie o:
- II. zmianę zaskarżonego wyroku w części uchylającej uchwałę nr x z dnia 16 stycznia 2007 r. Wspólnoty Mieszkaniowej "P." w W. i oddalenie powództwa w tej części oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny, rozpoznając apelację, podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjął je za własne, uznając, że są one pełne, prawidłowe i wynikają z wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

Sąd Apelacyjny podzielił również stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w zaskarżonym wyroku i argumentację przytoczoną na jego poparcie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia co do niezgodności z prawem uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej "P." nr x z 16 stycznia 2007 r. w sprawie utworzenia i funkcjonowania wyodrębnionego funduszu remontowo-inwestycyjnego WM "P."

Odnosząc się do zarzutu sformułowanego w pkt 2 apelacji, należy wskazać, że dotyczy on w istocie kwestii interpretacji przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a nie ustaleń Sądu Okręgowego. Treść rocznego planu gospodarczego wspólnoty wynika bowiem z wykładni przepisów powołanej ustawy, w szczególności art. 12, 13 i 14 tej ustawy. Wszelkie czynności, jakie zarząd planuje podjąć, oraz opłaty na pokrycie kosztów zarządu winny być określone w rocznym planie gospodarczym. Chodzi tu przede wszystkim o koszty czynności związanych z nieruchomością wspólną, które będą następnie rozliczane na podstawie faktycznie poniesionych wydatków. Dopiero w przypadku, gdy nastąpi nadwyżka kosztów nad poczynionymi opłatami, możliwe jest sięgnięcie do art. 17 ustawy o własności lokali.

Wskazać też trzeba, że art. 17 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewiduje odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej bez ograniczeń, a każdego właściciela lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Apelujący pomija jednak źródło tych zobowiązań. Odpowiedzialność ta dotyczy bowiem wyłącznie zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej. Nie można nałożyć na wspólnotę oraz jej członków odpowiedzialności za zobowiązania inne niż wskazane w art. 17 powołanej wyżej ustawy, jak to czyni § 11 zaskarżonej uchwały nr x. Wskazać bowiem trzeba, że na podstawie zakwestionowanych powyżej postanowień przedmiotowej uchwały zarząd, w imieniu wspólnoty mógłby samodzielnie zaciągnąć zobowiązania na kwotę do 25.000 zł w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, które nie dotyczą nieruchomości wspólnej, przybierając postać "innych robót budowlanych niebędących remontami" (§ 4 ust. 1 uchwały nr x). Ich koszt, ponad kwotę zgromadzoną na funduszu, musiałby być pokryty przez członków wspólnoty. Do pokrywania takich kosztów nie są oni jednak zobowiązani.

Nietrafny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 13 § 1 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, iż zarówno treść § 2, jak i § 4 uchwały nr x z 16 stycznia 2007 r. są niezgodne z prawem, gdyż nałożone na właścicieli lokali obowiązki w kwestionowanych paragrafach nie znajdują podstawy w przepisach powołanej ustawy. Wbrew twierdzeniom apelującego Sąd pierwszej instancji umotywowował swoje stanowisko. Wskazał bowiem na str. 5 i 6 uzasadnienia, że zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu m.in. zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a art. 14 tej ustawy przykładowo wylicza koszty zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, że mogą być to inne koszty. Treść tych przykładowo wyliczonych kosztów wskazuje jednak, że muszą one być zawsze związane z kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Koszty te mogą być gromadzone, a następnie pokrywane z wyodrębnionego funduszu remontowego. Mając na uwadze przytoczone powyżej motywy Sądu Okręgowego, należy uznać za słuszne stwierdzenie, że z funduszu remontowego nie mogą być pokrywane koszty bliżej nieokreślonych robót budowlanych innych niż remonty (§ 2 uchwały nr x) ani nowe zadania inwestycyjne (§ 4 uchwały x). Uzupełniając jedynie argumenty przytoczone przez Sąd Okręgowy, należy wskazać, że definicja "robót budowlanych", zawarta w § 4 ust. 3 uchwały, jest ujęta tak szeroko, że może obejmować również obowiązek ponoszenia kosztów niebędących kosztami zarządu nieruchomością wspólną. Kosztami zarządu nieruchomością wspólną są bowiem jedynie te, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z czynnościami składającymi się na zarząd nieruchomością wspólną (A. Turlej (w:) R. Strzelczyń, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 281). Argumentem dla tak określonego celu, na który - zgodnie z uchwałą x - zarząd mógłby przeznaczać zgromadzone na funduszu środki, nie może być sformułowany w art. 12 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali obowiązek właściciela lokalu ponoszenia wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Obowiązek ten dotyczy przede wszystkim ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną (tamże, s. 256). Na koniec należy wskazać, że przepisy powołanej ustawy zezwalają na tworzenie funduszu na ponoszenie kosztów, o jakich mowa w art. 13 ust. 2 tej ustawy. Środki z tego funduszu mają na celu jedynie pokrycie wydatków niezbędnych dla zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Tworzenie takiego funduszu nie jest jednak obowiązkowe, a środki na nim zgromadzone stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i bez ich zgody nie mogą być przeznaczane na inny cel (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15 kwietnia 2004 r., I ACa 1382/2003, Wokanda 2005, nr 9, s. 40). Nie może on zatem służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, w szczególności cele inwestycyjne. Dodać też trzeba, że poza kompetencjami sądu leży określanie katalogu wydatków, które winny być pokrywane z funduszu remontowego.

Reasumując, właściciel lokalu nie jest zobowiązany do ponoszenia kosztów w tak określonym zakresie, jaki wynika z § 2 i 4 zaskarżonej uchwały nr x.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 29 ust. 1 i art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Autor apelacji zupełnie bezzasadnie podnosi, że nikt inny we Wspólnocie, jak tylko i wyłącznie powołany, obdarzony zaufaniem Zarząd może samodzielnie podjąć decyzję w zakresie pomnażania środków ulokowanych na rachunku bankowym (s. 4 apelacji). Wbrew twierdzeniom pełnomocnika strony pozwanej Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia powody uznania za sprzeczne z prawem powierzenie zaskarżoną uchwałą zarządowi wspólnoty prawa do samodzielnego podjęcia decyzji o pomnożeniu środków uiszczanych tytułem zaliczek na koszty zarządu (§ 3 uchwały x). Za takie należy bowiem uznać możliwość podjęcia decyzji przez zarząd i skorzystanie z bliżej

nieokreślonych form pomnażania środków uiszczanych tytułem zaliczek na koszty zarządu. Uzupełniając tę argumentację, należy dodać, że taka swoboda w wyborze formy pomnażania tych środków stanowi zbyt daleko idącą swobodę w dysponowaniu środkami finansowymi właściciela lokalu, pozostając poza kontrolą właściciela owych środków. Końcowo należy dodać, że sąd nie rozstrzygał o tym, kto jest uprawniony do decydowania o wyborze rachunku, na którym mają być gromadzone środki finansowe pochodzące z zaliczek. Dlatego też zarzut w tym zakresie jest bezprzedmiotowy.

Sąd Apelacyjny nie podziela także zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Apelujący niezasadnie podniósł, że Sąd I instancji z naruszeniem powołanego przepisu uznał, że wspólnota mieszkaniowa jest powołana wyłącznie do zachowania nieruchomości wspólnej w należytej substancji. Sformułowanego przez autora apelacji nie wspiera argument, iż art. 12 powołanej wyżej ustawy przewiduje możliwość pozyskiwania pożytków przez wspólnotę. Jak już bowiem wskazano, z charakteru przykładowo wymienionych kosztów zarządu nieruchomością wspólna wynika, że środki z zaliczek na pokrycie tych kosztów mają na celu jedynie pokrycie wydatków niezbędnych dla zachowania substancji i prawidłowego funkcjonowania nieruchomości. Możliwość pozyskiwania pożytków nie przesądza ani o obowiązku wspólnoty pomnażania zgromadzonych zaliczek, ani swobody w decydowaniu o formach ich pomnażania. Przepisy ustawy rozstrzygają jedynie o ich przeznaczeniu, jeśli wspólnota je pozyska (zasada pierwszeństwa, art. 12 ust. 2 zd. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Pożytkami rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami cywilnymi rzeczy są z kolei dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawa, a pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Trudno więc uznać zyski z pomnażania środków z zaliczek na pokrycie kosztów zarządu rzeczą wspólną za pożytki, a już na pewno nie można twierdzić, że wspólnota zobowiązana jest uzyskiwać pożytki z rzeczy lub praw.

Podnosząc z kolei zarzut naruszenia art. 22 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 199, 201 i 203 k.c., apelujący pominął, że ustawa o własności lokali dokonuje delimitacji na czynności z zakresu zwykłego zarządu oraz na czynności przekraczające zwykły zarząd w oparciu o kryterium przedmiotu tych czynności, a nie ich wartości, co wynika z rodzaju czynności wskazanych w art. 22 ust. 2 powołanej wyżej ustawy (podobnie kwestię tę rozstrzygnięto w Kodeksie cywilnym). Stąd też Sąd Okręgowy słusznie wskazał, że umożliwienie zarządowi podjęcia samodzielnie decyzji o wydatkowaniu kwoty 25.000 zł bez konieczności podejmowania uchwał, w sprawach przekraczających zwykły zarząd, należy uznać za sprzeczne z art. 22 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Dlatego też redakcja treści § 8 uchwały nr x, w którym możliwość podjęcia czynności uzależniona jest od wartości tej czynności, a nie jej charakteru, jest sprzeczna z przepisami prawa.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny oddalił apelację na zasadzie art. 385 k.p.c.

Wyrok

z dnia 18 czerwca 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie

I ACa 119/08

1. Wspólnota nie posiada uprawnienia do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą.

2. Wydzielenie we wspólnocie odrębnego funduszu na cele remontowe, na który członkowie uiszczają zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę, powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Wydatek na instalację telewizji kablowej nie należy do kategorii wydatków o charakterze remontowym, określonych w art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Wykorzystanie środków z funduszu remontowego na inwestycję, niezależnie od stopnia jej użyteczności, nie tylko narusza wskazany przepis, lecz nadto godzi w interes wspólnoty, gdyż częściowo pozbawia jej środków zabezpieczonych na poczet kosztów prac niezbędnych do utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. Inwestycje i wszelkie prace zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnych winny być pokrywane z odrębnych środków. Brak jest też podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali, obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów założenia kabli w mieszkaniach poszczególnych właścicieli. Koszt ten nie jest bowiem związany z nieruchomością wspólną. Każdy właściciel lokalu winien ponieść koszt instalacji okablowania w lokalu do niego należącym, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

LEX nr 468600

468600

Dz.U.2000.80.903: art. 13; art. 14 pkt 1; art. 21

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SA Danuta Jezińska (spr.).

Sędziowie: SA Agnieszka Sołtyka, SO del. Urszula Fijałkowska.

Protokolant: Magdalena Goltsche.

Sentencja

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny, po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2008 r. na rozprawie w Szczecinie sprawy z powództwa Stanisławy T., Henryka T., Stanisława O. i Wandy M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "N." w G. o uchylenie uchwał, na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 października 2007 r., sygn. (...):

1) oddala apelację,

2) prostuje w punkcie II wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 października 2007 r., sygn. (...), w ten sposób, że w miejsce słowa "obciążenia" wpisuje "uznania".

Uzasadnienie faktyczne

Stanisław O., Wanda M., Stanisława T., Henryk T., wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej "N." w G. z dnia 20 listopada 2002 r. o nr (...) w sprawie założenia instalacji

telewizji kablowej i pokrycia kosztów z tym związanych przez wspólnotę oraz z dnia 31 stycznia 2003 r. o nr (...) w sprawie zaliczenia nadwyżki opłat powstałych w 2002 r. na fundusz remontowy oraz wyboru członków komisji rewizyjnej. Zdaniem powodów uchwały zostały podjęte z naruszeniem procedury, a nadto niedopuszczalnym było zaliczenie kosztów instalacji telewizji kablowej jako kosztów remontu oraz przekazanie nadpłaty z tytułu zaliczek na koszty eksploatacji nieruchomości na fundusz remontowy.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, twierdząc, że uchwały zostały podjęte prawidłowo w wyniku indywidualnego zbierania podpisów, a nadto brak merytorycznych podstaw do ich uchylecia, gdyż uchwała w zakresie przekazania nadpłaty na fundusz remontowy nie została wykonana, nadpłatę zwrócono wszystkim członkom wspólnoty, zaś z uwagi na to, że telewizja kablowa ma służyć wszystkim zasadnym było pokrycie kosztów jej instalacji ze środków funduszu remontowego, przy czym członkowie, którzy nie zgodzili się na założenie w ich lokalach instalacji otrzymali zwrot kwoty po 100 zł pobranych na mocy zaskarżonej uchwały.

Wyrokiem z dnia 25 października 2007 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżone uchwały pozwanej wspólnoty w następującym zakresie: § 4 uchwały nr (...) z dnia 19-20 listopada 2002 r. w zakresie pokrycia kosztów zainstalowania w mieszkaniach przewodów kablowych; § 4, 5 i 6 uchwały nr (...) z dnia 31 stycznia 2003 r. w zakresie przeniesienia nadwyżki powstałej w 2002 r. w kwocie 4.283,33 zł na fundusz remontowy; w zakresie pokrycia kosztów założenia telewizji kablowej z funduszu remontowego oraz w zakresie obciążenia członków wspólnoty, u których nie założono telewizji kablowej kwotami po 100 zł; oddalił powództwo Stanisławy i Henryka T. i Stanisława O. w pozostałym zakresie, oraz powództwo Wandy M. w całości.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i wnioski.

Stanisław O. jest właścicielem lokalu nr a położonego w G. przy ul. N., małżonkowie Stanisława i Henryk T. posiadają prawo własności lokalu nr b położonego w G. przy ul. N., do Przemysława M. należy własność lokalu c położonego w G. przy ul. N.

W dniu 19 listopada 2002 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej "N." w G. podjęli uchwałę nr (...) w trybie indywidualnie zbieranych podpisów. Za podjęciem uchwały opowiedziało się 39 członków, których udziały stanowiły łącznie 80,68% wszystkich udziałów. Zgodnie z treścią uchwały wspólnota postanowiła zlikwidować z dniem 1 stycznia 2003 r. antenę zbiorczą do odbioru TV oraz znieść odpłatność z tego tytułu, a w miejsce anteny zbiorczej wprowadzić telewizję kablową za opłatą abonamentową 5 zł miesięcznie, a koszt doprowadzenia do mieszkań pokryć ze środków wspólnoty.

W dniu 31 stycznia 2003 r. na zebraniu ogółu członków wspólnoty została podjęta uchwała nr (...), którą wspólnota: w § 1 zatwierdziła sprawozdanie gospodarczo-finansowe zarządu za 2002 rok; w § 2 udzieliła absolutorium zarządowi za 2002 rok; w § 3 zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy na 2003 rok; w § 4 przeniosła oszczędności powstałe w 2002 r. w kwocie 4.283,33 zł na fundusz remontowy; w § 5 zaliczyła koszty założenia TV kablowej do funduszu remontowego; w § 6 uznała członków wspólnoty, u których nie założono TV kablowej sumą po 100 zł; w § 7 wybrała członków komisji rewizyjnej. Za przyjęciem postanowień w § 1, 2, 3, 5 i 7 uchwały głosowało 20 członków posiadających 61,05% udziałów, nadto w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 3.02.2003 r. 12 członków posiadających 18,02% udziałów, zaś za przyjęciem postanowień w § 4 i 6 uchwały głosowało 25 członków posiadających 47,79% udziałów, nadto w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 2 lutego 2003 r. 12 członków posiadających 18,02% udziałów.

Powództwa oparte na treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy uznał za częściowo zasadne. Sąd ten wskazał, iż zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali, zasadniczo

uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną ilości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, uchwały podejmowane są na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd albo też przy użyciu metody mieszanej. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy stwierdzona wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Podstawą do uchylenia uchwały może być niezgodność z prawem lub umowa właścicieli, jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub narusza interes właścicieli. Niezgodność z prawem, jest to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. W ramach podstawy naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ocena uchwały następuje w zakresie jej celowości, rzetelności i gospodarności. Zachodzi też podstawa do wzruszenia uchwały, gdy jest ona niekorzystna dla właściciela lokalu.

Za zasadnym Sąd uznał zarzut niezgodności z prawem uchwały nr (...) o pokryciu kosztów instalacji telewizji kablowej z funduszu remontowego. Stwierdził, iż wpłaty na fundusz remontowy mogą być przeznaczane na: "wydatki na remonty i bieżącą konserwację", za takie zaś nie można uznać wydatków inwestycyjnych instalacji telewizji kablowej. Nie ma znaczenia w tym przypadku stopień użyteczności takiej inwestycji dla członków wspólnoty.

Odnosnie do uchwały (...) Sąd stwierdził, iż narusza ona prawo w zakresie, w jakim z tytułu wpłat członków wspólnoty przekazuje na fundusz remontowy. Sąd wskazał, iż wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzję jedynie w sprawach związanych z zarządem nieruchomością wspólną i tylko w zakresie przyznanych jej kompetencji na podstawie przepisów prawa, nie może dysponować dowolnie środkami finansowymi przekazanymi w formie zaliczek przez członków wspólnoty. Zgodnie z treścią art. 29 ustawy o własności lokali okresem rozliczeniowym wspólnoty jest rok kalendarzowy. Oznacza to, że środki pieniężne uzyskane przez wspólnotę w danym roku tytułem zaliczek na poczet wskazanych kosztów zarządu, które nie zostały w danym roku wykorzystane, podlegają zwrotowi ich właścicielom. Nadpłata stanowi bowiem własność właściciela i tylko on ma prawo nią dysponować. Bez znaczenia jest okoliczność, iż rozpatrywana uchwała nie została zrealizowana, konieczność jej uchylenia wynika z faktu funkcjonowania uchwały w obrocie prawnym.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów powodów dotyczących braku reprezentacji pozwanej, stwierdził jednakże, iż Zenon S. będący przewodniczącym zarządu pozwanej nie jest uprawniony do zajmowania tej funkcji z uwagi na fakt, iż nie jest on właścicielem lokalu wchodzącego w skład wspólnoty, a nadto nie posiada licencji zarządcy nieruchomości. Z tego względu Sąd wskazał, iż w celu uniknięcia zarzutu nieważności postępowania o sprawie zostały zawiadomione wszystkie osoby będące członkami zarządu, które mają prawo do reprezentacji pozwanej wspólnoty.

W ocenie Sądu niezasadnym okazał się również zarzut podjęcia zaskarżonych uchwał niezgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie. Stwierdził, iż treść przedstawionych niekwestionowanych dokumentów w postaci listy podpisów wskazuje, iż dotyczyły one głosowania nad uchwałami nie zaś listy obecności na zebraniu.

Za bezzasadny Sąd uznał także zarzut, iż Stanisław S. nie mógł zostać wybrany w skład komisji rewizyjnej. Wprawdzie ustawa o własności lokali nie normuje kwestii powoływania organów wspólnoty innych niż zarząd, jednakże stosując pomocniczo przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych Sąd stwierdził, iż brak jest przeszkód ku temu, aby wspólnota powołała komisję rewizyjną. Gmina G. jako członek pozwanej wspólnoty posiada uprawnienie do upoważnienia osoby przez siebie wybranej jako reprezentanta podczas zebrania członków wspólnoty, jak również jej pełnomocnik ma prawo wchodzić w skład członków organów pozwanej, w tym komisji rewizyjnej, o ile zostanie wybrany przez walne zgromadzenie.

Wyrok zaskarżyła apelacją pozwana, wnosząc o jego uchylenie.

Wspólnota w apelacji podniosła, iż zaskarżone uchwały nie są niezgodne z prawem oraz nie naruszają interesów jej członków. W jej ocenie pokrycie kosztów instalacji z funduszu remontowego było właściwe, ponieważ wspólnota nie dysponuje innym funduszem ze środków którego mogłoby nastąpić sfinansowanie tej inwestycji. W zakresie § 6 uchwały nr (...) podniosła, iż jej przedmiotem nie było obciążenie, lecz uznanie poszczególnych członków kwotą 100 zł, co oznacza, że członkowie, którzy nie wyrazili zgody na instalację telewizji kablowej nie zostali obciążeni finansowo, lecz ich należność na fundusz remontowy została pomniejszona o 100 zł. Co do § 4 uchwały nr (...) podniosła fakt, iż nadwyżka została zwrócona właścicielom poszczególnych lokali. Wspólnota nie zgodziła się też z interpretacją Sądu, iż Zenon S. nie jest uprawniony do reprezentowania wspólnoty stwierdzając, że Sąd nie ma prawa ingerować w skład zarządu wspólnoty.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i argumentację sądu pierwszej instancji, które legły u podstaw uchylenia objętych apelacją uchwał pozwanej wspólnoty. Wobec niespornych okoliczności dotyczących rzeczonych uchwał, podniesione przez skarżącą zarzuty mające w jej ocenie uzasadnić oddalenie powództwa, sprowadzają się wyłącznie do polemiki ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji, które - w zakresie uchylonych uchwał - znajduje oparcie w przepisach prawa oraz ich utrwalonej wykładni przyjmowanej przez judykaturę.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) podstawą do uchylenia uchwały jest wystąpienie jednej z następujących przesłanek: niezgodność z prawem; niezgodność z umową właścicieli lokali; naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesu właściciela lokalu. Wymóg ten został spełniony w stosunku do uchylonych uchwał. Twierdzenie pozwanej, iż uchylone uchwały nie naruszają prawa, zasad gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interesów właścicieli lokali pozostaje w sprzeczności z obowiązującymi zasadami gospodarowania przez wspólnotę środkami pieniężnymi przekazanymi jej przez poszczególnych właścicieli lokali na koszty przewidziane w art. 14 ustawy o własności lokali oraz związanym z tym dopuszczalnym zakresem, w jakim wspólnota może środkami dysponować. Już tylko argumentacja skarżącej zawiera wskazanie na takie okoliczności, które czynią zasadnym uchylenie przedmiotowych uchwał.

Niezgodne z prawem było przekazanie nadwyżki powstałej w 2002 r. w kwocie 4.283,33 zł na fundusz remontowy. Trafnie uznał sąd pierwszej instancji, iż wspólnota nie posiada uprawnienia do decydowania o przeznaczeniu tego rodzaju środków, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą. Analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 22 lutego 2001 r., w sprawie I ACa 1309/00, OSA 2002/4/30 oraz z dnia 15 kwietnia 2004 r., w sprawie I ACa 1382/03, Wokanda 2005/9/40. Sama skarżąca, wskazując na jedno z tych orzeczeń, przyznaje, iż zawarła w nim interpretację akceptuje, co stało się przyczyną zaniechania wykonania uchwały z dnia 31 stycznia 2003 r. nr (...) w zakresie przeniesienia nadwyżki oraz przekazania nadwyżki właścicielom lokali. Ten ostatni fakt w jej ocenie uzasadnia oddalenie powództwa w stosunku do tej części uchwały, tj. jej § 4. Stanowiska jej nie sposób podzielić. Pozwana pomija bowiem kwestię, iż mimo dokonanych czynności faktycznych zaskarżona uchwała funkcjonuje w obrocie prawnym. Natomiast celem powództwo przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności

lokali jest wyeliminowanie uchwał wspólnoty, które - w zakresie objętym przewidzianymi tym przepisem przesłankami - naruszają szeroko rozumiany porządek prawny. Rzeczą wtórną jest okoliczność, czy uchwała została wykonana, bądź czy wolą wspólnoty jest jej wykonanie. Utrzymanie § 4 wskazanej uchwały skutkowałoby usankcjonowaniem zawartego w niej niezgodnego z prawem postanowienia, co pozostawałoby w sprzeczności z wolą powoda oraz w oczywisty sposób godziło w cel instytucji uchylenia uchwał wspólnoty. Nadto w przypadku niewzruszenia omawianej części uchwały, stanowiłaby ona podstawę do podważenia faktycznie dokonanego sposobu rozdysponowania środków pochodzących z nadpłaty między właścicielami, jako podjętego wbrew jej postanowieniu. Skoro zatem w tym zakresie przedmiotowa uchwała nie została uchylona przez wspólnotę, ani powodowie - wobec zwrotu nadpłaty - nie cofnęli żądania jej uchylenia, koniecznym było uwzględnienie powództwa o jej uchylenie w celu wyeliminowania uchwały z porządku prawnego.

Nie zasługuje na uwzględnienie także argumentacja skarżącej dotycząca § 4 uchwały z dnia (...) oraz § 5 i 6 uchwały z dnia 31 stycznia 2003 r. w zakresie obciążającym wspólnotę kosztami instalacji przewodów telewizji kablowej w mieszkaniach, pokrycia kosztów założenia tej telewizji z funduszu remontowego oraz w zakresie uznania, tych członków, którzy nie wyrazili zgody na instalację telewizji w ich mieszkaniach, kwotą 100 zł Okoliczność, iż wspólnota nie dysponuje żadnym innym funduszem, z którego mogłaby przeznaczyć środki potrzebne na pokrycie inwestycji w postaci założenia telewizji kablowej, nie czyni zaskarżonych postanowień uchwały prawidłowymi. Decyzja o wykorzystaniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym jest bowiem sprzeczna z prawem, gdyż - podobnie jak w poprzednim przypadku - narusza zakres uprawnień wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez właścicieli lokali. Wskazać bowiem należy, iż środki, które zgodnie z zaskarżonymi uchwałami miałyby służyć pokryciu kosztów instalacji telewizji kablowej, zostały zgromadzone wskutek wykonania przez właścicieli ciężącego na nich - zgodnie z art. 14 ustawy o własności lokali - obowiązku pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do których należą między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Środki uiszczane na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na cel, dla którego zostały uiszczane. Wydzielenie w pozwanej wspólnotcie odrębnego funduszu na cele remontowe, na który członkowie uiszczają zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę, powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Pozwana ma świadomość tego, iż wydatek na instalację telewizji kablowej nie należy do kategorii wydatków o charakterze remontowym określonych w art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Pomija ona natomiast fakt, iż wykorzystanie środków z funduszu remontowego na inwestycję, niezależnie od stopnia jej użyteczności, nie tylko narusza wskazany przepis, lecz nadto godzi w interes wspólnoty, gdyż częściowo pozbawia jej środków zabezpieczonych na poczet kosztów prac niezbędnych do utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie. Inwestycje i wszelkie prace zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnych winny być pokrywane z odrębnych środków. Brak jest też podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali, obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów założenia kabli w mieszkaniach poszczególnych właścicieli. Koszt ten nie jest bowiem związany z nieruchomością wspólną. Każdy właściciel lokalu winien ponieść koszt instalacji okablowania w lokalu do niego należącym, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Co się zaś tyczy postanowienia zawartego w § 6 uchwały nr (...) z dnia 31 stycznia 2003 r., to skoro niedopuszczalnym jest pokrycie inwestycji instalacji telewizji kablowej z funduszu remontowego, to jednocześnie brak podstaw do częściowego zwolnienia z należności na ten fundusz tych osób, które nie wyraziły zgodę na instalację telewizji w ich mieszkaniach.

Uwzględniając zarzuty skarżącej, iż celem tej części uchwały było uznanie, nie zaś jak wskazał to Sąd Okręgowy obciążenie powyższych osób kwotą 100 zł, na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny z urzędu sprostował wyrok sądu pierwszej instancji. Zgodnie bowiem z treścią uchwały nr (...) z dnia 31 stycznia 2003 r., wspólnota postanowiła uznać te osoby kwotą 100 zł.

Należało natomiast co do zasady podzielić stanowisko skarżącej, iż Sąd Okręgowy nie był uprawniony do kwestionowania umocowania Zenona S. do działania w imieniu pozwanej wspólnoty jako członek jej zarządu. Ustawodawca nie przewidział instytucji nieważności uchwał wspólnoty z mocy prawa. Rozwiązanie to ma zagwarantować pewność i stabilność działania wspólnoty mieszkaniowej w obrocie prawnym. Powyższe powoduje, że dopóki uchwała nie zostanie w przewidzianym trybie uchylona, funkcjonuje w porządku prawnym i wiąże wspólnotę, jej członków, osoby trzecie oraz sąd. Stąd niezakwestionowanie uchwały przez uprawnione osoby w ustawowym terminie powoduje ich usankcjonowanie, nawet jeśli pozostają w sprzeczności z prawem. Powyższe ma decydujące znaczenia dla oceny uprawnienia Zenona S. do działania w imieniu wspólnoty jako jej organ. Uchwała powołująca go na członka zarządu nie została bowiem podważona w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchwała ta nie była również przedmiotem rozpoznania przez Sąd w niniejszej sprawie. Tym samym bezprzedmiotowe były rozważania Sądu Okręgowego o możliwości działania Zenona S. w imieniu wspólnoty, a podjęte przez ten Sąd działania polegające na zawiadomianiu wszystkich członków wspólnoty - zbędne.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację, jako niezasadną.

Pismo

z dnia 6 lipca 2007 r.

Opolski Urząd Skarbowy w Opolu

PD/423-24/MC/07

Odpis na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowych.

S.Podat.2007.11.37

"(...) Spółdzielnia stosownie do postanowień art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

Zdaniem Spółki odpis na fundusz remontowy tworzony na lokale stanowiące własność członków, osób niebędących członkami stanowi koszt uzyskania przychodów. Stosownie do postanowień art. 6 ust. 3 powołanej ustawy obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy m. in. członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami.

Naczelnik Opolskiego Urzędu Skarbowego po przeanalizowaniu stanu faktycznego przedstawia następujące stanowisko:

Spółdzielnia Mieszkaniowa funkcjonuje w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.), natomiast w zakresie zobowiązań podatkowych do Spółdzielni mają zastosowanie przepisy

ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 ze zm. - zwanej dalej "ustawą").

Jak wynika z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni i inne osoby wymienione w tym przepisie, obowiązane są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W myśl art. 15 ust. 1 ustawy, kosztami uzyskania przychodów są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w art. 16 ust. 1.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 9 lit. a) ustawy nie uważa się za koszty uzyskania przychodów odpisów i wpłat na różnego rodzaju fundusze tworzone przez podatnika. Kosztem uzyskania przychodów są jednak podstawowe odpisy i wpłaty na te fundusze, jeżeli obowiązek ich tworzenia w ciężar kosztów określają odrębne ustawy.

W przedmiotowej sprawie taką odrębną ustawą jest cyt. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art. 6 ust. 3 stanowi, iż Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. **Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.**

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawione we wniosku stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej, że odpis na fundusz remontowy dokonywany zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi koszt uzyskania przychodu, jest prawidłowe. (podkreśl. red.) (...)"

14440

Dz.U.2003.119.1116: art. 6

Dz.U.2000.54.654: art. 16 ust. 1 pkt 9

Wyrok

z dnia 26 października 1972 r.

Sąd Najwyższy

II CR 376/72

Zgodnie z ogólną zasadą, według której do zarządu nieruchomości należy generalny obowiązek utrzymywania porządku i czystości (art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o utrzymaniu czystości i porządku w miastach i osiedlach, Dz. U. nr 27, poz. 167) zarządca nieruchomości wiedząc, że bezpieczeństwo osób korzystających z przyległego chodnika jest zagrożone wskutek nieusunięcia przez przedsiębiorstwo pozostałości przeprowadzonych tam robót, powinien podjąć starania niezbędne do przywrócenia porządku bądź to przez wezwanie osoby do tego zobowiązanej lub jednostki nadrzędnej, bądź też przez zastosowanie innych właściwych środków zabezpieczenia. Bierne tolerowanie przez zarządcę nieruchomości istniejącego stanu zagrożenia wykazuje znamiona czynu niedozwolonego, uzasadniającego

roszczenie poszkodowanego przechodnia o naprawienie szkody oraz solidarną odpowiedzialność zarządcy z innymi osobami ponoszącymi odpowiedzialność (art. 441 § 1 k.c.).

OSP 1973/4/83

4794

Dz.U.1964.16.93: art. 203; art. 415; art. 441

Wyrok

z dnia 9 września 2003 r.

Naczelny Sąd Administracyjny (do 2003.12.31) w Warszawie

IV SA 3858/01

Stosownie do treści z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie przeciwpożarowej na właścicielu budynku ciąży obowiązek zapewnienia odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności przygotowanie budynku i terenu do prowadzenia akcji ratowniczej. Z przepisu tego wynika obowiązek zapewnienia odpowiedniego dojazdu do budynku dla samochodów straży pożarnej.

Nałożenie na właściciela budynku obowiązku przestrzegania zakazu parkowania samochodów na drodze pożarowej nie znajduje umocowania w wymienionym wyżej przepisie, a kwestia egzekwowania tego obowiązku wobec osób łamiących ten zakaz należy do policji.

M.Spół. 2004/2/39

187022

Dz.U.2002.147.1229: ogólne; art. 4

Sentencja

Naczelny Sąd Administracyjny w W. po rozpoznaniu w dniu 9 września 2003 r. sprawy ze skargi Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "E." na decyzję Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej Województwa ... z dnia 10 października 2001 r. Nr... w przedmiocie nakazania wykonania czynności usuwających zagrożenie pożarowe

II. Uchyla zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję organu I instancji w zakresie nałożenia obowiązku przestrzegania zakazu parkowania samochodów.

III. W pozostałej części skargę oddala.

Uzasadnienie faktyczne

Komendant Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w W. decyzją z dnia 26 kwietnia 2001 r. w powołaniu na art. 26 ust. 1 pkt 1 i art. 27 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o Państwowej Straży Pożarnej (Dz. U. 1991 r. Nr 88, poz. 400 ze zm.) oraz art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. 1991 r. Nr 81, poz. 351 ze zm.) oraz § 4 ust. 1 pkt 9 i 11 oraz 4 ust. 2 pkt 2 i 23 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 1992 r. Nr 92, poz. 460) nakazał Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "E." wykonanie w należącym do tej Spółdzielni budynku położonym przy ul. J. 1 w W. następujących obowiązków:

- zapewnienie możliwości natychmiastowego otwarcia od wewnątrz drzwi w kratkach lub w przegrodach ewakuacyjnych bez potrzeby użycia klucza,
- usunięcia materiałów palnych z dróg komunikacji ogólnej służących ewakuacji,
- oznakowanie wg PN głównego wyłącznika prądu,
- wykonanie pomiarów szczelności instalacji gazowej potwierdzonej protokołem,
- zapewnienie drogi pożarowej o szerokości co najmniej 3 m, usytuowanej możliwie od strony klatki schodowej, umożliwiającej zawracanie lub całkowity przejazd między innymi przez przestrzeganie zakazu parkowania samochodów na drodze pożarowej zakreślając termin wykonania do dnia 30 września 2001 r.

W odwołaniu od tej decyzji strona skarżąca wniosła o przesunięcie terminu badania instalacji gazowej do końca 2001 r. i terminu odblokowania ulic do dnia 30 listopada 2004 podając równocześnie, że rozpoczęła budowę dodatkowych zatok postojowych wzdłuż ulic i na wlotach ulic ustawiła znaki "droga pożarowa", a nadto ponownie zwróciła się do Policji o karanie kierowców blokujących przejazd. Nadto strona skarżąca zwróciła się o zmianę adresata decyzji o otwieraniu od wewnątrz drzwi w kratkach i przegrodach na drogach ewakuacyjnych oraz usunięcia materiałów łatwopalnych z tych dróg wskazując, że adresatem decyzji winni być poszczególni mieszkańcy budynku.

Rozpoznając wymienione odwołanie Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej decyzją z dnia 10 października 2001 r. uchylił decyzję organu I instancji w części dotyczącej terminu wykonania nakazu zapewnienia odpowiedniej drogi pożarowej i ustalił nowy termin wykonania tego obowiązku, tj. do dnia 31 grudnia 2002 r. W uzasadnieniu decyzji organ II instancji podniósł, że zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie przeciwpożarowej właściciel lub zarządca budynku jest zobowiązany zapewnić osobom przebywającym w budynku bezpieczeństwo i możliwość ewakuacji. Mieszkańcy budynku są użytkownikami lub właścicielami poszczególnych lokali, natomiast nieprawidłowości występują na klatce schodowej i spocznikach windowych, czyli na obszarach ogólnie dostępnych i wobec tego stroną w postępowaniu dotyczącym nałożenia obowiązku jest Spółdzielnia i do niej została skierowana decyzja. Jednocześnie organ odwoławczy podniósł, że poza możliwością otwarcia drzwi do wewnątrz w przegrodach oddzielających korytarze bezpośrednio przy użyciu klamki lub przycisku (zamek elektromagnetyczny) istnieje możliwość realizacji decyzji poprzez umieszczenie klucza do drzwi w kratkach lub przegrodach na korytarzu od strony lokali mieszkalnych, w widocznym i oznakowanym miejscu.

Proponowany przez stronę skarżącą termin wykonania drogi pożarowej 30 listopada 2004 r. jest zbyt odległy.

W skardze na tę decyzję Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa E. kwestionuje nałożenie obowiązku natychmiastowego otwarcia od wewnątrz drzwi w kratkach i przegrodach dróg ewakuacyjnych bez potrzeby użycia kluczy podnosząc, że budynek został zrealizowany w latach 1971/72 i wyposażony był w metalowe oszklone drzwi oddzielające korytarze od klatek schodowych i w tych drzwiach były zamontowane zamki z wkładką typu yale, które po pewnym czasie były zastępowane innymi wkładkami lub wręcz zasuwami, co w przekonaniu mieszkańców miało zwiększyć bezpieczeństwo. Spółdzielnia nie ma możliwości wyegzekwowania obowiązku nałożonego przez organ administracji w zaskarżonej decyzji, bowiem jedyną drogą byłoby wykluczanie tych członków Spółdzielni, którzy nie stosują się do polecenia. Sugestia zawarta w decyzji organu I instancji, żeby klucze były w zamkach nie może być przyjęta, bowiem odpadłyby powody, dla których klatki te są przez lokatorów zamykane. W ocenie strony skarżącej decyzja w tym zakresie jest niewykonalna. Strona skarżąca nadto kwestionuje decyzję w zakresie nałożonego obowiązku zapewnienia odpowiedniej drogi

pożarowej podnosząc, że obowiązek ten jest przez nią realizowany, jednak z uwagi na olbrzymie koszty nie może go wykonać we wskazanym terminie. Skarżąca podnosi, że apele kierowane do mieszkańców, aby respektowali znaki zakazu postoju nie skutkują.

Skarżąca podkreśla, że choć decyzje obu instancji są z pewnością merytorycznie słuszne, to niestety są niewykonalne.

Na rozprawie pełnomocnik strony skarżącej podał, że droga pożarowa do budynku została wykonana.

Odpowiadając na skargę strona przeciwna wniosła o jej oddalenie.

Uzasadnienie prawne

Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11 cytowanego rozporządzenia zabronione jest zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe otwarcie. W rozpoznanej sprawie jest okolicznością potwierdzoną protokołem z oględzin dokonanych w dniu 6 kwietnia 2001 r., jak też i okolicznością przyznaną przez stronę skarżącą, że znajdujące się w budynku drzwi ewakuacyjne nie spełniają wymagań wynikających z tego przepisu. Stwierdzenie tego niezgodnego z wymaganiami ochrony pożarowej stanu faktycznego dawało organom Państwowej Straży Pożarnej w oparciu o treść art. 26 ust. 1 pkt 1 ustawy o Państwowej Straży Pożarnej podstawę wydania decyzji nakazującej usunięcie stwierdzonych uchybień. Naruszenie tych wymagań dotyczy nie mieszkalnych lokali, do których tytuły prawne mają poszczególni członkowie Spółdzielni, lecz korytarzy i klatki schodowej w budynku należącym do strony skarżącej, stąd niewadliwie organy administracji oceniły, że podmiotem zobowiązanym do usunięcia stwierdzonych uchybień jest strona skarżąca jako właściciel budynku. Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz. U. 1995 r. Nr 74, poz. 368 ze zm.) sąd administracyjny w zakresie swojej właściwości kontroluje wyłącznie legalność zaskarżonej decyzji, nie ocenia natomiast jej pod względem celowości i słuszności. Nie mogą wobec tego odnieść zamierzonego skutku zarzuty skargi opierające się wyłącznie na tym, że strona skarżąca z uwagi na postawę członków Spółdzielni nie może wyegzekwować przestrzegania wymagań z cytowanego na wstępie § 4 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia.

Stosownie do treści z art. 4 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie przeciwpożarowej na właścicielu budynku ciąży obowiązek zapewnienia odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności przygotowanie budynku i terenu do prowadzenia akcji ratowniczej. Z przepisu tego wynika obowiązek zapewnienia odpowiedniego dojazdu do budynku dla samochodów straży pożarnej. Wprawdzie z treści protokołu oględzin przedstawionego w postępowaniu administracyjnym nie wynika wprost, czy do przedmiotowego budynku dojazd taki był zapewniony, to sama strona skarżąca w odwołaniu przyznała, że droga taka nie była wystarczająca i podjęła działania w kierunku jej realizacji. Nie można wobec tego postawić uzasadnionego zarzutu, że decyzja organu administracji w tym zakresie była nieuzasadniona.

Natomiast stwierdzić należy, że nałożenie na stronę skarżącą obowiązku przestrzegania zakazu parkowania samochodów na drodze pożarowej nie znajduje umocowania w wymienionym wyżej przepisie, a kwestia egzekwowania tego obowiązku wobec osób łamiących ten zakaz należy do policji.

Działając na podstawie art. 51 ustawy o NSA niezależnie od zarzutów skargi Sąd Administracyjny ujawniając, że decyzje organu obu instancji w tym zakresie zapadły z naruszeniem wymienionego przepisu orzekł o ich uchyleniu w tej części.

Ubocznie jedynie też podnieść należy, że treść protokołu oględzin nie potwierdza ustaleń organów obu instancji o parkowaniu samochodów na drodze pożarowej prowadzącej do tego budynku.

Z przyczyn wymienionych na podstawie art. 22 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 oraz art. 27 ust. 1 ustawy o Naczelnym Sądzie Administracyjnym orzeczono jak w sentencji.

Postanowienie

z dnia 31 maja 2006 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach

I ACa 290/06

1. Stosownie do art. 14 ustawy z 1994 r. o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3).

2. Stosownie do art. 18 i 33 u.w.l. wspólnota może powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną osobie trzeciej (reprezentacja powierzona - powiernicza). Działania takiego zarządcy pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio wspólnoty mieszkaniowej (art. 95 § 2 k.c.). W odróżnieniu od reprezentacji przez organ, zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa, gdyż pomiędzy nią a tymże zarządcą (osobą trzecią) istnieje dodatkowe ogniwo, którym jest oświadczenie woli o udzieleniu pełnomocnictwa. Za powyższym poglądem przemawia okoliczność, że ustawa o własności lokali wyraźnie rozróżnia "zarząd" od "zarządcy", któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 (np. art. 24, 29, 30, 32 u.w.l.).

LEX nr 217205

217205

Dz.U.2000.80.903: art. 14; art. 18; art. 22; art. 33

Dz.U.1964.16.93: art. 95

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SA Barbara Kurzeja (spr.).

Sędziowie SA: Zofia Kawińska-Szwed, Janusz Kiercz.

Sentencja

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2006 r. w Katowicach na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. B. i A. w R. przeciwko Spółce Restrukturyzacji Kopalń Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. o zapłatę na

skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 27 października 2005 r., postanawia:

uchylić zaskarżony wyrok, znosząc postępowanie w sprawie i przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

W pozwie, wniesionym w dniu 10 stycznia 2005 r., Wspólnota Mieszkaniowa w R. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Spółki kwoty 52.278,54 zł tytułem "należności za eksploatację, fundusz remontowy oraz dostawę mediów i innych świadczeń do lokali" wynikających z załączonych do pozwu rachunków w okresie od grudnia 2001 r. do stycznia 2003 roku.

W sprzeciwie od wydanego, w dniu 9 lutego 2005 r., w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty pozwana wniosła oddalenie powództwa zarzucając, że powódka nie wskazała okoliczności faktycznych i prawnych uzasadniających żądanie pozwu, w tym podstaw i sposobu wyliczenia dochodzonego świadczenia, a nadto podniosła zarzut braku legitymacji biernej w procesie. W dniu 1 lutego 2003 r. zawarła bowiem umowę z A. spółką z o.o., na mocy której ta Spółka sprawuje zarząd nieruchomościami pozwanej tworzącymi wspólnoty mieszkaniowe i przejęła ona m.in. zobowiązania pozwanej względem powódki w rozumieniu art. 519 k.c.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo ustalając, co następuje:

Pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ulicy B. i A. i jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązana jest do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali w wysokości ustalonej przez Wspólnotę w formie uchwały (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy), a pozwany nie wykazał, by te zaliczki za dochodzony okres uregulował i by były one naliczane niezgodnie z zapadłymi uchwałami. Nie zakwestionował przedstawionych rachunków i część należności na ich podstawie uregulował.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości pozwana Spółka i zarzucając Sądowi Okręgowemu sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz naruszenie prawa materialnego i procesowego domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W sprawie niniejszej w imieniu strony powodowej powództwo zostało wniesione przez Holding Produkcyjno-Usługowy Spółkę Akcyjną w B., sprawującą zarząd nieruchomością wspólną. Do pozwu podpisanego przez radcę prawnego tenże radca prawny dołączyła pełnomocnictwo udzielone jej przez wymienionego wyżej zarządcę.

Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji, w której pełnomocnik procesowy ma wykazać, stosownie do uregulowania zawartego w art. 89 § 1 i art. 126 § 3 k.p.c., swoje umocowanie do działania, spełnienie tego wymagania może nastąpić przez przedstawienie dokumentów, z których wynika istnienie jego prawa do działania za mocodawcę. W sytuacji, w której mocodawca jest osobą prawną działającą przez swoje organy (art. 39 k.c.), wykazanie umocowania jedynie za pomocą dokumentu pełnomocnictwa nie jest możliwe. Podobnie jest w sytuacji, w której w imieniu mocodawcy działa jego pełnomocnik czy przedstawiciel ustawowy.

W takich wypadkach wykazanie umocowania może bowiem nastąpić tylko przez jednoczesne przedstawienie dokumentu pełnomocnictwa oraz innych stosownych dokumentów potwierdzających, że osoba udzielająca pełnomocnictwa jest uprawniona do działania za mocodawcę.

Ponieważ powodem w sprawie jest wspólnota mieszkaniowa, przypomnieć w związku z tym wypada, że jako jednostka organizacyjna pozbawiona zdolności prawnej - nie posiada własnego majątku, zarządza natomiast częścią majątku właścicieli lokali, który został funkcjonalnie wydzielony w celu poddania go zarządowi wspólnoty, reprezentowanej przez organ składający się z osób fizycznych (zarząd), uprawniony do składania oświadczeń woli w imieniu tej wspólnoty (art. 20 ustawy o własności lokali - dalej u.w.l.).

Stosownie do art. 18 i 33 u.w.l. wspólnota może z kolei powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną osobie trzeciej (reprezentacja powierzona - powiernicza). Działania takiego zarządcy pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio wspólnoty mieszkaniowej (art. 95 § 2 k.c.). Wedle dominującego w literaturze i podzielanego przez Sąd Apelacyjny poglądu, w odróżnieniu od reprezentacji przez organ, zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa, gdyż pomiędzy nią a tymże zarządcą (osobą trzecią) istnieje dodatkowe ogniwo, którym jest oświadczenie woli o udzieleniu pełnomocnictwa.

Za powyższym poglądem przemawia okoliczność, że ustawa o własności lokali wyraźnie rozróżnia "zarząd" od "zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 (np. art. 24, 29, 30, 32 u.w.l.).

Artykuł 18 § 1 i 2 u.w.l. stanowi, że właściciele lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej i w razie sukcesywnego wyodrębnienia lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza i stanowi ona podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Stosownie natomiast do treści art. 18 § 3 u.w.l., jeżeli sposób zarządu nie został określony w trybie wyżej przewidzianym, wówczas obowiązuje regulacja ustawowa przewidziana w dalszych przepisach rozdziału 4 ustawy, przy czym zdaniem Sądu Apelacyjnego, który nie podziela poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14.09.2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 171751, z art. 33 u.w.l. upoważnienia zarządcy, ustanowionego na podstawie art. 18 ustawy, do działania w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nie można wyprowadzać z ustawy. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy, o którym mowa w art. 33, może się jedynie odnosić do zakresu, ram działania zarządcy, którego umocowanie, co wynika z istoty pełnomocnictwa, musi wynikać z umowy.

Przy modelu ustawowym, zarządca - administrator, nie może zatem w imieniu wspólnoty występować w sądzie, gdyż jeśli w trybie art. 18 ustawy nie określono sposobu sprawowania zarządu, to zarządca jest upoważniony jedynie do dokonywania czynności w ramach zwykłego zarządu.

Wobec tego z kolei, że udzielenie pełnomocnictwa procesowego należy, wedle dominującego w literaturze poglądu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, nie ulega wątpliwości, że zarządca, o ile jego umocowanie do takiego działania nie wynika z wcześniejszej umowy, winien uzyskać pełnomocnictwo w trybie przewidzianym w art. 22 ust. 2 u.w.l. (uchwała właścicieli lokali).

W § 8 załączonej do pozwu umowy notarialnej (k. 16) o sprzedaży i ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawartej pomiędzy pozwaną Spółką i nabywcą lokalu wynika, że strony umowy

"wyrażają zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przez Holding Produkcyjno-Usługowy SA Agencję Mienia Nieprodukcyjnego z siedzibą w B. zgodnie z ustawą o własności lokali.

Oznacza to, że wymienionej Spółce właściciele mieszkań powierzyli sprawowanie zarządu, nie określając jego sposobu, co oznacza, że zarządca w sprawie niniejszej nie miał umocowania do występowania w imieniu powódki w niniejszym procesie i udzielania dalszego pełnomocnictwa radcy prawnemu (art. 87 § 1 k.p.c. w zw. z art. 91 pkt 3 k.p.c.). Podnieść także wypada, że ponieważ art. 87 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym z dnia 5 lutego 2005 r. (zmieniony przez art. 1 pkt 12 ustawą z 2 lipca 2004 r.) dopiero z tym dniem dopuszcza możliwość udzielenia pełnomocnictwa osobie sprawującej zarząd majątkiem mocodawcy, to nie ulega wątpliwości, że występujący w sprawie zarządca nie mógł być pełnomocnikiem procesowym powódki ani udzielać dalszego pełnomocnictwa radcy prawnemu.

Ponieważ występowanie w sprawie niniejszej w charakterze pełnomocnika powódki osoby, która nie mogła i nie może być pełnomocnikiem, oznacza brak należytego umocowania stwierdzić należało, że postępowanie w sprawie dotknięte jest nieważnością (art. 379 pkt 2 k.p.c.), a uchybienie to nie może być usunięte w drodze zatwierdzenia przez stronę czynności dokonanych przez tę osobę (por. uchwałę SN z 28 lipca 2004 r., III CZP 32/04, OSNC z 2006 r., z. 1, poz. 2).

Wobec stwierdzenia nieważności postępowania, które Sąd Apelacyjny bierze pod rozwagę z urzędu, postępowanie w sprawie podlega zniesieniu, zaskarżony wyrok uchyleniu, a sprawa przekazaniu Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania art. 386 § 2 w zw. z art. 374 k.p.c.).

Rozpoznając sprawę ponownie, po uzupełnieniu przez stronę powodową braku formalnego pozwu przez jego podpisanie przez umocowany organ lub prawidłowo umocowanego pełnomocnika Sąd Okręgowy będzie miał na uwadze, że zgodnie z ustawą o własności lokali, na pokrycie kosztów, o których mowa w art. 14 tej ustawy, właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15) w wysokości ustalonej przez wspólnotę w formie uchwały (art. 22 ust. 1 pkt 3 ustawy).

W pozwie nie sprecyzowano, z jakiego tytułu powódka dochodzi należności z dołączonych do pozwu faktur, a wynika z nich, że obejmują one nieuiszczone koszty utrzymania nieruchomości, a nie zaliczki, o których wyżej była mowa.

Stosownie do art. 14 u.w.l. właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3, por. również orzeczn. SN z 20 lipca 1999 r., III CZP 19/99, OSNC 2/2000, poz. 23).

Ponieważ zaliczki, o których mówi art. 15 u.w.l., obejmują wymienione wyżej koszty i są płatne w formie bieżących opłat na podstawie uchwały właścicieli wspólnoty, powódka winna wykazać podstawę prawną dochodzonego w pozwie żądania zapłaty poszczególnych rachunków.

Będzie miał Sąd Okręgowy w związku z tym na uwadze, że pozew, co słusznie zarzuca skarżąca, nie odpowiada wymogom stawianym przez art. 187 w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., wedle których powód jest zobowiązany do przedstawienia w pozwie okoliczności, które

kreują dochodzone roszczenie i podlegają następnie weryfikacji sądu w świetle przepisów prawa materialnego, mających zastosowanie w sprawie.

Warunek przytoczenia okoliczności faktycznych i dowodów pozwalających na stwierdzenie ich istnienia umożliwia bowiem określenie zasadności żądań i pozwala na ich indywidualizację.

Rozpoznając sprawę ponownie, ustosunkuje się również Sąd Okręgowy do zarzutu pozwanej odnośnie do tego, że zawarty przez pozwaną układ z wierzycielami obejmuje również dochodzoną w pozwie wierzytelność gdyż zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania i okoliczność została przez Sąd Okręgowy pominięta przy rozpoznaniu sprawy i wyrokowaniu.

Pismo

z dnia 6 czerwca 1997 r.

Ministerstwo Finansów

Departament Finansów i Gospodarki Narodowej

GN 4-625-100/97/1307

System indywidualnego rozliczania energii cieplnej dostarczanej do mieszkań.

Biul.Skarb.1997.4.23

Odpowiadając na pismo z dnia 25 kwietnia 1997 r. znak TGE/267/8/97, z którego treści wynika, że niektórzy lokatorzy nie wyrazili zgody na opomiarowanie mieszkań, Ministerstwo Finansów wyraża następujący pogląd:

Uchwała Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 września 1991 r. w sprawie powszechnego wprowadzenia indywidualnego rozliczania ilości dostarczanej energii cieplnej (M.P. Nr 30, poz. 218) zaleca rządowi powszechne wprowadzenie systemu indywidualnego rozliczania poboru energii cieplnej. Ponieważ dotychczasowy system rozliczeń za energię ciepłą dostarczaną do mieszkań na cele bytowe w formie rozliczeń ryczałtowych jest irracjonalny i anachroniczny, musi być zmieniony na system opomiarowany. System ryczałtowy to pozostałość z czasów, gdy ceny energii były niskie, co nie sprzyjało jej oszczędzaniu, a niekiedy wręcz odwrotnie - marnotrawstwu.

Rząd wspomaga realizację ww. uchwały sejmowej w odniesieniu do budownictwa spółdzielni mieszkaniowych, udzielając dotacji z budżetu państwa nie tylko na częściowe pokrycie kosztów dostarczania energii cieplnej do mieszkań spółdzielczych, ale również - zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 marca 1997 r. w sprawie sposobu podziału oraz szczegółowych zasad udzielania i sposobu rozliczania dotacji dla spółdzielni mieszkaniowych w 1997 r. (Dz. U. Nr 27, poz. 144) - na instalację grzejnikowych zaworów termostatycznych, instalację wodomierzy ciepłej wody, instalację liczników ciepła, wraz z urządzeniami automatycznej regulacji.

Minister Finansów - z uwagi na fakt, że proces opomiarowania zasobów mieszkaniowych jest długotrwały i jeszcze nie zakończony - ustala ceny urzędowe energii cieplnej w dwóch systemach: opomiarowanym i opłat ryczałtowych, natomiast nie jest organem upoważnionym do rozstrzygnięcia, jaki system rozliczeń ma być w konkretnym przypadku stosowany. Wyjaśnia się,

że decyzja w sprawie przejścia z ryczałtowego systemu rozliczeń za energię ciepłą na system opomiarowany należy do gestora zasobów mieszkaniowych.

W odniesieniu do zasobów spółdzielczych decyzję w tej sprawie powinien podjąć odpowiedni organ statutowy spółdzielni mieszkaniowej. Oznacza to konieczność opomiarowania mieszkań w przyrządy pomiarowe bądź inne urządzenia służące do rozliczania ilości zużycia energii cieplnej. Członków spółdzielni mieszkaniowej obowiązują postanowienia działu III Prawa spółdzielczego. Ewentualne kwestie sporne powinny być rozstrzygane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, stosownie do przepisów art. 32 Prawa spółdzielczego.

W opinii Ministerstwa Finansów przejście na opomiarowany system rozliczeń za energię ciepłą dostarczaną użytkownikom mieszkań powinno się odbywać w sposób kompleksowy. Spółdzielnia mieszkaniowa powinna zastosować taką formę prawną dotyczącą przejścia z ryczałtowego na opomiarowany system rozliczeń, aby nie budziła wątpliwości, że obowiązuje wszystkich członków spółdzielni. Wskazane byłoby również, aby w dokumencie tym uwzględnione zostały także zasady dokonywania rozliczeń za energię ciepłą w przypadku, gdy urządzenia służące do indywidualnego rozliczania energii cieplnej w gospodarstwie domowym (podzielnik ciepła, wodomierz) uległy uszkodzeniu bądź z innych przyczyn nie jest możliwe dokonywanie odczytów wskazań tych przyrządów.

662

Dz.U.2003.188.1848: art. 208

Dz.U.1997.27.144: § 3

Dz.U.1964.16.93: art. 605

Uchwała

z dnia 19 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy

III CZP 59/07

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.

OSNC 2008/7-8/81, Biul.SN 2007/6/9, Prok.i Pr.-wkł. 2008/12/46

270441

Dz.U.2000.80.903: art. 12; art. 28

glosa krytyczna: Biernat J. M.Prawn. 2008/11/597

glosa częściowo aprobująca: Doliwa A. Rejent 2008/7-8/164

Skład orzekający

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Marian Kocon

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej "A.W. 9-11" w S. przeciwko Lechowi S. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 czerwca 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 9 marca 2007 r.:

"Czy dopuszczalne jest uregulowanie wzajemnych stosunków pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a właścicielem jednego z lokali i współwłaścicielem części wspólnych budynku określających zasady korzystania z części wspólnych budynku przez tego współwłaściciela w drodze odpłatnej umowy cywilnoprawnej?"

podjął uchwałę:

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.

Uzasadnienie faktyczne

Wyrokiem z dnia 26 października 2006 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej "A.W. 9-11" w S. o zasądzenie od Lecha S. kwoty 6.875 zł tytułem opłaty za wykorzystywanie elewacji budynku na cele reklamowe.

Przy rozpoznawaniu apelacji powódki Sąd Okręgowy w Szczecinie powziął wątpliwość wyrażoną w przedstawionym zagadnieniu prawnym.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, niejednolicie pojmowanego począwszy od chwili wejścia w życie 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."). Należy odnotować, że w piśmiennictwie prawniczym uznaje się w zasadzie jednolicie, że wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, rozbieżność poglądów istnieje natomiast w kwestii, czy może być uznana za tzw. ułomną osobę prawną i w konsekwencji za podmiot prawa.

Według poglądu niektórych autorów, wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną (art. 33¹ k.c.), wobec czego ma zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych, odrębną od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych tworzących ją właściciele lokali, może też posiadać własny majątek. Według innego stanowiska, wspólnota mieszkaniowa co prawda posiada zdolność prawną i sądową w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, jednakże nie może posiadać własnego majątku, przysługuje on bowiem wyłącznie właścicielom lokali. Prezentowane jest także stanowisko, że wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności prawnej, a więc i podmiotowości i w konsekwencji własnego majątku, stroną zaś stosunków prawnych i podmiotem praw są należący do niej właściciele lokali. Spotykane są też poglądy odmawiające wspólnocie nawet przymiotu jednostki organizacyjnej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego uznawano, że wspólnota mieszkaniowa ma zdolność sądową. W uzasadnieniu uchwał z dnia 27 marca 2003 r., III CZP 100/02 (OSNC 2004, nr 1, poz. 5) i z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03 (OSNC 2005, nr 1, poz. 6) wyrażono pogląd, że wspólnota korzysta ze zdolności sądowej jako jednostka odrębna od ogółu właścicieli lokali. W uchwałach z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005, nr 9, poz. 153), z dnia 26 lutego 2006 r., III CZP 5/06 (OSNC 2007, nr 1, poz. 6) i z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06 ("Biuletyn SN" 2006, nr 11, s. 14) oraz wyroku z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 212) prezentowano jednolity pogląd odnoszący się do statusu prawnego wspólnoty, że obecnie, po nowelizacji kodeksu cywilnego, istnieją podstawy przemawiające za

przyjęciem, iż wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną w rozumieniu art. 33¹ k.c., jest więc tzw. ułomną osobą prawną. Wyposażenie wspólnoty mieszkaniowej w zdolność prawną stanowiło przesłankę rozstrzygnięcia także w wyroku z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05 (niepubl.), a jedynie w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2006 r., V CSK 53/05 (OSP 2007, nr 2, poz. 14) Sąd Najwyższy nie akceptował podmiotowości wspólnoty. Rozbieżności dotyczą kwestii, czy zaliczenie wspólnoty do kategorii ułomnych osób prawnych pozwala uznać, że może ona posiadać własny majątek, odrębny od majątku właścicieli lokali (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04, i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2006 r., III CZP 5/06), czy też że może ona nabywać prawa majątkowe tylko do majątku wspólnego właścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2006 r., III CZP 97/06).

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela pogląd, że wspólnocie mieszkaniowej należy przyznać status tzw. ułomnej osoby prawnej (art. 33¹ k.c.), wyposażonej w zdolność prawną i sądową, ograniczoną do nabywania praw i obowiązków związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną (art. 1 ust. 1 i art. 22 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, a jeżeli z mocy art. 6 zdanie drugie u.w.l. może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (w ograniczonym zakresie, związanym z zarządaniem wspólną nieruchomością), to przysługuje jej odrębna zdolność prawna. Wniosek taki płynie także z innych przepisów ustawy o własności lokali; zgodnie z art. 16, wspólnota, a nie jej członkowie, może przed sądem żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat. Także z art. 17 wynika, że wspólnota, a nie poszczególni właściciele, odpowiada bez ograniczeń za swoje zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej. Ponadto, zgodnie z art. 21, zarząd wspólnoty reprezentuje ją na zewnątrz także w stosunkach pomiędzy nią a poszczególnymi właścicielami. Nie można wreszcie pominąć tego, że w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 14 lutego 2003 r., nowelizującej kodeks cywilny m.in. przez wprowadzenie art. 33¹ k.c. wskazano, iż hipotezą tego przepisu będą objęte także wspólnoty mieszkaniowe.

Powyższe uwagi implikują twierdzenie, że wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna, może zawierać umowy ze swoim członkiem, podobnie jak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze współnikiem, czy spółka akcyjna z akcjonariuszem. Ze względu na ograniczone kompetencje wspólnoty, umowy te dotyczyć mogą jednak tylko spraw związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną, w tym także np. będącej przedmiotem rozpoznawanej sprawy kwestii wykorzystania części elewacji budynku na cele reklamowe przez jednego z właścicieli lokali.

Dopuszczalność zawarcia umowy w tym zakresie pomiędzy wspólnotą a jej członkiem istnieje jednak nawet po uznaniu, że wspólnota mieszkaniowa nie może być podmiotem praw i obowiązków odrębnych od praw i obowiązków członków. Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa oznacza synonim współwłaścicieli nieruchomości nie stoi na przeszkodzie by współwłaściciele w umowie uregulowali korzystanie z rzeczy. Nie jest zatem wykluczona 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.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy o współwłasności dopuszczają możliwość uregulowania relacji obligacyjnej dotyczącej zarządu pomiędzy jednym ze współwłaścicieli a pozostałymi (art. 205 k.c.). Podobne uregulowanie zawiera art. 28 u.w.l. Oba te przepisy wyraźnie wskazują na możliwość stworzenia stosunku umownego pomiędzy wspólnotą a jej członkiem lub 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 także w zakresie przewyższającym udział w nieruchomości wspólnej.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł jak w uchwale.

Uchwała

z dnia 16 października 2008 r.

Sąd Najwyższy

III CZP 91/08

W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu powstałego wskutek przebudowy strychu, stanowiącego przedmiot własności wspólnej, legitymacja bierna przysługuje wspólnocie mieszkaniowej.

LEX nr 453651, Biul.SN 2008/10/10, M.Prawn. 2009/4/223

453651

Dz.U.2000.80.903: art. 6

Dz.U.1964.16.93: art. 33(1); art. 64

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Antoni Górski (spr.).

Sędziowie SN: Mirosław Bączyk, Iwona Koper.

Protokolant: Bożena Kowalska.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Joanny O. przeciwko Gminie Miasta S., Zdzisławie Z., Halinie C., Andrzejowi C., Adamowi C., Lidii B., Henrykowi B., Hannie S., Aleksandrowi S., Joannie G. i Maciejowi G. o nakazanie złożenia oświadczenia woli, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 października 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w G. postanowieniem z dnia 16 maja 2008 r.:

"Czy w sprawie o nakazanie złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu uzyskanego wskutek adaptacji strychu i sprzedaży tego lokalu na podstawie uchwały wspólnoty wyrażającej zgodę na adaptację strychu i na sprzedaż lokalu oraz na podstawie opartej na niej umowy przedwstępnej zawartej ze wspólnotą mieszkaniową legitymację bierną posiada wspólnota mieszkaniowa, czy też wszyscy właściciele lokali tworzący tę wspólnotę?"

podjął uchwałę:

W sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu powstałego wskutek przebudowy strychu, stanowiącego przedmiot własności wspólnej, legitymacja bierna przysługuje wspólnocie mieszkaniowej.

Uzasadnienie faktyczne

W sprawie, w której chodzi m.in. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, powstałych po przebudowie strychu w budynku przy ul. P. nr x w S. i o przeniesienie własności tych lokali na powódkę, pozwanymi są współwłaściciele pozostałych lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową tej nieruchomości.

Rozpoznając apelacje od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 maja 2007 r., wniesione przez powódkę oraz przez pozwaną Zdzisławę Z., Sąd Apelacyjny w G. powziął wątpliwość prawną czy legitymację procesową bierną w tej sprawie mają współwłaściciele lokali stanowiący wspólnotę mieszkaniową, czy też sama wspólnota, i przedstawił to zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 k.p.c.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) Sąd Najwyższy wyjaśnił sporną kwestię, dotyczącą statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej, uznając, że jest ona jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 33¹ k.c., do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych, oraz że w związku z tym może ona nabywać prawa i zaciągać obowiązki do własnego majątku. Jednocześnie przyjął, że zakres przysługującej wspólnotie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Kierując się tym stanowiskiem, mającym rangę zasady prawnej, oraz odwołując się do treści art. 65 k.p.c., należy stwierdzić, że zakres zdolności procesowej wspólnoty mieszkaniowej wyznaczony jest przez zakres przysługującej jej zdolności do czynności prawnych. Tym samym pierwszorzędno znaczenia nabiera kwestia, czy sprawa niniejsza jest "związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną". Pozytywna odpowiedź na to pytanie wynika z treści art. 22 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 903), dalej: "u.w.l.". Zgodnie z tym przepisem czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu sprawowanego samodzielnie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej są m.in. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Są więc to takie czynności, o które chodzi w sprawie. Skoro zaś sama ustawa kwalifikuje je jako czynności przekraczające zarząd nieruchomością wspólną, to nie ulega wątpliwości, że sprawa niniejsza jest sprawą związaną z zarządzaniem taką nieruchomością, co oznacza, że zdolność procesowa przysługuje w niej wspólnotie mieszkaniowej, a nie właścicielom lokali tworzących tę wspólnotę. Wbrew przy tym wątpliwościom Sądu Apelacyjnego stanowisko to nie pozostaje w sprzeczności z art. 8 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu może być zawarta albo przez współwłaścicieli nieruchomości, albo przez właściciela nieruchomości i nabywcę lokalu. W przepisie tym nie chodzi bowiem o nieruchomość wspólną, zdefiniowaną w art. 3 ust. 2 u.w.l., lecz o nieruchomość budynkową lub o grunt wraz z budynkiem, stanowiące przedmiot własności współwłaścicieli nieruchomości lub właścicieli już wyodrębnionych lokali. Ponieważ zarząd nieruchomością wspólną należy do wspólnoty mieszkaniowej, to konsekwentnie trzeba przyjąć, że w sprawach związanych z tym zarządem wspólnotie tej przysługuje również legitymacja procesowa oraz zdolność do czynności procesowych podejmowanych we własnym

imieniu. Poglądowi temu nie sprzeciwia się też treść art. 22 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie czynności oraz udzielająca pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Jak to bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanej uchwale składu siedmiu sędziów III CZP 65/07, interpretacja tego przepisu powinna mieć na względzie, że wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33¹ k.c.), w związku z czym zarząd wspólnoty powinien być postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej. Organ osoby prawnej często musi zaś uzyskać zgodę na dokonanie określonych czynności prawnych (por. np. art. 230 k.s.h.), co nie oznacza, że czynność dokonywana jest potem na rzecz podmiotu udzielającego zgody. Należy dodać, że skoro właściciele lokali podejmują uchwałę o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, to logicznym jest też, przewidziany w art. 22 ust. 2 u.w.l., wymóg wskazania, kto takiej czynności może dokonać. Dlatego też wymienionych w tym przepisie zgody na dokonanie czynności oraz pełnomocnictwa do jej podjęcia nie należy rozpatrywać jako oddzielnych instytucji, ale łącznie jako złożenie przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową oświadczenia woli nie tylko co do rodzaju konkretnej czynności, których zarząd tej wspólnoty może dokonać, ale także co do tego, czy nabyte skutkiem tej czynności prawo wejdzie do majątku wspólnoty, czy do majątków właścicieli. Umożliwia to tym właścicielom bezpośredni wpływ nie tylko na samą treść czynności, ale i na oznaczenie beneficjenta płynących z niej uprawnień majątkowych, zapewniając tym samym zachowanie nadrzędnej pozycji w stosunku do zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Z tych względów orzeczono jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).

Uchwała

z dnia 7 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy

III CZP 10/08

Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.

Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólnotę mieszkaniową.

LEX nr 348085, Biul.SN 2008/3/6

348085

Dz.U.2000.80.903: art. 13

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Józef Frąckowiak.

Sędziowie SN: Jan Górowski, Zbigniew Kwaśniewski (spr.).

Protokolant: Bożena Kowalska.

Sentencja

Sąd Najwyższy, w sprawie z powództwa Gminy Miasta G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy G. (...) w G. o uchylenie uchwały, po rozstrzygnięciu, na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 marca 2008 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w G. postanowieniem z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. akt (...):

"Czy obowiązek remontu balkonów w budynku mającym wyodrębnioną własność lokali obciąża wyłącznie właścicieli poszczególnych lokali, czy też może obciążać wspólną mieszkaniową, zwłaszcza jeśli remont dotyczy elementów konstrukcyjnych balkonów?",

podjął uchwałę:

Właściciel lokalu mieszkalnego ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu stanowiącego pomieszczenie pomocnicze służące wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.

Wydatki na remonty i bieżącą konserwację części budynku, które są elementem konstrukcji balkonu trwale połączonym z budynkiem obciążają wspólną mieszkaniową.

Uzasadnienie faktyczne

Powodowa Gmina wniosła o uchylenie uchwały nr 1/2007 z dnia 15 marca 2007 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nakładającej na członków Wspólnoty obowiązek wniesienia opłat na sfinansowanie kosztu remontu balkonów. W ocenie powódki, balkony nie stanowią części wspólnych budynku tylko są przynależne do poszczególnych lokali i koszty ich remontu obciążają właścicieli poszczególnych lokali. Z kolei, w ocenie pozwanej, balkony są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku i dlatego obowiązek ich remontu spoczywa na Wspólnocie.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo, uchylając sporną uchwałę strony pozwanej. Stwierdził, że skoro balkony służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, to nie są częściami wspólnymi budynku, lecz są częściami składowymi lokali, a w myśl art. 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, koszty związane z utrzymaniem lokalu ponosi jego właściciel.

Przy rozpoznawaniu apelacji wniesionej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Sądowi Apelacyjnemu w G. nasunęła się wątpliwość przedstawiona w przytoczonym na wstępie zagadnieniu prawnym. Sąd ten stwierdził, że przepisy ustawy w ogóle nie wymieniają balkonów, ani jako części składowych poszczególnych lokali, ani jako części wspólnych nieruchomości, a w niniejszej sprawie chodzi o balkony, na które wejście znajduje się wyłącznie z danego lokalu mieszkalnego. Korzystanie z balkonu wyłącznie przez właściciela danego lokalu przemawia za zaliczeniem balkonu do części składowych lokalu, co implikuje obciążenie właściciela tego lokalu kosztami utrzymania balkonu w należyтым stanie.

Jednakże z drugiej strony Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że balkony są elementami elewacji budynku, a elewacja stanowi wspólną część nieruchomości. W tej sytuacji koszt remontu zwłaszcza uszkodzonych elementów konstrukcyjnych i zewnętrznych balkonów, jako elementów elewacji budynku, powinien - w ocenie Sądu drugiej instancji - obciążać wszystkich członków Wspólnoty.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), zwana dalej "ustawą", nie posługuje się pojęciem "balkon", nawet w sytuacji przykładowego wskazywania w art. 2 ust. 4 pomieszczeń określonych mianem "pomieszczeń przynależnych". Nie ułatwia to rzeczowo-prawnej kwalifikacji statusu balkonu, która jest

niezbędną przesłanką wskazania właściwego podmiotu zobowiązanego z mocy art. 13 ust. 1 albo art. 14 ustawy do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem balkonu w należytym stanie, w tym obejmujących również koszty jego remontu wymagającego naprawy także konstrukcyjnych elementów balkonu.

W przepisie art. 2 ust. 2 ustawy zawarta jest definicja samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy i stanowiącego odrębną nieruchomość, natomiast w art. 3 ust. 2 ustawy sformułowano definicję ustawową nieruchomości wspólnej. Tym ostatnim pojęciem ustawodawca objął m.in. te części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wymienione przepisy są więc źródłem przyjętego w ustawie dychotomicznego podziału na dwie kategorie nieruchomości, a mianowicie stanowią podstawę wyodrębnienia samodzielnego lokalu mieszkalnego jako odrębnej nieruchomości, a nadto nieruchomości wspólnej, której elementami są m.in. części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nie można mieć wątpliwości, że balkon jest częścią budynku, a w tej sytuacji ustawową przesłanką uznania go za element nieruchomości wspólnej jest ustalenie, że nie służy on wyłącznie do użytku właściciela lokalu. W przeciwnym razie, a więc w sytuacji gdy będący częścią budynku balkon służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, nie można go uznać za element nieruchomości wspólnej, a wówczas pozostaje jedynie możliwość kwalifikowania go jako części składowej lokalu mieszkalnego.

Na konieczność podwójnej kwalifikacji statusu prawnorzecowego balkonu wskazuje się zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie. Podkreśla się przy tym, że status prawny balkonu uzależniony jest od okoliczności konkretnego przypadku, na które decydujący wpływ ma przede wszystkim koncepcja architektoniczna danego budynku. Zwraca się uwagę, że balkon może być tylko częścią elewacji, spełniającą funkcję zdobniczą oraz być przeznaczony do użytku mieszkańców nie jednego lokalu ale dostęp do niego mają wszyscy mieszkańcy określonej kondygnacji, a nawet wszyscy mieszkańcy danego budynku. Z drugiej strony budynek może być tak zaprojektowany i wykonany, że do pomieszczenia balkonowego dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu mieszkalnego i służy ono do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu.

W pierwszej sytuacji przyjmuje się, że balkony stanowią ogólnodostępne części budynku i dlatego są częścią nieruchomości wspólnej, natomiast w sytuacji drugiej, że balkony nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, lecz stanowią część składową lokalu mieszkalnego, co nie wyklucza kwalifikowania takiego balkonu jako pomieszczenia przynależnego w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy (wyrok SN z dnia 3 października 2002, III RN 153/01, OSNP 2003/18/423; wyrok WSA w Warszawie z dnia 6 września 2005, VII SA/Wa 1498/04).

W doktrynie można jednak także znaleźć pogląd, który kwestionuje możliwość kwalifikowania balkonu jako pomieszczenia. Jest on oparty na założeniu, że o pomieszczeniu można mówić tylko wtedy, gdy jest ono w pełni wydzielone przy pomocy trwałych ścian. Takie kategoryczne stwierdzenie nie ma jednak wyraźnego uzasadnienia normatywnego. Z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika bowiem, że wymóg wydzielenia trwałymi ścianami odnosi się tylko do izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Wobec tego, skoro balkon nie jest izbą, to nie ma wyraźnych przeszkód, aby uznać go za pomieszczenie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego trafnie wskazuje się na konieczność odróżniania pomieszczenia pomocniczego (art. 2 ust. 2 ustawy) od pomieszczenia przynależnego (art. 2 ust. 4 ustawy). W wyroku z dnia 7 marca 2003 r., III RN 29/02 (Monitor Podatkowy 2003, nr 5, s. 29-31) Sąd Najwyższy uznał, że pomieszczenie pomocnicze służy bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, natomiast pomieszczenie przynależne nie jest w sensie funkcjonalnym przestrzenią przeznaczoną do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi,

natomiast służy zaspokajaniu innych potrzeb tych osób, które korzystają z samodzielnego lokalu mieszkalnego. Wymienioną dywersyfikację obu pojęć ustawowych i kryteria jej dokonania podziela też skład orzekający w niniejszej sprawie.

W stanie faktycznym sprawy, w której przedstawiono Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia nie ma wątpliwości, wobec zgodnych ustaleń sądów obu instancji, że balkony, których dotyczy kwestionowana uchwała strony pozwanej, służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ wejścia na te balkony prowadzą wyłącznie z poszczególnych lokali mieszkalnych. Ta ostatnia okoliczność przesądza o tym, że wspomniane balkony są tymi częściami budynku, które służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, co w świetle art. 3 ust. 2 ustawy wyłącza możliwość uznania ich za elementy nieruchomości wspólnej.

Konsekwencją tej negatywnej kwalifikacji jest uznanie takiego balkonu za pomieszczenie pomocnicze stanowiące część składową samodzielnego lokalu mieszkalnego służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wyłącznie osób zamieszkałych w powiązanej funkcjonalnie i fizycznie z tym balkonem pozostałej części samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jeszcze raz podkreślić należy, że uznaniu balkonu za pomieszczenie pomocnicze będące częścią składową samodzielnego lokalu mieszkalnego nie sprzeciwia się - w ocenie składu orzekającego w niniejszej sprawie - okoliczność, że balkon nie jest w pełni wydzielony trwałymi ścianami, ponieważ okoliczność ta nie jest wyłącznie rozstrzygającą o możliwości uznania go za pomieszczenie. Za takim stanowiskiem przemawia wynik gramatycznej wykładni art. 2 ust. 2 ustawy, w którym wymóg wydzielenia trwałymi ścianami w obrębie budynku odnosi ustawodawca tylko do izby lub zespołu izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a nie do pomieszczeń pomocniczych, które, obok już wymienionych wewnętrznych elementów lokalu mieszkalnego, tj. izb, także służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właściciela i osób z nim zamieszkałych.

W orzecznictwie stanowczo podkreślono, że pojęcie "pomieszczenia pomocniczego" charakteryzuje taki funkcjonalny jego związek z izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który polega na wykorzystywaniu całej tej "przestrzeni" bezpośrednio dla zaspokajania mieszkalnych potrzeb ludzi (vide: uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 marca 2003, sygn. akt III RN 29/02, Monitor Podatkowy 2003 r., nr 5, s. 29-31). Nadto, w innym orzeczeniu SN przyjęto - choć czyniąc to wprost w odniesieniu do pomieszczenia przynależnego - że pomieszczenie zawsze musi mieć pewne fizyczne wyodrębnienie architektoniczne od pozostałych części budynku, ale zarazem nie musi ono koniecznie spełniać takich wymogów budowlano-technicznych jak samodzielny lokal (vide: uzasadnienie postanowienia SN z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/03, niepubl.).

W tej sytuacji - w ocenie składu orzekającego - istnieją podstawy do przyjęcia, że balkon stanowi pomieszczenie pomocnicze w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy wówczas, gdy służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego, a będąc takim pomieszczeniem stanowi zarazem część składową tego lokalu mieszkalnego. To z kolei przesądza z mocy art. 13 ust. 1 ustawy o tym, że właściciel tego lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem w należyтым stanie balkonu służącego wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w tym lokalu.

Możliwość posłużenia się w takiej sytuacji umową zawartą przez właściciela lokalu ze wspólnotą mieszkaniową w celu określenia w umowie zasad ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem takiego balkonu w należyтым stanie zdaje się nie wchodzić w rachubę, ponieważ umowa taka mogłaby określać zasady korzystania przez właściciela lokalu ale tylko z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej (uchwała

SN z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, LEX nr 270441, dotychczas niepubl.), a takiego charakteru nie ma część budynku (balkon), która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób w nim zamieszkałych.

Zważyć jednak również należy, że ani ustawa o własności lokali, ani Prawo budowlane nie zawierają ustawowej definicji pojęcia "balkon", a doświadczenie życiowe dowodzi, że pojęciem tym określa się nader zróżnicowane pod względem konstrukcyjnym, architektonicznym i wizualnym części budynku. W tej sytuacji, wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie tego pojęcia, przyjęć należy, że pod pojęciem "balkonu" jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec powyższego, elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku, i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu, uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, a w konsekwencji - z mocy art. 3 ust. 2 ustawy - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomości wspólną. Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, z mocy art. 14 pkt 1 ustawy, że wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu tą nieruchomością, które obciążają wspólnotę mieszkaniową.

Warto także odnotować, że również na tle niemieckiej ustawy o własności lokali (Wohnungseigentumsgesetz z dnia 15 marca 1951 r. - w skrócie WEG) w orzecnictwie można zaobserwować dwoiste rozumienie określenia balkon. Na tle § 5 ust. 1 in fine tej ustawy balkony są zasadniczo uznawane jako element nieruchomości wspólnej. Jednakże w orzecnictwie widoczna jest wyraźna tendencja do uznania tylko podstawowych elementów balkonu za element nieruchomości wspólnej. Podkreśla się, że regulacja ustawowa pozwala wyłączyć z zakresu nieruchomości wspólnej te elementy, m.in. balkonów, których zmiana nie doprowadzi do modyfikacji wyglądu budynku, a więc tylko elementy konstrukcyjne balkonu uznaje się za należące zawsze do nieruchomości wspólnej (por. wyrok Wyższego Sądu Krajowego we Frankfurcie n/Menem z dnia 3 grudnia 1983 r., sygn. akt 20 W 68/83). Natomiast np. wierzchnia warstwa podłogi balkonu może stanowić element własności indywidualnej (w bezpośrednim tłumaczeniu: "szczególnej" - niem. *Sondereigentum*; por. wyrok Wyższego Sądu Krajowego w Düsseldorfie z dnia 20 czerwca 1979 r., sygn. akt 3 W 134/79 oraz powołany już wyrok Sądu we Frankfurcie n/Menem).

Z tych względów, Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 390 § 1 k.p.c., podjął uchwałę jak na wstępie.

Wyrok

z dnia 3 października 2002 r.

Sąd Najwyższy

III RN 153/01

Balkon przylegający do lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności i służący do wyłącznego użytku jego właściciela, stanowi część składową tego lokalu, a koszty jego utrzymania w należytym stanie, w tym także jego odtworzenia, nie obciążają wspólnoty mieszkaniowej budynku, lecz właściciela lokalu mieszkalnego.

OSNP 2003/18/423

80436

Dz.U.2000.80.903: art. 3; art. 13

Dz.U.1964.16.93: art. 47

1. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom udział w nieruchomości wspólnej, który obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd a contrario, że urządzenia i części budynku, w tym balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.

W takiej sytuacji balkon jest częścią składową lokalu mieszkalnego jako rzeczy w rozumieniu ogólnego przepisu art. 47 § 2 k.c., gdyż nie może być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu.

2. Kategoria "pomieszczenia przynależnego" (art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali), jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza więc pojęcie rzeczy składowej według Kodeksu cywilnego, a zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny balkonu uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako pomieszczenia przynależnego. Innymi słowy, balkony mogą zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli. W tym drugim wypadku, w zakres kosztów utrzymania lokalu w należytym stanie wchodzi również koszty utrzymania i ewentualnego odtworzenia balkonu, co zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obciąża właściciela lokalu.

LEX nr 76824, Prok.i Pr.-wkl. 2003/6/36, OSNP-wkl. 2003/12/10

76824

Dz.U.2000.80.903: art. 2; art. 2 ust. 4; art. 3; art. 3 ust. 2; art. 13; art. 13 ust. 1

Dz.U.1964.16.93: art. 47; art. 47 § 2

Skład orzekający

Przewodniczący SSN Jerzy Kwaśniewski, Sędziowie SN: Andrzej Kijowski (sprawozdawca), Andrzej Wróbel.

Sentencja

Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2002 r. sprawy ze skargi Beaty K., Haliny G., Moniki W., Jacka W., Danuty D., Bogdana D. na decyzję Wojewody G. z dnia 12 października 1998 r. [...] w przedmiocie nakazu dokonania rekonstrukcji balkonów, na skutek rewizji nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodka Zamiejscowego w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2000 r. [...]

uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

Uzasadnienie faktyczne

Prezydent miasta G. decyzją z dnia 10 lipca 1997 r. [...] wydaną po uprzednich oględzinach budynku [...] położonego przy ul. Ż. w G.-W., nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej tego budynku wykonanie zabezpieczeń balkonu przynależnego do lokalu nr 9 przez: 1) zbitcie tynku od spodu płyty balkonowej, 2) usunięcie fragmentów płyty odspojonych od zbrojenia, 3) wykonanie zabezpieczeń uniemożliwiających korzystanie z balkonów w mieszkaniach nr 6 i 9 oraz pisemne poinformowanie lokatorów o konieczności przestrzegania tego zakazu, 4) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia. W trakcie kolejnych oględzin budynku w dniu 17 lipca 1997 r. stwierdzono, że balkony w mieszkaniach nr 6 i 9 zostały zdemontowane, a drzwi balkonowe zabezpieczone przed możliwością wyjścia na zewnątrz. Wobec tego Prezydent miasta G. zobowiązał wspomnianą wspólnotę do przedłożenia dokumentacji projektowej dotyczącej obu balkonów, z zachowaniem ich poprzedniej formy architektonicznej.

Wobec przedłożenia wymaganej dokumentacji, Prezydent miasta G. decyzją z dnia 21 sierpnia 1998 r. [...], powołując się na przepis art. 66 ust. 2 i 3 oraz art. 87 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (obecnie jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 120, poz. 1268 ze zm.), nakazał wspólnocie mieszkaniowej dokonanie rekonstrukcji balkonów przynależnych do mieszkań nr 6 i 9 zgodnie z wykonanym projektem technicznym, gdyż istniejący stan budynku "powoduje oszpecenie otoczenia, a ponadto użytkowanie mieszkań nr 6 i 9 może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia lokatorów".

Odwołanie od tej decyzji złożyli: Beata K., Halina G., Monika i Jacek W. oraz Danuta i Bogdan D. Nie negowali oni konieczności wykonania robót budowlanych, ale podnieśli, że odtworzenie balkonów nie należy do wspólnoty, tylko do właścicieli mieszkań nr 6 i 9, do których balkony te przylegają i którzy będą z tego czerpać korzyści. Zaskarżoną decyzję utrzymał jednak w mocy Wojewoda G. decyzją z dnia 12 października 1997 r., stwierdzając, że w świetle art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego przez pojęcie remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji. W tej sytuacji wydanie decyzji nakazującej wykonanie remontu poprzez rekonstrukcję balkonów stanowiących element składający się na elewację tego budynku należy uznać za uzasadnione, gdyż brak balkonów powoduje dysharmonię elewacji budynku, a ponadto brak trwałego zabezpieczenia wyjść z mieszkań może spowodować zagrożenie ludzkiego życia lub zdrowia. Balkony są elementem konstrukcyjnym wpływającym na wygląd elewacji budynku, więc dlatego obowiązek ich rekonstrukcji spoczywa na właścicielu obiektu, czyli wspólnocie mieszkaniowej przedmiotowego budynku.

Skargę na tę decyzję wniesioną przez wyżej wymienionych członków wspólnoty mieszkaniowej oddalił Naczelny Sąd Administracyjny-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 20 grudnia 2000 r. [...]. W jego motywach NSA stwierdził między innymi, że balkony z całą pewnością stwarzają elewację budynku, stanowiąc jego wspólną część bez względu na to, kto z współwłaścicieli z nich korzysta. Za utrzymanie wspólnych części budynku

w stanie technicznej sprawności odpowiedzialni są wszyscy współwłaściciele. Przepis art. 61 ustawy Prawo budowlane stanowi, że właściciel lub współwłaściciele, jak i zarządca obiektu budowlanego są obowiązani użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecnie jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) stanowi natomiast w art. 13, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem swojego lokalu, będąc także obowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które - zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy - składają się także wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

Podmiotem ponoszącym odpowiedzialność za zobowiązanie dotyczące nieruchomości wspólnej są zatem poszczególni właściciele lokali i wspólnota mieszkaniowa jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej. Kwestie ewentualnych rozliczeń między współwłaścicielami-członkami wspólnoty, związane z partycypacją w kosztach utrzymania wspólnej nieruchomości, leżą poza kontrolą Naczelnego Sądu Administracyjnego i mogą być rozstrzygane na drodze postępowania cywilnego.

Prokurator Generalny RP zaskarżył powyższy wyrok rewizją nadzwyczajną, zarzucając rażące naruszenie przepisów art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz. U. Nr 74, poz. 368 ze zm.), art. 328 §2 KPC w związku z art. 59 ustawy o NSA, a także art. 3 ust. 2 w związku z art. 13 ust. 1 i 14 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i w związku z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powołując się na te zarzuty skarżący wniósł na podstawie art. 57 ust. 2 ustawy o NSA o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu rewizji nadzwyczajnej twierdzi się, że elewacja to otynkowanie budynku wraz z ewentualnymi elementami ozdobnymi, przy czym żaden przepis prawa nie pozwala na identyfikowanie elewacji i balkonu. Odmiennego założenia NSA w żaden sposób nie uzasadnił, w czym skarżący dopatruje się rażącego naruszenia art. 328 § 2 KPC w związku z art. 59 ustawy o NSA. O tym czy balkon należy zaliczyć do własności wspólnej, czy odrębnej decydować będzie w każdym konkretnym przypadku jego usytuowanie, w tym okoliczność, czy jest on przedmiotem użytkowania wspólnego albo wyłącznego użytkowania przez właściciela mieszkania. Najczęściej balkony przylegają wyłącznie do konkretnego lokalu i są wykorzystywane jedynie przez jego właściciela. Tak jest również w przedmiotowej sprawie, gdyż balkony wymagające rekonstrukcji przylegają do lokali nr 6 oraz nr 9 i właściciele innych lokali w tym budynku nie mogą z nich korzystać. Balkony te stanowią zatem część składową każdego z wymienionych lokali i zaliczenie ich do nieruchomości wspólnej, a tym samym obciążenie wspólnoty powinnością rekonstrukcji przedmiotowych balkonów było bezzasadne. Tym sposobem przez rażąco błędne zastosowanie powołanych wyżej przepisów prawa doprowadzono do nałożenia obowiązku ponoszenia nakładów na cudzą nieruchomość, co stanowi skutki nie dające się zaakceptować w praworządnym państwie.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizja nadzwyczajna jest zasadna. Przepis art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Natomiast przepis art. 66 tej ustawy upoważnia organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego do wydawania decyzji

nakazujących usunięcie stwierdzonych w tym zakresie nieprawidłowości, a więc w odniesieniu do balkonów - zarówno decyzji o ich demontażu, jak też późniejszej rekonstrukcji już z tego choćby względu, że wygląd budynku pozbawionego balkonów powoduje oszpecenie otoczenia. Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie nie jest więc pytanie, czy Prezydent miasta G. miał kompetencję do wydania decyzji o rekonstrukcji balkonów przylegających do lokali nr 6 i 9 w budynku położonym przy ul. Ż. w G.-W., tylko problem, kto powinien być adresatem tej decyzji, a więc wspólnota mieszkaniowa, czy właściciele wymienionych lokali mieszkalnych. Naczelny Sąd Administracyjny podzielił stanowisko organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, przyjmując bez bliższego uzasadnienia, że balkony "z całą pewnością stwarzają elewację budynku, stanowiąc jego wspólną część bez względu na to, kto ze współwłaścicieli z nich korzysta, wobec czego za jej utrzymanie w stanie technicznej sprawności odpowiadają wszyscy współwłaściciele". Co prawda elewacja to nie tylko - jak sugeruje skarżący - "otynkowanie z ewentualnymi elementami ozdobnymi", lecz "zewnątrzna ściana budynku wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi i wystrojem" (por. Słownik języka polskiego, tom I, PWN, Warszawa 1996, s. 504), ale to nie znaczy, że balkony stanowią wspólną część budynku bez względu na to, który ze współwłaścicieli z nich korzysta. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi bowiem, że w razie wyodrębnienia własności lokali wchodzących w skład danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom udział w nieruchomości wspólnej, który obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Wynika stąd a contrario, że urządzenia i części budynku, w tym balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej.

W takiej sytuacji balkon jest częścią składową lokalu mieszkalnego jako rzeczy w rozumieniu przepisu art. 47 § 2 KC, gdyż nie może być od niej odłączony bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu. Wniosku tego nie podważa szczególny przepis art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, który stanowi, że do lokalu mieszkalnego, jako jego części składowej mogą przynależeć pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a zwłaszcza piwnica, strych, komórka, garaż, zwane "pomieszczeniami przynależnymi". Kategoria "pomieszczenia przynależnego", jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza więc pojęcie części składowej rzeczy według Kodeksu cywilnego, a zarazem jest na tyle elastyczna, że status prawny balkonu uzależnia od okoliczności konkretnego przypadku w tym sensie, iż ani nie przesądza, ani też nie wyklucza kwalifikowania go jako pomieszczenia przynależnego. Innymi słowy, balkony mogą zależnie od koncepcji architektonicznej danego budynku być zarówno częścią elewacji, spełniającą jedynie funkcję zdobniczą lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależeć do poszczególnych lokali mieszkalnych i być przeznaczone do wyłącznego użytku ich właścicieli. W tym drugim przypadku, który dotyczy przedmiotowej sprawy, w zakres kosztów utrzymania lokalu w należytych stanie wchodzi również koszty utrzymania i ewentualnego odtworzenia balkonu, co zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali obciąża właściciela lokalu.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 236 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483) oraz art. 393¹³ KPC w związku z art. 10 ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, Kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 43, poz. 189 ze zm.) orzekł jak w sentencji.

Uchwała

z dnia 28 sierpnia 2008 r.

Sąd Najwyższy

III CZP 76/08

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu.

LEX nr 422211, Biul.SN 2008/8/7

422211

Dz.U.2001.124.1361: art. 10

Dz.U.1964.43.296: art. 321

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Jacek Gudowski (spr.).

Sędziowie SN: Grzegorz Misiurek, Henryk Pietrzkowski.

Protokolant: Bożena Kowalska.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zdzisława R. przeciwko Jerzemu P. i Mariannie R. o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., a rzeczywistym stanem prawnym, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 28 sierpnia 2008 r., zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w L. postanowieniem z dnia 15 listopada 2007 r.:

"Czy w sprawie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu w sytuacji, w której żądanie to obejmowało ujawnienie w dziale drugim księgi wieczystej obojga małżonków (powoda i współpowwanej), jako współwłaścicieli do jednej drugiej części prawa własności nieruchomości (na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej) oraz osoby trzeciej (współpowwanego), jako współwłaściciela do jednej drugiej części prawa własności nieruchomości, w miejsce obojga małżonków (powoda i współpowwanej) wpisanych w dziale drugim, jako współwłaścicieli na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, a wyniki postępowania dowodowego dają podstawę do ustalenia, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości, której dotyczy powództwo, wyraża się w tym, że małżonkowie (powód i współpowwana) są współwłaścicielami do trzech czwartych części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, zaś osoba trzecia (współpowwany) jest współwłaścicielem do jednej czwartej części?"

podjął uchwałę:

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu.

Uzasadnienie faktyczne

W pozwie skierowanym przeciwko Jerzemu P. i Mariannie R. powód Zdzisław R. domagał się uzgodnienia treści określonej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w jej dziale drugim - w miejsce Zdzisława i Marianny małżonków R. - Jerzego P. oraz Zdzisława P. jako współwłaścicieli nieruchomości objętej tą księgą po 1/2 części. Następnie sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł, aby jako właściciele wpisać Jerzego P. w 1/2 części oraz Zdzisława i Mariannę małżonków R. w 1/2 części na zasadzie wspólności ustawowej.

Sąd Rejonowy w K. nakazał usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej przez wpisanie w jej dziale drugim Jerzego P. jako współwłaściciela do 1/2 części w miejsce takiego udziału Zdzisława i Marianny R.

Rozpoznając apelację powoda oraz pozwanej Marianny R., w której zaskarżono wyrok Sądu pierwszej instancji w części nakazującej wpisanie w dziale drugim "Jerzego P., jako współwłaściciela ponad udział przysługującej mu 1/4 części", Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości, które ujął w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. Podłożem powstałych wątpliwości stało się ustalenie, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości, której dotyczy żądanie, odbiega od stanu przedstawianego przez powoda, gdyż powód i pozwana okazali się współwłaścicielami - na zasadzie wspólności ustawowej - w 3/4, a nie w 1/2 części, a pozwany Jerzy P. jest współwłaścicielem w 1/4, a nie 1/2 części.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jedną z fundamentalnych, konstrukcyjnych zasad procesu cywilnego jest zasada dyspozycyjności, będąca korelatem leżącej u podłoża prawa cywilnego autonomii praw prywatnych, wyrażającej wolność decyzji w zakresie realizacji przysługujących stronie praw podmiotowych. Obowiązywanie tej zasady, oznaczającej na gruncie postępowania cywilnego także swobodę dysponowania uprawnieniami o charakterze procesowym, sprawia, że Sąd nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała, ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiła (*ne eat iudex ultra petita patrium et ultra petita non cognoscitur*). Zasadę dyspozycyjności urzeczywistnia art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie, z którym Sąd nie może wyrokować, co do przedmiotu nieobjętego żądaniem ani zasądzać ponad żądanie; współcześnie, po uchyleniu § 2 tego przepisu, co nastąpiło mocą ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804), zasada ta ma charakter bezwzględny i brak jakichkolwiek dogmatycznych, normatywnych lub aksjologicznych argumentów przemawiających za jej przełamaniem.

Argumentów takich nie dostarcza także charakter spraw o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, wytaczanych na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm. - dalej: "u.k.w."). Wprawdzie w tych sprawach istotne znaczenie odgrywa nie tylko interes prywatny stron, ale także - wynikający z funkcji ksiąg wieczystych - interes publiczny, niemniej ustawodawca skierował te sprawy nie do postępowania w trybie nieprocesowym, gdzie ochrona tego interesu mogłaby być bardziej intensywna, lecz na drogę procesu, poddając je wszystkim jego surowym regułom wynikającym m.in. z zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności. Wśród tych reguł jest np. nie tylko ograniczenie legitymacji do wszczęcia sprawy jedynie do osób uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 31/06,

"Biuletyn SN" 2006, nr 5, s. 7), ale także istotne ograniczenie kognicyjne Sądu wynikające z art. 321 § 1 k.p.c. W związku z tym należy przyjąć, że celem - i skutkiem - żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie jest kompleksowe, dokonywane w interesie publicznym, zweryfikowanie treści księgi wieczystej, lecz dokonanie tej weryfikacji w granicach żądania powoda, wytoczonego przeciwko konkretnej osobie, której udział w sprawie w charakterze pozwanego uważa on za konieczny i uzasadniony. Charakterystyczne jest, że nawet w okresie, w którym zasada dyspozycyjności dotknięta była - z różnych przyczyn - istotnymi restrykcjami, sprawy o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie były objęte wyjątkami przewidzianymi w art. 321 § 2 k.p.c.

Należy także pamiętać o istocie powództwa opartego na art. 10 u.k.w., która polega na tym, że powód - osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej - domaga się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego prawo nie zostało wpisane lub jest wpisane błędnie, albo też dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Treść wymienionego przepisu wyraźnie, zatem wskazuje, że powód nie może domagać się usunięcia niezgodności w sposób ogólny, lecz musi - określając przedmiot żądania - wskazać nieruchomość, której stan prawny ma być sprostowany, oraz konkretne prawo, które nie jest wpisane lub zostało wpisane błędnie, ewentualnie wskazać i opisać obciążenie lub ograniczenie dotyczące jego prawa. Konieczność wskazania w żądaniu (w pozwie) konkretnego prawa, które nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, oznacza, że powód musi określić, jakie to jest prawo, oraz w jakim zakresie powinno być ono wpisane do księgi. Jest to niezbywalny obowiązek powoda, wypływający z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.

Oczywiście, gdy chodzi o prawo własności nieruchomości, powód musi także wskazać, czy prawo to przysługuje mu samodzielnie, czy we wspólności z inną osobą, a w wypadku wspólności w częściach ułamkowych - określić wielkość części. Inaczej mówiąc, przez dokładne określenie żądania, czego wymaga art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., należy w omawianych sprawach rozumieć przytoczenie w żądaniu pozwu treści wpisu, który - według powoda - powinien być dokonany w księdze wieczystej, jako zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Naturalnie, nie można wymagać, aby żądanie - w sensie formalnym - odpowiadało wpisowi, lecz aby w pełni oddawało jego sens materialny. W związku z tym należy zgodzić się z poglądem wyrażonym w piśmiennictwie, że Sąd może odpowiednio dostosować żądanie powoda do wymagań wpisu, może jednak to uczynić tylko w ramach tego żądania, nie wykraczając poza jego granice (por. też orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1949 r., C 648/49, "Przegląd Notarialny" 1949, nr 11-12, s. 530).

W świetle przytoczonych argumentów nie można, zatem zaaprobować stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 192/02 ("Monitor Prawniczy" 2004, nr 20, s. 949), że w omawianych sprawach Sąd nie jest związany wskazanym przez stronę sposobem usunięcia tej niezgodności. Jest jasne, że orzeczenie przez Sąd, iż powodowi przysługuje do nieruchomości inne prawo niż określone w pozwie, albo, że przysługuje mu wprawdzie określone w pozwie prawo, ale w innym rozmiarze, byłoby równoznaczne z rażącym naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, nr 11, poz. 165). W takich wypadkach należy przyjmować, że formułowane przez powoda żądanie jest albo uzasadnione, i wtedy podlega uwzględnieniu, albo nieuzasadnione, i wówczas należy je oddalić. Stany pośrednie nie zachodzą, zatem gdy powód żąda wpisania go do księgi, jako właściciela, Sąd nie może np. ustalić, że jest on tylko

użytkownikiem wieczystym albo wprawdzie właścicielem, ale w innej części, i w tym zakresie uwzględnić żądanie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a w pozostałym zakresie, tj. w zakresie, w którym powód twierdził coś innego, powództwo oddalić (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98).

Z tych względów Sąd Najwyższy, podjął uchwałę, jak na wstępie.

Wyrok

z dnia 6 września 2005 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie

VII SA/Wa 1498/04

1. Zarząd wspólnoty nie jest zarządcą w rozumieniu art. 61 Prawa budowlanego.
2. Stroną postępowania administracyjnego może być nie zarząd a wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd. Adresatem nakazu zawartego w decyzji powinna być wspólnota nie zaś zarząd.
3. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej może dotyczyć tylko części wspólnych budynku np. systemu odprowadzania wód deszczowych z tarasu, o ile jest integralną częścią całego systemu odprowadzania wód deszczowych w budynku.
4. Urządzenia i części budynku w tym balkony czy tarasy służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej.
5. Obowiązek utrzymania tarasu przynależnego do określonego lokalu w należyтым stanie obciąża właściciela lokalu.

LEX nr 195009

195009

Dz.U.2006.156.1118: art. 61

Dz.U.2000.80.903: art. 13

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia WSA Mirosława Kowalska (spr.).

Sędziowie WSA: Wojciech Mazur, Asesor Anna Tarnowska-Mieliwodzka.

Protokolant: Marzena Godlewska.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 września 2005 r. sprawy ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. N. na decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 30 lipca 2004 r. w przedmiocie usunięcia nieprawidłowości związanych z odprowadzeniem wód z tarasu

- 1) uchyła zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję organu pierwszej instancji,
- 2) stwierdza, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku.

Uzasadnienie faktyczne

Zaskarżoną decyzją z dnia 20 lipca 2004 r. Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. oraz art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016), po rozpatrzeniu odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej "N." w Warszawie od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 12 maja 2004 r., nakazującej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z odprowadzeniem wód deszczowych z tarasu lokalu nr 134 w budynku wielorodzinnym przy ul. N. w Warszawie, zgodnie z zaleceniami zawartymi w ekspertyzie technicznej tarasu opracowanej w czerwcu 2003 r. przez rzeczoznawcę budowlanego Henryka P., utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Postępowanie administracyjne w sprawie zalewania mieszkania nr 130 położonego w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym, przy ul. N. w Warszawie wszczęte zostało przez organ nadzoru budowlanego I instancji na wniosek Jolanty G.

W dniu 11 lipca 2003 r. została przeprowadzona wizja lokalna w budynku wielorodzinnym przy ul. N. w Warszawie w lokalach 30 i 34.

Stwierdzono, że w loggi lokalu 30 w miejscu przejścia przez strop rury spustowej odprowadzającej ścieki deszczowe z tarasu na wyższej kondygnacji, powstały zacieki na tynku zewnętrznym elewacji na powierzchni nadproża okiennego. Ustalono, że przyczyną występujących przecieków są wady techniczne.

Ustalenia te potwierdzone zostały w ekspertyzie technicznej z dnia 02.06.2003 r., opracowanej przez inż. Henryka P. - rzeczoznawcę budowlanego oraz opinii technicznej z dnia 04.03.2003 r. opracowanej przez mgr Tomasza R.

Opiniodawca inż. Henryk P. na podstawie przeprowadzonych oględzin zewnętrznych, dokonanej odkrywki oraz dokumentacji projektowej stwierdził niedopuszczalne nieprawidłowości jakie wystąpiły przy wykonaniu tarasu należącego do lokalu 34 przy ul. N. w Warszawie.

Ekspertyza techniczna wyszczególnia nieprawidłowości wykonanego tarasu, które są niezbędne do usunięcia:

- 1) wykonane warstwy izolacyjne tarasu nie zapewniają odporności izolacyjnej przed przenikaniem wody;
- 2) materiały użyte do wykonania tarasu nie są odporne na zmiany warunków atmosferycznych i nie zapewniają złożonych wymagań eksploatacyjnych;
- 3) błędnie są uformowane spadki tarasu;
- 4) nawierzchnia tarasu nie posiada koniecznych dylatacji termicznych warstwy nawierzchniowej i brzegowej;
- 5) wpust tarasowy jest nieprawidłowo obrobiony w połączeniu z warstwą izolacji przeciwwodnej, co powoduje bardzo poważne przecieki;
- 6) warstwa izolacyjna wodoszczelna nie jest wywinięta na części pionowe ponad nawierzchnię tarasu do wysokości minimalnej 15 cm, przewidzianej warunkami technicznymi;
- 7) warstwy izolacji wodoszczelnej i parochronnej nie mają zapewnionego swobodnego odpływu wody w połączeniu z urządzeniem odwadniającym wpustem tarasowym;
- 8) liczbę wpustów tarasowych nie dostosowano do możliwości uzyskania odpowiednich spadków zlewni tarasu;
- 9) zastosowane odwodnienie zbierające wodę "liniowo" - układem korytkowym jest niezgodne z projektem i niedopuszczalne wg warunków technicznych, korytka nie zbierają skutecznie wody z powierzchni, są nieszczelne, przecinają izolację wodoszczelną tarasu.

Organ I instancji podniósł, że zgodnie z art. 66 Prawa budowlanego Inspektorat po stwierdzeniu, iż przedmiotowy taras znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, który

czyni go niezdatnym do zwykłego użytku, podejmuje działania zmierzające do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Zdaniem organu odwoławczego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy prawidłowo nałożył zaskarżoną decyzją obowiązek usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i prawidłowo nałożył go na Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, która jak wynika z pisma z dnia 26.01.2004 r. skierowanego do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, porozumiała się z wykonawcą BI w sprawie ich usunięcia.

W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. N. reprezentowana przez Zarząd w osobach Jarosława M. i Marcina J. wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji.

Skarżąca Wspólnota zarzuciła, że zaskarżona decyzja:

1) zapadła z rażącym naruszeniem zasady rozstrzygania wynikającej z art. 77 § 1 k.p.a., tj. wszechstronnego wyjaśnienia okoliczności faktycznych niniejszej sprawy związanych ze statusem prawnym tarasu w świetle postanowień aktu notarialnego z dnia 15 maja 2001 r. (§ 2 aktu notarialnego), oraz unormowania zawartego w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali

nadto

związanych z wyjaśnieniem treści porozumienia, na które powołał się Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego (rzekome porozumienie Wspólnoty Mieszkaniowej z wykonawcą BI w sprawie usunięcia nieprawidłowości wykonanego tarasu);

2) narusza przepis art. 244 k.p.c. - wobec negowania treści aktu notarialnego z dnia 15 maja 2001 r. w części stwierdzającej, że małżonkom K. przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 34 obejmującego również taras o powierzchni 79,85m², mimo że akt notarialny ma charakter dokumentu urzędowego o mocy wynikającej z przepisów art. 244 k.p.c..

3) narusza przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali w następstwie przyjęcia, że taras służący wyłącznie do użytku właścicieli lokalu mieszkalnego nr 34 wchodzi w skład części wspólnych nieruchomości (obraza przepisów prawa materialnego).

Zdaniem skarżącej Wspólnoty organy administracyjne I i II instancji wydając decyzję w niniejszej sprawie pominęły całkowicie podstawową okoliczność jaką jest status prawny przedmiotowego tarasu w świetle postanowień aktu notarialnego z dnia 15 maja 2001 r., ustanawiającego odrębną własność lokalu nr 34 w budynku przy ul. N. na rzecz Joanny i Pawła K. Z § 2 tego aktu wynika, że przedmiotem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 34 poza pięcioma pokojami, kuchnią, spiżarnią, przedpokojem, dwoma hallami, trzema łazienkami jest nadto oranżeria z tarasem o powierzchni 79,85m².

Skarżąca wspólnota podniosła, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2002 r. (sygn. akt III RN 153/01 - opublikowanym w OSNP 2003/18/423) analizując identyczny z punktu widzenia przepisów prawa materialnego problem statusu prawnego balkonów uznał, że balkony, służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej oraz iż brak podstaw do nakazania wspólnocie mieszkaniowej wykonania zabezpieczeń balkonu przynależnego do lokalu.

Zdaniem skarżącej, status prawny tarasu, z którego korzystają wyłącznie właściciele lokalu nr 34 musi być określony identycznie jak status prawny balkonu, którego dotyczy wyrok Sądu Najwyższego. Decyduje o tym treść samego aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu, a nadto fakt spełnienia kryterium wyłączenia z części wspólnej nieruchomości, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Skarżąca podniosła, że z uzasadnienia decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego zdaje się wynikać, że znaczenie dla stanowiska organu II instancji miało przekonanie, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej porozumiał się z wykonawcą BI w sprawie

ich usunięcia. Okoliczność ta nie odpowiada prawdzie, wykonawca wycofał się z wcześniejszego uzgodnienia.

W odpowiedzi na skargę Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wniósł o jej oddalenie, podtrzymując wcześniej prezentowaną argumentację. Organ podkreślił, że zły stan techniczny tarasu upoważniał organ nadzoru budowlanego do wydania orzeczenia w trybie art. 66 Prawa budowlanego. Organ podniósł, że wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002 r., sygn. akt III RN 153/01 nie mógł być brany pod uwagę ze względu na "charakter i specyfikę spornego tarasu".

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zważył, co następuje:

Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269) sądowa kontrola działalności administracji publicznej sprawowana jest pod względem zgodności z prawem.

Zdaniem Sądu zaskarżonej i poprzedzającej ją decyzji można postawić zarzut niezgodności z przepisami prawa.

Zaskarżona i poprzedzająca ją decyzja organu I instancji kieruje nakaz usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Narusza to przepis art. 6 ustawy z dnia 29 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388), zgodnie z którym wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa w myśl powyższego może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać lub być pozywana. Wspólnota zatem jest tzw. ułomną osobą prawną. Zdolność do udziału wspólnoty mieszkaniowej w postępowaniu administracyjnym wynika z treści przepisu art. 29 k.p.a. Zgodnie z przepisem art. 18.1 wyżej powołanej ustawy o własności lokali właściciele mogą określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokalu.

Przepis art. 61 ustawy Prawo budowlane, obowiązek użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem i utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nakłada na właściciela lub zarządcę budynku. Zarząd wspólnoty nie jest zarządcą w wyżej przedstawionym rozumowaniu.

Zgodnie z art. 184 i 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1992 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.) zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna. Zarządca działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej m.in. ze wspólnotą mieszkaniową.

Stroną postępowania administracyjnego może zatem być nie zarząd a wspólnota mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd. Adresatem nakazu zawartego w decyzji powinna być wspólnota nie zaś zarząd.

W ocenie Sądu rozstrzygnięcie decyzji organu I instancji zaakceptowane przez organ stopnia wojewódzkiego narusza przepis art. 107 k.p.a. w zw. z art. 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Rozstrzygnięcie decyzji administracyjnej musi być sformułowane w taki sposób aby możliwe było następnie wykonanie decyzji dobrowolnie lub z zastosowaniem środka egzekucji administracyjnej. Rozstrzygnięcie musi być sformułowane w sposób jasny i precyzyjny, a nie pośrednio wynikać z omawianego w uzasadnieniu materiału dowodowego. Niedopuszczalne jest rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, które nałożony nakaz opisuje przez odesłanie do zaleceń zawartych w ekspertyzie technicznej.

Zgodnie z przepisem art. 66 Prawa budowlanego organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego upoważnione są do wydania decyzji nakazujących usunięcie

stwierdzonych nieprawidłowości m.in. w zakresie nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego.

Wskazać należy, że usunięcie nieprawidłowości stanu technicznego obiektu budowlanego w trybie wyżej wskazanego przepisu powinno zawsze uwzględniać indywidualne cechy kontrolowanego obiektu, a rodzaj i zakres nakazów skierowanych do adresata decyzji powinien być zależny od konkretnych ustaleń.

Zdaniem Sądu, kontrolowane decyzje zapadły z naruszeniem zasad wskazanych w przepisach art. 7 i 77 k.p.a., tj. dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego bez wyczerpującego rozpatrzenia materiału dowodowego.

W niniejszej sprawie w zależności od szczegółowych ustaleń w zakresie nieprawidłowości technicznych przedmiotowego tarasu może zachodzić potrzeba nałożenia nakazów w odpowiednim zakresie zarówno na Wspólnotę Mieszkaniową jak i na właściciela lokalu, z którym związany jest taras.

Podkreślenia wymaga, że odpowiedzialność Wspólnoty Mieszkaniowej może dotyczyć tylko części wspólnych budynku np. systemu odprowadzania wód deszczowych z tarasu, o ile jest integralną częścią całego systemu odprowadzania wód deszczowych w budynku.

Zdaniem Sądu urządzenia i części budynku w tym balkony czy tarasy służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Taras w takiej sytuacji jest częścią składową lokalu mieszkalnego jako rzeczy w rozumieniu ogólnego przepisu art. 47 § 2 k.c., gdyż stanowi istotny składnik przedmiotu.

W niniejszej sprawie byt prawny tarasu określony został w akcie notarialnym z dnia 15 maja 2001 r., sporządzonym przed notariuszem Jackiem Z. Taras stanowi część składową lokalu nr 34 przy ul. N.

Skoro taras stanowi część budynku, która służy wyłącznie do użytku właściciela określonego lokalu to nie wchodzi w skład części wspólnych nieruchomości (teza ta wywodzi się a contrario z przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Obowiązek utrzymania tarasu przynależnego do określonego lokalu w należyтым stanie obciąża właściciela lokalu, co wynika z przepisu art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Rozpoznając niniejszą sprawę ponownie organ będzie miał na uwadze, że:

- * stroną niniejszego postępowania jest Wspólnota Mieszkaniowa N. w Warszawie reprezentowana przez zarząd;
- * decyzja musi zawierać konkretnie sprecyzowane rozstrzygnięcie, w szczególności nałożony na stronę nakaz musi być precyzyjnie określony;
- * adresat nakazu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości musi być określony w zależności od ustalenia czy nakaz ma odniesienie do części wspólnych budynku (Wspólnota Mieszkaniowa), czy też do urządzenia i części budynku (np. balkony i tarasy) służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych (właściciel lokalu).

Sąd uchylił zaskarżoną i poprzedzającą ją decyzję organu I instancji w trybie art. 145 § 1 pkt 1 lit. a i c ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270), o wstrzymaniu wykonania zaskarżonej decyzji Sąd orzekł zaś w trybie art. 152 ww. ustawy.

Wyrok

z dnia 9 września 2004 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie

IV SA 1822/03

Nałożenie przez organ na właściciela lub zarządcę nieruchomości obowiązku wykonania ekspertyzy, stosownie do przepisu art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego, powinno nastąpić w drodze postanowienia, nie zaś decyzji.

LEX nr 160629

160629

Dz.U.2006.156.1118: art. 62

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia NSA Bogusław Moraczewski.

Sędziowie Asesorzy WSA: Grzegorz Czerwiński, Mariola Kowalska.

Protokolant: Aldona Kieler-Kowalska.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 września 2004 r. sprawy ze skargi Janiny Ł. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 16 kwietnia 2003 r. w przedmiocie - Nakazanie przedłożenia ekspertyzy stanu technicznego budynku mieszkalnego
uchyla decyzję I i II instancji.

Uzasadnienie faktyczne

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. decyzją z dnia 22 maja 2002 r., działając na podstawie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, nałożył na właścicielkę posesji położonej w O. przy ulicy W. Janinę Ł. obowiązek opracowania oraz przedłożenia ekspertyzy stanu technicznego należącego do niej budynku. Jak uzasadnił organ, w trakcie kontroli ustalono, iż budynek stanowiący własność skarżącej jest w złym stanie technicznym, nie zostały wykonane okresowe kontrole obiektu, budynek jest zawilgocony i zagrzybiony.

W wyniku odwołania wniesionego przez Janinę Ł. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 16 kwietnia 2003 r. utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Organ odwoławczy nie dostrzegł naruszenia prawa i podzielił stanowisko organu I instancji zawarte w uzasadnieniu decyzji.

W skardze do Naczelnego Sądu Administracyjnego Janina Ł. wniosła o uchylenie zaskarżonej decyzji organu II instancji, jak i poprzedzającej ją decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zarzuciła organom naruszenie art. 59 ust. 1 i art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego oraz rażące naruszenie przepisów k.p.a., w szczególności art. 10 § 1, art. 12 § 1 i art. 84.

W odpowiedzi na skargę Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wniósł o jej oddalenie. Podniósł ponadto, iż budynek skarżącej usytuowany jest 0,5 m od granicy sąsiadów, został wybudowany w latach sześćdziesiątych i obecnie jest w złym stanie technicznym.

Skarżąca nie przedstawiła organom protokołów kontroli kominiarskich i szczelności instalacji gazowej wymaganej na podstawie art. 62 Prawa budowlanego.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga zasługuje na uwzględnienie, albowiem zaskarżona decyzja wydana została z naruszeniem przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, tj. art. 123 k.p.a. - mającym istotny wpływ na wynik niniejszej sprawy, a także przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego.

W myśl art. 62 ust. 3 Prawa budowlanego właściwy organ może, w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia, środowiska - nakazać przeprowadzenie w każdym terminie kontroli, a także zażądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.

Nałożenie przez organ na właściciela lub zarządcę nieruchomości obowiązku wykonania ekspertyzy, stosownie do ww. przepisu Prawa budowlanego, powinno nastąpić jednakże w drodze postanowienia, nie zaś decyzji. Zgodnie z art. 123 Kodeksu postępowania administracyjnego, w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Dotyczą one bowiem poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie sprawy. Niewątpliwie obowiązek przedłożenia ekspertyzy technicznej ma charakter dowodowy. Dopiero na podstawie jej treści organ rozstrzygnie sprawę co do jej istoty decyzją, stosując np. art. 66 lub 67 Prawa budowlanego. Por. wyrok NSA z 28 stycznia 1998 r., sygn. akt IV SA 623/96 - Lex 43123 i wyrok NSA z 14 października 1999 r., sygn. akt IV SA 1622/97 - Lex nr 47838.

Z ww. przyczyn Wojewódzki Sąd Administracyjny na zasadzie art. 145 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270) orzekł jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach znajduje swoje podstawy w art. 200 ww. ustawy.

Wyrok

z dnia 6 grudnia 2006 r.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie

II OSK 858/06

Podjęcie działań z zakresu zadań wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną zmierzających do zachowania istniejącego statusu obiektu w tym podejmowanie obrony przed ewentualnymi negatywnymi skutkami planowanej budowy na obiekt wspólnoty poprzez kwestionowanie decyzji administracyjnej w formie skargi do Sądu administracyjnego nie można zaliczać do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu o jakim mowa we wskazanym przepisie art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 29 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

LEX nr 319169

319169

Dz.U.2000.80.903: art. 22

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia NSA Andrzej Jurkiewicz (spr.).
Sędziowie NSA: Krystyna Borkowska, Bożena Walentynowicz.
Protokolant: Elżbieta Maik.

Sentencja

Naczelny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2006 r. na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej ze skargi kasacyjnej Spółki z o.o. W. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 marca 2006 r. sygn. akt VII SA/Wa 1290/05 w sprawie ze skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. w W. na decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 lipca 2005 r. w przedmiocie zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę:

1. uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Warszawie,
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. w W. na rzecz W. Spółki z o.o. w W. kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Naczelnym Sądem Administracyjnym.

Uzasadnienie faktyczne

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 22 marca 2006 r., sygn. akt VII SA/Wa 1290/05, po rozpoznaniu skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. w W. na decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 lipca 2005 r., w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę uchylił zaskarżoną decyzję.

W uzasadnieniu wyroku Sąd przytoczył następujące okoliczności faktyczne i prawne sprawy.

Decyzją z dnia 5 kwietnia 2005 r. Prezydent m. st. Warszawy na podstawie art. 35 ust. 3 oraz art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1126 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora W. Spółki z o.o. odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego z parkingami w podziemiu u zbiegu ulic B., N. i A. w W. na terenie działek o nr Ew. 2, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7. W uzasadnieniu decyzji organ I instancji stwierdził, iż przedstawiony do zatwierdzenia projekt budowlany jest niezgodny z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ponieważ przewiduje 5 kondygnacji podziemnych oraz wysokość korpusu głównego - 30 m, podczas gdy we wspomnianej wyżej decyzji przewidziano odpowiednio 4 kondygnacje i wysokość korpusu głównego - 25 m. Ponadto przedmiotowy projekt jest niezgodny z uzasadnieniem uchwały Rady Dzielnicy Śródmieście z dnia 5 marca 2002 r. ponieważ w uzasadnieniu tym jest mowa o projekcie zespołu urbanistycznego w formie pasażu usługowego "B." a nie pojedynczego budynku. Organ I instancji zbadał również zgodność projektu z przepisami techniczno-budowlanymi a mianowicie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) o treści obowiązującej przed zmianami z dnia 27 maja 2004 r. Zdaniem organu projekt nie spełnia warunków określonych w § 13 ust. 2 i 3, ponieważ sąsiednie budynki są budynkami wielorodzinnymi, zatem zachowana powinna być odległość 20 m, a ponadto nieprawidłowo obliczono wysokość obiektu

przesłaniającego poprzez przyjęcie wymiaru od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonego okna pomieszczenia w domu przesłanianym (I piętro) a nie parteru, na którym znajdują się sklepy lub inne lokale usługowe, które są pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na podstawie § 4 rozporządzenia wykonawczego. Także projekt nie zawiera jednoznacznej oceny określającej bezpośrednio oddziaływanie inwestycji na bezpieczeństwo konstrukcji budynków istniejących, nie jest bowiem wystarczającym dowodem dokumentacja zawarta w Tomie III.4 "Model numeryczny do analizy przemieszczeń podłoża spowodowanych budową budynku. Określenie wpływu na linię średnicową PKP i sąsiednie budynki".

Decyzją z dnia 18 lipca 2005 r. Wojewoda Mazowiecki po rozpatrzeniu odwołania inwestora na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a. uchylił ww. decyzję i na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 oraz art. 36 Prawa budowlanego zatwierdził projekt budowlany i udzielił "W." sp. z o.o. w W. pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego z parkingami w podziemiu u zbiegu ulic B., N. i A., na terenie działek nr Ew. 2, 8/4, 8/5, 8/6 i 8/7 w W. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, iż zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z miejscowym planem zagospodarowania terenu, gdyż wynika to z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 18 października 2002 r. Obowiązek odtworzenia ul. B. nie wynika z planu zagospodarowania przestrzennego i w związku z tym nie może zostać nałożony na inwestora w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Pod względem konserwatorskim projekt inwestycji zaopiniowany został pozytywnie przez Stołecznego Konserwatora Zabytków postanowieniem z dnia 8 lipca 2003 r. Zdaniem organu odwoławczego przedmiotowy projekt ma wszelkie wymagane pozwolenia i uzgodnienia wymienione w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i nie narusza art. 35 Prawa budowlanego. Z przedstawionej analizy przesłaniania i nasłonecznienia budynków sąsiednich wynika jednoznacznie, iż projektowany budynek nie będzie miał żadnego wpływu na warunki nasłonecznienia budynku znajdującego się przy ul. N. i nie wpłynie na pogorszenie się warunków nasłonecznienia budynków położonych przy ul. B. oraz A. Okna w budynku przesłanianym znajdują się na wysokości 5 m w związku, z czym wysokość przesłaniania wynosi 25 m a jej połowa stanowi odległość 12,5 m i jest ona zgodna z § 13 ust. 6 rozporządzenia wykonawczego. Także pod względem bezpieczeństwa projektowana inwestycja nie zagraża budynkom sąsiednim, co wynika z przedłożonej dokumentacji w Tomie III.4. Inwestor przedłożył również analizę oddziaływania inwestycji na środowisko. W przedmiocie niezgodności inwestycji z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ilości kondygnacji, projekt zawiera bardzo niewielkie odstępstwa, a wspomniana wyżej decyzja nie zawiera żadnego zakazu lub nakazu w tym zakresie, lecz jedynie informacyjnie ogólną charakterystykę budynku.

Skargę do sądu administracyjnego na powyższą decyzję złożyła Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. B. W uzasadnieniu skargi podniesiono, iż przedmiotowa inwestycja będzie miała negatywny wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji budynku przy ul. B. oraz spowoduje częściowe zacielenie fasady wschodniej budynku.

Wskazano również na nieprawidłowości w sposobie obliczenia wysokości obiektu przesłaniającego to jest przyjęcia wymiaru od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonego okna pomieszczenia mieszkalnego w domu przesłanianym na I piętrze, gdy tymczasem na parterze znajdują się sklepy i inne lokale usługowe, które są pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w rozumieniu § 4 rozporządzenia wykonawczego.

W odpowiedzi na skargę Wojewoda Mazowiecki podtrzymał argumentację przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji i wniósł o oddalenie skargi.

Ponadto przed rozprawą pisma procesowe złożyli uczestnicy postępowania Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości A. oraz inwestor "W." sp. z o.o. Wspólnota w swoim piśmie

przyłącza się do skargi podnosząc dodatkowo argumenty o realnym zagrożeniu życia i zdrowia mieszkańców, powstaniu uciążliwości spowodowanych hałasem wibracjami, uniemożliwienie dotychczasowego dostępu do drogi publicznej i zlikwidowanie drogi pożarowej. Natomiast inwestor w swoim piśmie podnosi zarzut braku legitymacji po stronie Zarządu skarżącej oraz stwierdza, iż zarzuty skargi odnośnie naruszenia § 13 rozporządzenia wykonawczego oraz bezpieczeństwa inwestycji są bezpodstawne. Ponadto w piśmie inwestor odpowiada na zarzuty przedstawione w piśmie uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości A. uznając je również za bezpodstawne, gdyż projekt przewiduje utworzenie drogi pożarowej a dotychczas wykorzystywany przejazd przez działki inwestora wykorzystywany jest bezprawnie i tylko względ na stosunki dobrosąsiedzkie nie powoduje jego likwidacji.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 lit. c ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, uchylił zaskarżoną decyzję. W motywach swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji stwierdził, iż w przedmiotowym postępowaniu organ odwoławczy podejmując decyzję w trybie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a., a więc decyzję reformatoryjną nie powinien mieć żadnych wątpliwości, co do zebranego w sprawie materiału dowodowego i ustalenia okoliczności faktycznych. Takie też stanowisko organ odwoławczy przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, jednakże uzasadnienie to, zdaniem Sądu I instancji, nie odpowiada wymogom przewidzianym w art. 107 § 3 k.p.a. Kwestią sporną w niniejszym postępowaniu jest kwestia naruszenia przez inwestora wymogów przewidzianych w § 13 rozporządzenia wykonawczego. W uzasadnieniu zaskarżonej decyzji organ odwoławczy stwierdza, iż z przedłożonej analizy przesłania i nasłonecznienia budynków sąsiednich wynika, jednoznacznie, iż projektowany budynek nie będzie miał żadnego wpływu na warunki nasłonecznienia budynku znajdującego się przy ul. N. i nie wpłynie na pogorszenie warunków nasłonecznienia budynków położonych przy ul. B. oraz A. Wojewoda Mazowiecki w żaden sposób nie odnosi się jednak do prawidłowości sposobu mierzenia wysokości obiektu przesłaniającego, czy jest on zgodny z wymogami § 13 ust. 2 i 3, dlaczego mierzenie wysokości rozpoczęto od poziomu I piętra, gdy również na parterze znajdują się lokale przeznaczone na pobyt ludzi a mianowicie lokale usługowe. Sąd przyznał, że z przepisów rozporządzenia wykonawczego (§ 57 i § 60) wynika, iż inne są wymagania, co do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, takich jak lokal handlowy a inne dla pomieszczeń mieszkalnych, jednakże przede wszystkim należy ustalić w prawidłowy sposób odległości, o których mowa w § 13 ust. 2 i 6 w sposób przewidziany w ust. 4, a także należy się odnieść do § 13 ust. 3. O braku możliwości zastosowania tegoż przepisu wspomina sporządzona analiza przesłania i nasłonecznienia, ale organ musi tę kwestię wyjaśnić, czy ten przepis ma zastosowanie czy też nie, gdyż w tym przedmiocie wypowiedział się organ I instancji i obowiązkiem organu II instancji jest przeprowadzenie oceny w tym zakresie. Te kwestie nie zostały wyjaśnione zgodnie z wymogami art. 7 i 77 k.p.a. i wymagają uzupełnienia materiału dowodowego, które to może przeprowadzić organ odwoławczy w trybie art. 136 k.p.a. Natomiast zarzut, co do wpływu planowanej inwestycji na bezpieczeństwo konstrukcji budynków sąsiednich nie został w żaden sposób udowodniony a nawet uprawdopodobniony a zgromadzona na te okoliczność dokumentacja w Tomie III.4 projektu jest wystarczająca do przyjęcia braku wątpliwości w tym zakresie.

Odnośnie wątpliwości, które miał organ I instancji, co do zgodności przedmiotowej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to kwestię tę rozstrzyga jednoznacznie decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 18 października 2002 r., która dopóki pozostaje w obiegu prawnym uniemożliwia podnoszenie zarzutu o niezgodności inwestycji z planem w trakcie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę.

Także wątpliwości w tym zakresie organu I instancji i powoływanie się na uchwałę Rady Dzielnicy Śródmieście z dnia 5 marca 2002 r. było nieuprawnione.

Za bezzasadny uznał Sąd I instancji podnoszony przez inwestora zarzut o braku legitymacji zarządu skarżącej do występowania w niniejszym postępowaniu na prawach strony. Sąd wskazał, że wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), ma przymiot strony w rozumieniu art. 28 i 29 k.p.a. w sprawie o pozwolenie na budowę realizowaną na sąsiednim gruncie. Reprezentuje ją zarząd. Stosownie do treści art. 21 ust. 1 ww. ustawy sprawami wspólnoty mieszkaniowej kieruje zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz. Jednakże przepis art. 22 ust. 1 cyt. ustawy ogranicza działanie zarządu do kwestii zarządu zwykłego, przy czym ust. 3 tegoż przepisu wymienia przykładowo wiele czynności przekraczających zwykły zarząd. Zdaniem Sądu, uregulowanie to nie daje jednoznacznej odpowiedzi, co oznacza sformułowanie, iż zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz, a w każdym razie uregulowanie to nie wyklucza działania członków wspólnoty mieszkaniowej na zewnątrz w obronie własnych praw mieszkaniowych, jeżeli wykażą swój własny indywidualny interes prawny.

W. Spółka z o.o. w W., złożyła skargę kasacyjną od powyższego wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego, zaskarżając go w całości. Wyrokowi temu zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:
 - art. 21 ust. 1 w związku z art. 1 i art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest:
 - a) art. 58 § 1 pkt 5 w zw. z art. 25 § 3 i 26 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, polegające na uznaniu wspólnoty mieszkaniowej za podmiot uprawniony do wniesienia skargi do sądu administracyjnego w zakresie wykraczającym poza sprawy zarządu nieruchomością wspólną;
 - b) art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 145 § 1 pkt 1 lit. c ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;
 - c) art. 7 i 77 k.p.a. w zw. z art. 145 § 1 pkt 1 lit. c ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Wskazując na powyższe, strona skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i odrzucenie skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. w W., ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Warszawie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W motywach skargi kasacyjnej wskazano, że zdolność Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. do wniesienia skargi na decyzję Wojewody Mazowieckiego powinna zostać oceniona w świetle przepisów ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, a konkretnie art. 25 § 3, art. 26 § 1, art. 50 § 1, oraz art. 58 § 1 pkt 5. Powołując się na ww. przepisy oraz na uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 listopada 2001 r., sygn. akt OPK 19/01, opublikowanej w ONSA 2002/2/68 gdzie wyrażono pogląd, że w pewnych sprawach wspólnota mieszkaniowa ma przymiot strony w rozumieniu art. 28 i 29 k.p.a., Spółka podniosła, że w przedmiotowej sprawie można przyjąć, że wspólnota mieszkaniowa mogła zaskarżyć decyzję w zakresie, w jakim planowana budowa zagrażała bezpieczeństwu konstrukcji budynku zarządzanego przez wspólnotę mieszkaniową lecz w tym zakresie jak zauważono Sąd oddalił ten zarzut. Inaczej jednak należy ocenić kwestię legitymacji

Wspólnoty Mieszkaniowej do podnoszenia zarzutu przesłaniania fasady wschodniej budynku przez planowaną budowę (nie należy tego pojęcia mylić z zacienianiem, albowiem to dwa różne pojęcia, do których odnoszą się różne przepisy Rozporządzenia: § 13 i § 60). Skarżąca Wspólnota Mieszkaniowa nie udowodniła, aby w przypadku prawdziwości podnoszonego przez nią zarzutu przesłonięta zostałaby jakakolwiek część nieruchomości wspólnej. Spółka zaznaczyła przy tym, że Wspólnota Mieszkaniowa powołuje się wprawdzie na ryzyko przesłaniania nieruchomości wspólnej, lecz w istocie chodzi o przesłanianie lokali usługowych i sklepów, znajdujących się na parterze. Te zaś są przedmiotem odrębnej własności. Oświadczenia właściciela tych lokali (załączone do akt sprawy), wyraźnie dowodzą, że nie tylko nie zgłasza on zastrzeżeń do planowanej budowy, ale jest zainteresowany jej kontynuacją. W konsekwencji należy uznać, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie miała interesu prawnego, aby w tym zakresie wnosić skargę na decyzję Wojewody Mazowieckiego. Fakt ten, wbrew art. 134 § 1 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi nie był uwzględniony w rozważaniach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, czego skutkiem jest zaniechanie wszechstronnego rozpatrzenia sprawy.

Spółka podniosła ponadto, że zarzut naruszenia przez Wojewodę Mazowieckiego art. 107 § 3 k.p.a. dotyczy w istocie rzeczy tego, iż organ ten zdaniem Sądu I instancji nie dość obszernie w stosunku do decyzji organu I instancji wypowiedział się na temat braku przesłanek do uznania, że budowa wpłynie negatywnie na warunki przesłaniania i nasłonecznienia sąsiednich budynków. W ocenie Spółki, Wojewódzki Sąd Administracyjny nie powinien był ograniczać się do oceny trafności uzasadnienia decyzji, lecz ustalić kwestię zgodności z prawem samego rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego, która nie budzi wątpliwości ze względu na zebraną w aktach sprawy dokumentację. Uchylenie natomiast przez WSA decyzji organu odwoławczego uwzględniającej odwołanie w całości, z tego tylko powodu, że w jakimś zakresie nie jest ono szczegółowe, jest, zdaniem strony skarżącej, przejawem nadużywania formalizmu, biorącego górę nad ważnymi względami interesu społecznego i gospodarczego, które w sprawie niniejszej są niewątpliwe.

Niezależnie od powyższego, Spółka podniosła, że twierdzenie Sądu I instancji o istnieniu wad uzasadnienia nie jest prawdziwe, bowiem Wojewoda w uzasadnieniu tym zajął stanowisko w sprawie, jak należy liczyć odległość z § 13 Rozporządzenia. Po pierwsze wskazał, iż odległości określone w ust. 2 i 3 mogą być zmniejszone o połowę stosownie do ust. 6, gdyż nie ulega wątpliwości, iż rejon inwestycji znajduje się w zabudowie śródmiejskiej uzupełniającej. Po drugie, Wojewoda wskazał, iż najniższe okno pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi znajduje się na wysokości 5 metrów i od niego policzył odległość, o której mowa w ust. 2. Natomiast wystawy sklepów znajdujących się na parterze nie są oknami w rozumieniu § 13 Rozporządzenia (ustawodawca wyraźnie rozróżnia pomiędzy oknami i wystawami, o czym świadczy § 293 Rozporządzenia) i dlatego Wojewoda o nich nie wspominał. Dodatkowo wskazano, że analiza zastosowania § 13 omawianego rozporządzenia przez Wojewodę przy ewidentnym stanie faktycznym nie stała się przedmiotem rozważań Sądu i instancji czym dodatkowo naruszono art. 134 § 1 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 7 i 77 k.p.a. w zw. z art. 145 § 1 pkt 1 lit. c ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi oraz § 13 Rozporządzenia, Spółka zaznaczyła, że Sąd I instancji wskazując na okoliczności niewyjaśnione przez Wojewodę Mazowieckiego, wymienia przede wszystkim kwestię zastosowania § 13 Rozporządzenia. Tymczasem, jest to zagadnienie stricte prawne, które Sąd powinien był rozpoznać z urzędu w ramach badania legalności decyzji, podczas gdy zarówno art. 7 jak i art. 77 k.p.a. dotyczą obowiązku przeprowadzenia przez organ administracji postępowania dowodowego

pozwalającego na ustalenie dokładnego stanu faktycznego i już choćby z tego punktu widzenia, wyrok jest błędny.

Spółka podkreśliła również, że podstawą prawną rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego była znajdująca się w aktach sprawy analiza przesłaniania i nasłonecznienia budynków sąsiednich. Wojewoda Mazowiecki nie miał w zakresie oceny tego dowodu żadnych wątpliwości. Wątpliwości takich nie wyraził również Sąd I instancji. Dlatego też Sąd stawiając Wojewodzie zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy, nie dając jednocześnie żadnych wskazówek co do dalszego postępowania, a szczególności nie wskazując jakie konkretnie czynności dowodowe powinien przeprowadzić organ drugiej instancji, naruszył także art. 141 § 4 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Ponadto, zdaniem Spółki, w zaskarżonym wyroku ewidentnie mylona jest kwestia przesłaniania, o której mowa w § 13 Rozporządzenia od kwestii nasłonecznienia, o której mowa w § 60 Rozporządzenia, co jest naruszeniem § 13 poprzez błędną jego wykładnię.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej B. w W. wniósł o jej oddalenie.

Uzasadnienie prawne

Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 174 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153 poz. 1270 z późn. zm.) skargę kasacyjną można oprzeć na następujących podstawach: 1) naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie; 2) naruszenie przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Naczelny Sąd Administracyjny jest związany podstawami skargi kasacyjnej, bowiem według art. 183 § 1 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi rozpoznaje sprawę w granicach skargi kasacyjnej, biorąc jedynie pod uwagę nieważność postępowania. Związanie Naczelnego Sądu Administracyjnego podstawami skargi kasacyjnej wymaga prawidłowego ich określenia w samej skardze. Oznacza to konieczność powołania konkretnych przepisów prawa, którym zdaniem skarżącego - uchybił Sąd, uzasadnienia ich naruszenia a w razie zgłoszenia zarzutu naruszenia prawa procesowego - wskazania dodatkowo, że wytknięte naruszenie mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Kasacja nie odpowiadająca tym wymogom pozbawiona konstytuujących ją elementów treściowych uniemożliwia sądowi ocenę jej zasadności. Ze względu na to, że skarga kasacyjna jest bardzo sformalizowanym środkiem prawnym jest obwarowana przymusem adwokacko-radcowskim (art. 175 § 1-3 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi). Opiera się on na założeniu, że powierzenie tej czynności wykwalifikowanym prawnikom zapewni skardze odpowiedni poziom merytoryczny i formalny.

Skarga kasacyjna wniesiona w przedmiotowej sprawie przez pełnomocnika skarżącej Spółki oparta została o zarzut wskazany w art. 174 pkt 1 i 2 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi to jest naruszenia prawa materialnego jak i naruszenia przepisów postępowania. Jak wynika z utrwalonych poglądów w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego w myśl art. 174 pkt 1 cytowanej ustawy skargę kasacyjną można oprzeć na podstawie zarzutu naruszenia prawa materialnego zastosowanego przez Sąd (porównaj wyrok NSA z dnia 14 kwietnia 2004 r. sygn. akt OSK 121/04 opublikowany ONSA i WSA Nr 1 z 2004 r. poz. 11). Natomiast zarzut oparty na podstawie art. 174 pkt 2 cytowanej ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi skierowany musi być przeciwko wyrokowi sądu a nie decyzji organu administracji a także, że nie stanowi wskazania prawidłowej podstawy kasacyjnej naruszenia prawa procesowego powołanie wyłącznie przepisów procedury

administracyjnej (porównaj wyrok z dnia 19 maja 2004 r. sygn. akt FSK 80/04 opublikowany ONSA i WSA Nr 1 z 2004 r. poz. 12 i wyrok NSA z dnia 21 grudnia 2004 r. sygn. akt GSK 1149/04 niepublikowany).

Złożona w rozpoznawanej sprawie skarga kasacyjna odpowiada przedstawionym wymaganiom a podniesione w niej zarzuty w części zasługiwały na uwzględnienie.

Najdalej idącym zarzutem naruszenia prawa procesowego jest podnoszone naruszenie przez Sąd I instancji art. 58 § 1 pkt 5 w związku z art. 25 § 3 i art. 26 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi polegające na uznaniu skarżącej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B. za stronę uprawnioną do wniesienia skargi do sądu administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Przepis art. 58 § 1 pkt 5 ustawy procesowej pozwala na odrzucenie skargi jeżeli w szczególności jedna ze stron nie ma zdolności sądowej. Zdolność sądowa to zdolność występowania w postępowaniu przed sądem administracyjnym jako strona (art. 25 § 1 omawianej ustawy procesowej). Mają ją osoby fizyczne, osoby prawne oraz państwowe i samorządowe jednostki nie mające osobowości prawnej (art. 25 § 2). Zdolność sądową mają także inne jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, jeżeli przepisy dopuszczają możliwość nałożenia na te jednostki obowiązków lub przyznania uprawnień bądź skierowania do nich nakazów czy zakazów (art. 25 § 3). Jak wynika z utrwalonych poglądów judykatury zdolność sądowa pozostałych jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej jest następstwem posiadania przez nie podmiotowości administracyjnoprawnej. Podmiotowość administracyjnoprawna oznacza zdolność nabywania praw lub obowiązków o charakterze publicznoprawnym w postępowaniu przed organami administracji publicznej. Skoro przepisy prawa materialnego dopuszczają możliwość nałożenia na te jednostki obowiązków, kierowania do nich nakazów i zakazów to następstwem tego stanu rzeczy jest konieczność przyznania im zdolności sądowej, w celu umożliwienia im obrony swego interesu prawnego w postępowaniu przed sądem administracyjnym. Nie budzi wątpliwości Naczelnego Sądu Administracyjnego, że inną jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej jest wspólnota mieszkaniowa bowiem według art. 6 ustawy z dnia 29 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.) wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa, w myśl ustawy o własności lokali może nabywać prawa, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Dlatego też wspólnota mieszkaniowa, o której mowa w art. 6 ustawy o własności lokali ma przymiot strony w rozumieniu art. 28 i 29 k.p.a. w sprawie pozwolenia na budowę, realizowanej na sąsiednim gruncie. Reprezentuje ją wówczas zarząd. Stanowisko to potwierdza wskazana w skardze kasacyjnej uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 listopada 2001 r. sygn. akt OPK 19/01 opublikowana ONSA 2002/2/68, która w końcowych jej motywach podkreśla, że za przyznaniem wspólnocie mieszkaniowej co do zasady przymiotu strony w rozumieniu art. 28 i 29 przemawia dotychczasowe orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyrokach wydanych głównie na podstawie prawa budowlanego we wskazanych tam sygnaturach spraw. Posiada tym samym zdolność procesową w postępowaniu sądoadministracyjnym o jakiej mowa w art. 26 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 1 reguluje sposób ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali a także sposób zarządu tą nieruchomością. Postanowienia ustawy odnoszą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak też lokali o innym przeznaczeniu czyli tzw. lokali użytkowych jak lokale sklepowe, handlowe, biurowe, gastronomiczne i inne, które mogą stanowić odrębne nieruchomości (art. 2 ust. 1 ustawy). W razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi samodzielnego lokalu

przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali to jest takie elementy budynku jak fundamenty, dach, ściany nośne, klatka chodowa, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. (art. 3 ust. 2). Dlatego też wspólnotę mieszkaniową na podstawie art. 6 omawianej ustawy o własności lokali jako ogół właścicieli tworzą zarówno właściciele lokali mieszkalnych jak i lokali o innym przeznaczeniu natomiast w stosunkach zewnętrznych odnoszących się do nieruchomości wspólnej, co już wyżej podniesiono wspólnotę reprezentuje jej zarząd. Z powyższych wywodów w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego wynika, iż Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. B. w W. miała interes prawny w zaskarżeniu decyzji Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 lipca 2005 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę spornego obiektu skoro wykazywała w jednym z zarzutów wniesionej skargi kwestię negatywnego wpływu planowanej inwestycji na bezpieczeństwo konstrukcji budynku przy ul. B. czyli występowała w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Nawet w skardze kasacyjnej przyznano, iż ten właśnie zarzut pozwalał Wspólnocie na wywiedzenie skargi do sądu administracyjnego. Ewentualna nieskuteczność innego zarzutu tej Wspólnoty wskazanego nadto w tej skardze w zakresie częściowego zaciemnienia fasady wschodniej budynku przy ul. B., nie pozwala na odmienną ocenę legitymacji skargowej Wspólnoty w tej sprawie albowiem skargę tę należy oceniać jako całości a nie odnosić ten interes do wybranych pojedynczych zarzutów. Stąd też rozważania zawarte w skardze kasacyjnej o braku zastrzeżeń właściciela lokali użytkowych na parterze co do planowanej budowy w okolicznościach tej sprawy nie mogą odnieść zamierzonego skutku, gdyż to zarząd reprezentuje na zewnątrz większość tych właścicieli, którzy wyrażają swoje obawy o bezpieczeństwo konstrukcji ich budynku. Dlatego też w tej sprawie Sąd I instancji prawidłowo w zaskarżonym wyroku uznał, bezpodstawność zarzutu inwestora polegającego na tym, że Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. B. w W. nie jest stroną postępowania w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę obiektu budowlanego u zbiegu ulicy B., N. i A.

Jednocześnie zauważyć należy, że wniesienie skargi przez tę Wspólnotę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w okolicznościach tej sprawy nie stanowiło czynności przekraczającej zwykłego zarządu. Niewątpliwie według treści art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali sprawami wspólnoty kieruje zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz. Jednakże przepis art. 22 ust. 1 tej ustawy ogranicza działanie zarządu do kwestii zwykłego zarządu, zaś w ust. 3 tegoż przepisu wymienia jedynie przykładowo albowiem przesądza o tym zawarty w tym uregulowaniu zwrot "w szczególności" - czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Skoro jest to wyliczenie niepełne to należy badać charakter dokonywanych czynności każdorazowo w indywidualnej sprawie innej niż wyliczone we wskazanym wyżej przepisie. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego działanie Wspólnoty w tym postępowaniu sądowoadministracyjnym zmierzające do obrony istniejącego statusu obiektu budowlanego jako całości należy zaliczyć do czynności zachowawczych a nie rozporządzających. Zatem podejmowanie działań z zakresu zadań wspólnoty w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną zmierzających do zachowania istniejącego statusu obiektu w tym podejmowanie obrony przed ewentualnymi negatywnymi skutkami planowanej budowy na obiekt wspólnoty poprzez kwestionowanie decyzji administracyjnej w formie skargi do Sądu administracyjnego nie można zaliczać do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu o jakim mowa we wskazanym przepisie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Dlatego też w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego nie można Sądowi I instancji skutecznie zarzucić naruszenia art. 58 § 1 pkt 5 w związku z art. 25 § 3 i art. 26 ustawy -Prawo o

postępowaniu przed sądami administracyjnymi, podobnie jak nie można uznać za usprawiedliwiony zarzut naruszenia prawa materialnego art. 21 ust. 1 w związku z art. 1 i 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdyż brak było podstaw do odrzucenia skargi Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. B.

Natomiast na uwzględnienie zasługiwał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów postępowania a to art. 107 § 3 k.p.a. oraz art. 7 i 77 k.p.a. w związku z art. 145 § 1 pkt 1 lit. c ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Naruszenie prawa o jakim mowa w art. 145 § 1 pkt 1 lit. c powołanej ustawy procesowej dotyczy innego naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Naruszenie przepisów postępowania może w szczególności polegać na niedopełnieniu wynikających z tych przepisów obowiązków organu. Warunkiem uwzględnienia skargi z tego powodu jest ustalenie, że stwierdzone naruszenie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Innymi słowy Sąd uchylając decyzję na tej podstawie musi wykazać, że gdyby nie było stwierdzonego w postępowaniu sądowym naruszenia przepisów postępowania to rozstrzygnięcie sprawy najprawdopodobniej byłoby inne.

W rozpoznawanej sprawie w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego w okolicznościach tej sprawy wskazywane przez Sąd I instancji naruszenie art. 107 § 3 k.p.a. a w konsekwencji przepisu art. 7 i 77 k.p.a. nie mogło mieć istotnego wpływu na wynik sprawy. Nie można bowiem zarzucić naruszenia przepisu art. 107 § 3 k.p.a. dotyczącego składników uzasadnienia decyzji tak jak uczynił to Sąd I instancji a w konsekwencji uznania naruszenia art. 7 i 77 k.p.a., bez zajęcia stanowiska i wypowiedzenia się w kwestii związanej z ewentualnym naruszeniem bądź nie w rozpoznawanej sprawie § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Kwestia ta w ramach badania legalności zaskarżonej decyzji winna wobec stawianego w skardze zarzutu zostać rozstrzygnięta przez Sąd I instancji.

Zauważyć bowiem należy, iż Wojewoda Mazowiecki poczynił w zaskarżonej decyzji ustalenia i przedstawił swoje stanowisko w zakresie kwestii przesłania o jakiej mowa w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania, odnosząc swoje rozważania o braku naruszeń w tym zakresie do przedstawionej i dołączonej do akt sprawy przez inwestora wykonanej w czerwcu 2003 r. analizy przesłania i nasłonecznienia budynków mieszkalnych położonych w pobliżu spornej inwestycji. Sąd administracyjny stosownie do treści art. 133 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi orzeka na podstawie akt sprawy co oznacza, że podstawą wyrokowania są kompletne akta sprawy administracyjnej i niemożność skonfrontowania twierdzeń organu zawartych w motywach zaskarżonej decyzji w oparciu o akta sprawy pozwala dopiero na kwestionowanie zamieszczonego w uzasadnieniu decyzji stanowiska a w konsekwencji ustaleń poczynionych w toku postępowania.

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji niepełność uzasadnienia i w konsekwencji uczyniony zarzut niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy odnosi wyłącznie do wątpliwości związanych ze sposobem mierzenia wysokości obiektu przesłaniającego w kontekście uregulowań wskazanego § 13 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Natomiast prawidłowość zastosowania § 13 omawianego rozporządzenia jak to trafnie zauważono w skardze kasacyjnej jest kwestią właściwego zastosowania prawa materialnego, którego naruszenia Sąd I instancji badając legalność zaskarżonej decyzji nie zakwestionował. Wyrokując w sprawie Sąd dokonuje oceny legalności zaskarżonego rozstrzygnięcia pod względem prawidłowości zastosowania prawa procesowego oraz konkretnych rozwiązań prawa materialnego. Obowiązany jest przy dokonywanej ocenie legalności wskazać na znaczenie

ewentualnych wad postępowania w aspekcie konkretnych rozwiązań prawa materialnego. Naruszenie przepisów postępowania musi mieć istotne znaczenie i wpływać na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Odnosząc się do niewyjaśnienia sposobu mierzenia przesłanianego obiektu (wadliwości proceduralnych), Sąd dysponując zgromadzonym materiałem dowodowym w tym dowodem - analizą przesłaniania i nasłonecznienia sporządzoną przez projektanta jako osobę posiadającą wiadomości specjalne powinien wypowiedzieć się i zająć stanowisko w kwestii regulacji prawnomaterialnej dot. omawianego zagadnienia, czego nie uczyniono w zaskarżonym wyroku. Jednocześnie podnieść należy, iż Sąd I instancji czyniąc zarzut naruszenia art. 107 § 3 k.p.a. a w konsekwencji art. 7 i 77 k.p.a. nie zakwestionował prawidłowości dowodu z analizy przesłaniania i nasłonecznienia poprzez wykazanie, że w okolicznościach tej sprawy niemożliwe jest odniesienie się na jego podstawie do wskazywanej kwestii materialnoprawnej. Dlatego też podziеляjąc zarzuty skargi kasacyjnej nie można uznać by w okolicznościach tej sprawy zasadnie zastosowano przepis art. 145 § 1 pkt 1 lit. c ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi w związku z art. 107 § 3 k.p.a. i art. 7 oraz 77 k.p.a.

Ponadto zauważyć należy, iż skarga kasacyjna zawiera zarzut naruszenia prawa materialnego § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez jego błędną wykładnię co polega jak wynika z motywów skargi kasacyjnej cytując "w wyroku ewidentnie mylna jest kwestia przesłaniania, o której mowa w § 13 rozporządzenia od kwestii nasłonecznienia, o której mowa w § 60 rozporządzenia". Zarzut ten nie zasługuje jednak na uwzględnienie albowiem naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię polega na mylnym rozumieniu treści określonej normy prawnej zastosowanej przez Sąd w określonej sprawie. Natomiast w tej sprawie Sąd co już wyżej wskazano nie przedstawił jakiegokolwiek wykładni wskazywanego przepisu § 13 rozporządzenia w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 2002 r. poprzestając na wykazaniu uchybień procesowych w tym zakresie, a te rozważania zawarte w zaskarżonym wyroku nie pozwalają uznać za usprawiedliwiony uczyniony w tym zakresie zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię.

Reasumując wskazać należy, iż wobec przedstawienia usprawiedliwionych zarzutów skargi kasacyjnej w opisanym wyżej zakresie Naczelny Sąd Administracyjny na podstawie art. 185 § 1 oraz art. 203 pkt 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r.- Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) orzekł jak w sentencji orzeczenia.

Wyrok

z dnia 9 maja 2005 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie

VII SA/Wa 752/04

Obowiązki wynikające z art. 61 i art. 66 Prawa budowlanego związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego obiektu budowlanego, w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, winny być nałożone właśnie na ten podmiot.

LEX nr 168052

168052

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia WSA Leszek Kamiński.

Sędziowie: Asesor WSA Grzegorz Czerwiński, Bożena Walentynowicz.

Protokolant: Sylwia Mackiewicz.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9.05.2005 r. sprawy ze skargi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej T. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 30 marca 2004 r. w przedmiocie nakazania wykonania określonych czynności (Publikacja orzeczenia odroczone z dnia 25 kwietnia 2005 r.) oddała skargę.

Uzasadnienie faktyczne

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 30 marca 2004 r. po rozpatrzeniu odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. T. w W. od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. W. z dnia 6 lutego 2004 r. na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i na podstawie art. 66 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. T. w W.:

- 1) zakazanie użytkowania balkonów w budynku przy ul. T. do czasu ich naprawy, tj. do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 2) naprawę płyt balkonowych i balustrad balkonowych tego budynku po uprzednim wygrodzeniu strefy zagrożenia wokół budynku z zabezpieczeniem przejścia dla osób pieszych. Roboty wykonać pod nadzorem z uprawnieniami budowlanymi zgodnie z zasadami BHP i sztuką budowlaną;
- 3) ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia zgodnie z art. 108 k.p.a. decyzji nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu decyzji podniesiono, iż Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. W. po przeprowadzonym postępowaniu ustalił, iż stan techniczny balkonów budynku przy ul. T. w W. jest niedopuszczalnie zły. Stwierdzono, że:

- 1) płyty balkonowe mają znaczne ubytki betonu, a odsłonięte ich zbrojenie jest silnie skorodowane;
- 2) na balkonach są braki w obróbkach blacharskich;
- 3) płyty czołowe - osłonowe balkonów są znacznie zawilgocone, a niektóre z nich są wychylone poza obrys balkonu;
- 4) balustrady balkonowe metalowe są skorodowane i niestabilne w miejscach mocowań z elewacją i płytą balkonową.

Powyższy bardzo zły stan techniczny potwierdza opinia techniczna sporządzona w 2002 r. przez rzeczoznawcę budowlanego inż. Jerzego D. Stwierdza się w niej, że balkony opisane stwarzają realne niebezpieczeństwo groźnej w skutkach katastrofy budowlanej. Wobec powyższego organ pierwszej instancji rozpoznając sprawę ponownie po wcześniejszym uchyleniu decyzji z dnia 25 kwietnia 2003 r., po raz wtóry decyzją z dnia 6 lutego 2004 r. na podstawie art. 66 w związku z art. 61 Prawa budowlanego nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. T. w W. naprawę płyt balkonowych i balustrad balkonowych tego budynku po

uprzednim wygrodzeniu strefy zagrożenia wokół budynku z zabezpieczeniem przejścia dla osób pieszych.

Organ ten stwierdził, że obowiązek nałożony podlega wykonaniu, gdy decyzja stanie się ostateczna.

Ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia zgodnie z art. 108 k.p.a. niniejszej decyzji nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Organ odwoławczy rozpatrując ponownie odwołanie wniesione przez Wspólnotę Mieszkaniową podzielił stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który nałożył obowiązek naprawy balkonów na Wspólnotę Mieszkaniową. Organ odwoławczy uznał jednak za konieczne uzupełnienie obowiązków, przez zakaz użytkowania tych balkonów do czasu wykonania ich naprawy. Uzasadnia to stan techniczny stwarzający realne niebezpieczeństwo groźnej w skutkach katastrofy.

Zakaz ten ma więc na celu ochronę bezpieczeństwa mieszkańców i osób trzecich. Organ nie zgodził się ze stanowiskiem odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej, że za stan techniczny balkonów odpowiadać powinni właściciele lokali posiadających balkony.

W ocenie organów balkony stanowią części składowe budynku, a nie lokali, co też wynika ze stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w wyroku z dnia 22 listopada 1985 r. II Cr 378/85. Sąd Najwyższy uznał w nim odpadnięcie fragmentu balustrady na balkonie jako oderwanie się części budowli, a nie części składowej nieruchomości lokalowej.

Według ustaleń organu w aktach notarialnych nabycia poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. T. brak jest zapisu o przynależności balkonów do poszczególnych lokali. Nie odnosi się więc do sprawy przepis art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Skargę na powyższą decyzję organu odwoławczego złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. T. kwestionując adresowanie decyzji do niej. Domagała się uchylenia zaskarżonej decyzji jako naruszającej prawo i interes prawny członków Wspólnoty, którzy nie posiadają balkonów. Stanowiło to zdaniem skarżącej przerzucanie obowiązków i czynienie nakazów na cudzą nieruchomość.

Skarżący powołali się na stanowisko Sądu Najwyższego, jak i Sądu Okręgowego w przedmiocie zaliczenia balkonów do części składowych lokalu, do którego bezpośrednio przynależą.

W odpowiedzi na skargę organ podtrzymał swoje stanowisko z decyzji, wnosząc o oddalenie skargi.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga pozbawiona jest usprawiedliwionych podstaw.

Przede wszystkim podkreślić należy, że kwestionowana decyzja wydana została w oparciu o przepisy Prawa budowlanego, które *expressis verbis* określają adresata decyzji. Otóż Rozdział 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane dotyczący utrzymania obiektów budowlanych zawiera przepisy mające na celu zapewnienie właściwego użytkowania oraz utrzymania tych obiektów w należytym stanie technicznym.

Art. 61 Prawa budowlanego stanowi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 tego prawa, zaś art. 5 ust. 2 stwierdza, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należytym stanie

technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych ani sprawności technicznej.

Zgodnie z art. 66 w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w:

- 1) nieodpowiednim stanie technicznym albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub mieniu...

właściwy organ nakazuje w drodze decyzji usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości określając termin wykonania obowiązku.

W decyzji tej organ może zakazać użytkowania obiektu lub jego części do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Wskazane wyżej przepisy stanowiły podstawę prawną zaskarżonej decyzji. Skoro konkretny przepis Prawa budowlanego pozwala na nałożenie obowiązków naprawczych na właściciela obiektu budowlanego bądź jego zarządcę, to nie można zarzucić skutecznie, iż decyzja adresowana do Wspólnoty Mieszkaniowej ul. T. narusza prawo i jest skierowana do niewłaściwego adresata.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota powstaje ex lege, tzn. z mocy prawa z chwilą, gdy w określonej nieruchomości powstaną lokale zgodnie z regulacją ustawy o własności lokali.

Zarząd Wspólnoty w myśl art. 21 ust. 1 cytowanej ustawy kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Z tej właśnie przyczyny obowiązki wynikające z art. 61 i 66 Prawa budowlanego dowolnego związane z utrzymaniem należytego stanu technicznego obiektu budowlanego, w którym funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa, winny być nałożone właśnie na ten podmiot.

Zauważyć trzeba, iż wskazane przepisy jednoznacznie określają przedmiot regulacji prawnej jako obiekt budowlany, a nie lokale. Przez obiekt budowlany zgodnie z art. 3 ust. 1 Prawa budowlanego należy rozumieć budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

W sprawie niniejszej niesporny jest fakt, że 49 balkonów istniejących w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. T. znajduje się w stanie technicznym grożącym katastrofą budowlaną. Jest to więc stan zagrażający życiu i mieniu ludzi zarówno użytkownikom tych balkonów, jak i osobom trzecim. Ta okoliczność była powodem doprecyzowania obowiązków budowlanych w decyzji przez organ odwoławczy.

Organ ten nakazał wyłączenie balkonów przedmiotowych z użytkowania oraz wygrodzenie strefy zagrożenia wokół budynku i zabezpieczenia przejść dla pieszych.

Sąd podzielił stanowisko organu, że balkony w niniejszym budynku stanowią elementy elewacji i należą do części wspólnych budynku. Jak bowiem słusznie zauważono, żaden właściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nie ma indywidualnego tytułu prawnego do balkonu. Zgodnie zaś z wymogiem art. 8 ust. 1 ustawy o własności lokali "umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, zawarta w formie aktu notarialnego, zawiera określenie rodzaju, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń przynależnych.

Sam fakt korzystania z balkonu przez właściciela wyodrębnionego lokalu nie przesądza o przynależności do tego lokalu balkonu, w znaczeniu prawnym. Jak ustalił organ, żadna z umów ustanowienia własności lokali w budynku T. nie określa takiej przynależności balkonu do lokalu. Okoliczności tej nie kwestionuje skarżąca Wspólnota.

W świetle tych okoliczności zasadnie zdaniem Sądu obowiązek remontu balkonów w trybie art. 66 Prawa budowlanego został nałożony na Wspólnotę Mieszkaniową budynku T.

Zauważyć trzeba, że zarzuty skargi ograniczają się do kwestii ponoszenia kosztów nakazanego remontu balkonów wobec faktu, że nie wszyscy członkowie Wspólnoty posiadają balkony.

Są to okoliczności drugorzędne w ocenie sądu, bowiem decyzja zawiera wyłącznie rozstrzygnięcie w zakresie nałożonych obowiązków budowlanych, nie wypowiadając się nic na temat kosztów wykonania remontu.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa i przepisami Sąd nie jest związany zarzutami skargi, ale przedmiotem rozstrzygnięcia.

Nie może więc zajmować się problemami ponoszenia kosztów za remont balkonów ani dokonywać oceny interesu faktycznego członków Wspólnoty z punktu widzenia zasadności rozdziału tych kosztów na członków.

Ocenę stanowiska Sądu orzekającego w niniejszej sprawie nie podważa powoływany w skardze wyrok Sądu Najwyższego, stwierdzający, iż balkon stanowi część składową lokalu mieszkalnego, do którego przynależy.

Zauważyć jednak trzeba, że fakt przynależności balkonu do lokalu musi wynikać z treści umowy, ustanawiającej odrębną własność lokalu, zawartej w formie aktu notarialnego (art. 8 ustawy ww.).

Również bez znaczenia dla oceny prawnej zaskarżonej decyzji pozostaje złożony przez skarżącego wyrok Sądu Rejonowego w W. z dnia 28 października 2004 r. dotyczący uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej T. z dnia 5 maja 2004 r. w przedmiocie przynależności balkonów i zasad ponoszenia kosztów za ich remont.

Powyższa uchwała została podjęta już po wydaniu zaskarżonej decyzji, a więc decyzji ostatecznej Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Sąd administracyjny dokonuje kontroli zaskarżonego aktu uwzględniając stan faktyczny i stan prawny z daty wydania zaskarżonego aktu.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Wojewódzki Sąd Administracyjny nie znalazł uzasadnionych podstaw prawnych do uwzględnienia skargi. Z mocy art. 151 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270) orzeczono jak w sentencji.

Wyrok

z dnia 15 marca 2006 r.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie

II OSK 637/05

Nałożenie obowiązku usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego) na zarządcę obiektu budowlanego w żadnym wypadku nie oznacza stwierdzenia, iż uchybił on obowiązkowi, jakie na zarządców nakłada Prawo budowlane. Nie przesądza też kogo będą obciążały koszty doprowadzenia obiektu budowlanego do należytego stanu.

LEX nr 198337

198337

Dz.U.2006.156.1118: ogólne; art. 66

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia NSA Jerzy Bujko (spr.).
Sędziowie NSA: Maria Czapska-Górnikiewicz, Anna Łuczaj.
Protokolant: Mariusz Szufnara.

Sentencja

Naczelny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2006 r. na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej skargi kasacyjnej Spółki "C." z o.o. z siedzibą w S. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2005 r., sygn. akt 7/IV SA 4538/03 w sprawie ze skargi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy A. w S. na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 29 września 2003 r., w przedmiocie odmowy stwierdzenia nieważności decyzji:
oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie faktyczne

Wnioskiem z dnia 12 maja 2003 r. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością "C." w S., sprawująca w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy A. w Szczecinie zarząd tą nieruchomością, oraz funkcję zarządu Wspólnoty, wystąpiła do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego o stwierdzenie nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie z dnia 7 września 2001 r. i utrzymującej ją w mocy decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie z dnia 26 listopada 2001 r. nakazujących Spółce "C." wykonanie remontu wielorodzinnego budynku mieszkalnego położonego w S. przy A. Wymienione decyzje zostały wydane w związku ze stwierdzeniem, że przedmiotowy budynek znajduje się w złym stanie technicznym, a ekspertyza rzeczoznawcy budowlanego stwierdziła konieczność podjęcia działań wzmacniających konstrukcję tego budynku oraz jego remontu. We wniosku o stwierdzenie nieważności Spółka "C." zarzuciła rażące naruszenie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.), a w szczególności art. 61 i 66 wymienionej ustawy "poprzez przyjęcie odpowiedzialności zarządcy za zły stan techniczny budynku, a w konsekwencji obciążenie Spółki "C." obowiązkiem remontu budynku". We wniosku podano też, że zarządca budynku nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jego zły stan techniczny, bowiem przyczyną tego stanu są prace modernizacyjno-remontowe prowadzone na parterze przez p. M. Błędne też było, zdaniem wnioskodawcy, nałożenie na niego - jako zarządcę - obowiązku wyremontowania budynku, zamiast na właściciela, czyli Wspólnotę Mieszkaniową.

Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 31 lipca 2003 r., utrzymaną następnie w mocy decyzją z dnia 29 września 2003 r., odmówił stwierdzenia nieważności decyzji objętych wnioskiem. Uzasadniając te decyzje organ wskazał, że decyzje Powiatowego i Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie z dnia 7 listopada i 26 listopada 2001 r. nie są dotknięte żadną z wad uzasadniających stwierdzenie ich nieważności. W szczególności, nie zostały one wydane z rażącym naruszeniem prawa, bowiem organy nadzoru budowlanego mogły - zgodnie z art. 61 i art. 66 Prawa budowlanego - nałożyć obowiązek doprowadzenia przedmiotowego budynku do należytego stanu technicznego zarówno na właściciela tego budynku jak i jego zarządcę.

Na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 29 listopada 2003 r. utrzymującą w mocy własną decyzję z dnia 31 lipca 2003 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy A. w S. wniósł skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W skardze ponowiono twierdzenia co do istnienia wskazanych przepisami art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. i art. 159

§ 1 k.p.a. przesłanek stwierdzenia nieważności decyzji objętych wnioskiem i wniesiono o uchylenie zaskarżonej decyzji jako niezgodnej z prawem oraz zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na tę skargę Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego wniósł o jej oddalenie i odwołał się do własnej argumentacji co do braku podstaw do stwierdzenia nieważności. Jednocześnie podał, iż decyzja nakładająca obowiązek przeprowadzenia remontu budynku mieszkalnego powinna być skierowana do Wspólnoty Mieszkaniowej, lecz skierowanie jej do zarządu tej Wspólnoty nie stanowi rażącego naruszenia prawa.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie właściwy po dniu 1 I 2004 r. do rozpoznania tej sprawy, wyrokiem z dnia 24 lutego 2005 r., skargę oddalił. Sąd uznał, iż skarga ta jest nieuzasadniona, bowiem zgodnie z prawem obowiązki remontu budynku przy A. w S. nałożono na zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej tego budynku, a doręczono go zarządowi Spółki "C." - pełniącemu funkcje zarządcy budynku i zarządu tej Wspólnoty. Stosunki pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową i działającym w jej imieniu zarządcą regulują przepisy prawa, w tym ustawa o własności lokali, a także umowy. Prowadzone na ich podstawie rozliczenia Wspólnoty z zarządcą, a także członków Wspólnoty pozostają poza kompetencjami organów administracji i sądów administracyjnych. Dlatego stanowisko skarżącego, zmierzające do określenia odpowiedzialności za przyczyny, które spowodowały konieczność remontu, w niniejszym postępowaniu nie mogło być uwzględnione.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 II 2005 r. zaskarżyła w całości Spółka z o.o. "C." w S. Zarzuciła mu błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 61 i 66 Prawa budowlanego polegające na przyjęciu, iż nakaz remontu nieruchomości położonej przy A. w S. skierowano do właściciela a nie zarządcy nieruchomości, co w konsekwencji skutkowało rażącym naruszeniem prawa stanowiącym podstawę stwierdzenia nieważności decyzji.

W uzasadnieniu tej skargi podano, że wyrok Sądu I instancji i wszystkie wydane w tej sprawie decyzje pomijają, iż zarząd Wspólnoty - Spółka "C." - nie uchybił żadnym swoim obowiązkom, jakie na zarządców nakłada Prawo budowlane. W konsekwencji nakaz wykonania określonych prac budowlanych powinien być wystawiony na właściciela budynku. Stanowisko Sądu I instancji pomija więc istniejące podstawy stwierdzenia nieważności decyzji, co uzasadnia wniosek o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania sądowego.

Uzasadnienie prawne

Naczelnny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nieuzasadniona.

Zaskarżone obecnie decyzje administracyjne zostały wydane w nadzwyczajnym postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie z dnia 7 września 2001 r. i utrzymującej ją w mocy decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie z dnia 26 listopada 2001 r. Uwzględnienie wniosku o stwierdzenie nieważności tych decyzji wymagałoby uprzedniego stwierdzenia, że zostały one wydane z rażącym naruszeniem prawa. Zgodnie bowiem z przepisem art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Nie każda więc wadliwość decyzji i nie każde naruszenie prawa przy jej wydaniu stanowią podstawę do stwierdzenia jej nieważności, lecz tylko naruszenie mające charakter rażący. Naruszenie prawa o takim charakterze ma miejsce wówczas, gdy czynności zmierzające do wydania decyzji administracyjnej oraz sposób załatwiania sprawy w niej wyrażony stanowią

zaprzeczenie stanu prawnego sprawy i nie dadzą się pogodzić z obowiązującym porządkiem prawnym.

Wbrew zarzutom skargi kasacyjnej w przeprowadzonym postępowaniu nie stwierdzono nie tylko rażącego, lecz żadnego naruszenia prawa. Zgodnie bowiem z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania kwestionowanych decyzji obowiązek utrzymywania budynku w należyтым stanie technicznym obciąża zarówno jego właściciela jak i zarządcę. Dlatego też w razie stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowiska albo bezpieczeństwu mienia właściwy organ wydaje decyzję nakazującą usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości (art. 66 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego). Adresatem takiej decyzji może być zarówno właściciel jak i zarządca nieruchomości, bowiem na obu tych podmiotach spoczywa obowiązek utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Nałożenie takiego obowiązku na zarządcę obiektu budowlanego w żadnym wypadku nie oznacza stwierdzenia, iż uchybił on obowiązkowi, jakie na zarządców nakłada Prawo budowlane. Nie przesądza też - jak trafnie stwierdził to Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu swego wyroku - kogo będą obciążały koszty doprowadzenia obiektu budowlanego do należytego stanu. Organy administracyjne nie są bowiem właściwe do dokonywania wzajemnych rozliczeń pomiędzy zarządcą budynku a wspólnotą jego właścicieli, a także pomiędzy tymi współwłaścicielami i nie rozstrzygały tych kwestii decyzjami administracyjnymi. Trzeba też zauważyć, iż obowiązek dokonania remontu został nałożony w decyzji organu I instancji na skarżącą nie jako zarządcę budynku, lecz jako zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, a więc obciąża on tę Wspólnotę, a nie Spółkę z o.o. "C".

Należy więc uznać, że skarga kasacyjna nie przedstawia żadnych uzasadnionych zarzutów, co skutkuje jej oddalenie zgodnie z art. 184 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.).

Wyrok

z dnia 14 czerwca 2007 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie

VII SA/Wa 74/07

Montaż ścianki działowej nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia.

LEX nr 338863

338863

Dz.U.2006.156.1118: ogólne; art. 29; art. 30

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia WSA Jolanta Zdanowicz.

Sędziowie WSA: Leszek Kamiński, Elżbieta Zielińska-Śpiewak (spr).

Protokolant: Joanna Piątek.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2007 r. sprawy ze skargi Elżbiety B. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 20 października 2006 r. w przedmiocie nakazania wykonania określonych czynności

skargę oddala.

Uzasadnienie faktyczne

Decyzją z dnia 12 maja 2006 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w R. na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 w związku z art. 50 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016) oraz art. 104 k.p.a. w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt 7/IV SA 3506/03, po ponownym rozpatrzeniu sprawy dotyczącej wykonanych w 2001 r. robót budowlanych w budynku garażu na terenie posesji przy ul. S. 9 sąsiadującej z posesją S. 8 w R.

- nakazał inwestorowi Leszkowi K. wzmocnienie wykonanego w 2001 r. nadproża nadbramowego w budynku garażu przy ul. S. 9 w R., zgodnie z zaleceniami zawartymi w punkcie 3 opinii technicznej i zał. nr 3 do tej opinii - dot. oceny stanu technicznego wykonanego poszerzenia otworu bramowego w budynku gospodarczym. Termin wykonania robót ustalono do dnia 30 lipca 2006 r.

W uzasadnieniu decyzji organ wyjaśnił, iż inwestor we wrześniu i październiku 2001 r. wykonał, bez wymaganego prawem zgłoszenia ściankę działową (przegrodę) wewnątrz garażu, wymienił wrota garażowe oraz obsadził nadproże stalowe. Roboty te miały na celu oddzielenie się od sąsiada oraz zabezpieczenie własności przed naruszeniem.

Decyzją z dnia 23 listopada 2001 r. nakazano inwestorowi wykonanie oceny technicznej wykonanych robót. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 31 lipca 2003 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 7 listopada 2004 r., sygn. akt 7/IV SA 3506/03, uchylił obie decyzje.

Rozpatrując ponownie sprawę organ uznał, na podstawie przedłożonej przez inwestora oceny stanu technicznego wykonanych robót, iż istnieje możliwość doprowadzenia ich do stanu zgodnego z prawem poprzez wykonanie nakazanych czynności.

Jednocześnie wyjaśnił, iż wykonana przegroda w garażu nie wymaga, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego dokonania zgłoszenia ani pozwolenia na budowę, a nakazanie doprowadzenia wykonanych w ramach samowoli robót budowlanych do zgodności z prawem nie jest uzależnione od zgody współwłaściciela nieruchomości.

Odwołanie od powyższej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wniosła Elżbieta B., po rozpatrzeniu, którego Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 20 października 2006 r., na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Organ odwoławczy podzielił stanowisko organu I instancji dotyczące zakwalifikowania wykonanych przez inwestora robót. Jednocześnie organ wyjaśnił, iż do kompetencji organów nadzoru budowlanego nie należy rozstrzyganie sporów dotyczących własności.

Skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie złożyła Elżbieta B., działająca przez pełnomocnika Kazimierza B.

Zarzuciła organowi przewlekłość postępowania oraz lekceważenie orzeczenia Sądu powszechnego wydanego w sprawie. Zdaniem skarżącej organy nadzoru powinny zobowiązać

inwestora Leszka K. do przedstawienia wytyczonej geodezyjnie granicy nieruchomości zgodnie z postanowieniem Sądu powszechnego, a także ustalić prawo własności wzniesionych obiektów.

Organy zaniechały także porównania stanu rzeczywistego z inwentaryzacją sporządzoną w 1980 r., co pozwoliłoby na wykazanie bezprawnych działań inwestora. Zaniedbując swoje obowiązki organy nadzoru budowlanego umożliwiają korzystanie przez inwestora "z zagarniętego lokalu i terenu". Zdaniem skarżącej Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w R. posługuje się sfałszowaną dokumentacją. Fakt, iż dokumentacja nie jest oryginalna organ mógł sam bez trudu stwierdzić porównując rozbieżność pomiędzy inwentaryzacją z 1980 r., a stanem rzeczywistym.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie i podtrzymał swoje stanowisko przedstawione w zaskarżonej decyzji.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 1 § 1 i 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269 z późn. zm.) sądy administracyjne sprawują wymiar sprawiedliwości przez kontrolę działalności administracji publicznej jedynie pod względem zgodności z prawem. Sąd uwzględnia skargę na decyzję lub postanowienie w sytuacji, gdy stwierdzi naruszenie prawa materialnego lub naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło mieć ono istotny wpływ na wynik sprawy.

W rozpatrywanej sprawie tego rodzaju wady i uchybienia nie wystąpiły, czego skutkiem jest oddalenie skargi, jako bezzasadnej.

Na wstępie należy podkreślić, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt 7/IV SA 3506/03, w sprawie ze skargi Kazimierza i Elżbiety B. na decyzję w przedmiocie nakazu wykonania oceny stanu technicznego wykonanych przez Leszka K. robót budowlanych, tj. ścianki działowej z blachy trapezowej oraz nadproża stalowego nad wrotami - uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję organu I instancji.

W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż inwestor Leszek K. jest niewątpliwie właścicielem części garażu, w którym wykonano roboty budowlane, co wynika z postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 5 lutego 2001 r., którym dokonano rozgraniczenia nieruchomości położonych w R. przy S. 8 i 9.

W sytuacji, zatem, kiedy roboty budowlane zostały już zrealizowane to spory dotyczące prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane mają charakter cywilnoprawny i mogą być wyłącznie rozstrzygane przez sądy powszechne.

W dalszych wywodach Sąd podzielił stanowisko organu dotyczące zakwalifikowania wykonanych robót budowlanych, jako remont, a nie przebudowę obiektu, wskazując jednocześnie, iż organ nie wyjaśnił charakteru wykonanej ścianki działowej.

Nadto Sąd wskazał, iż nałożenie obowiązku wykonania oceny technicznej nie wynika wprost z art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane, natomiast w sytuacji uzasadnionych wątpliwości, co do stanu technicznego obiektu obowiązek sporządzenia takiej oceny może być nałożony na podstawie art. 81c ust. 2 Prawa budowlanego. Ocena stanu technicznego wykonanych robót może też stanowić podstawę do nałożenia na inwestora nakazów na podstawie art. 51 Prawa budowlanego.

Zgodnie z przepisem art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.) ocena prawna i

wskazania, co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie ten sąd oraz organ, którego działanie lub bezczynność było przedmiotem zaskarżenia.

Naruszenie przez organ administracji publicznej art. 153 ustawy p.p.s.a., w razie złożenia skargi powoduje konieczność uchylecia zaskarżonego aktu.

W niniejszym postępowaniu niesporne jest, że inwestor Leszek K. w 2001 r. wymienił wrota garażowe, podkuwając w tym celu część ściany zewnętrznej oraz obsadził nadproże stalowe w budynku garażu przy S. 9 w R. Roboty te organ prawidłowo zakwalifikował, jako remont istniejącego obiektu, wykonanie, którego winno być poprzedzone dokonaniem zgłoszenia. Ponieważ inwestor działał w warunkach samowoli budowlanej, organ nadzoru nakazał, zgodnie z przedłożoną przez inwestora oceną techniczną, wykonanie na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane określonych czynności w celu doprowadzenia wykonanych robót do stanu zgodnego z prawem.

Oprócz wymienionych robót inwestor wewnątrz garażu zamontował ściankę działową z blachy trapezowej ocynkowanej obsadzonej na stelażu.

Sąd podziela ocenę organu administracyjnego, iż montaż ścianki działowej nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia, gdyż nie jest to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, ani przebudowa istniejącego obiektu, bowiem nie nastąpiła zmiana parametrów użytkowych lub technicznych.

Odnosząc się do zarzutów skargi stwierdzić należy, na co już zwracał uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., że spory dotyczące prawa własności obiektu, w którym wykonano roboty budowlane mogą być rozstrzygnięte wyłącznie przed Sądem powszechnym.

Wszystkie, zatem zarzuty dotyczące naruszenia prawa własności nie mogą odnieść zamierzonego skutku w postępowaniu sądownoadministracyjnym.

Zważywszy na powyższe Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie na podstawie art. 151 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.) orzekł jak w sentencji.

Wyrok

z dnia 21 października 2008 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie

II SA/OI 583/08

Inwestor, który bez zgody właściciela nieruchomości dobudował do niej samowolnie wiatrołap, jest stroną, wobec której należy wydać nakaz rozbiórki, bez względu na to, że nie posiada on tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością.

LEX nr 460865

460865

Dz.U.2006.156.1118: art. 48; art. 52

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia WSA Zbigniew Ślusarczyk.

Sędziowie WSA: Marzenna Glabas (spr.), Bogusław Jażdżyk.

Protokolant: Ewa Kłos.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 października 2008 r. skargi Piotra S. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w O. z dnia 27 czerwca 2008 r. w przedmiocie rozbiórki wiatrołapu:
oddala skargę.

Uzasadnienie faktyczne

Z przekazanych Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Olsztynie akt sprawy wynika, że decyzją z dnia 7 maja 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B., na podstawie art. 48 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 ze zm.), nakazał panu Piotrowi S. wykonanie rozbiórki wiatrołapu dobudowanego do budynku mieszkalnego dwurodzinnego w P. gm P., nr ewid. gruntu 7/3.

W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, iż w dniu 22 sierpnia 2007 r. zawiadomił Piotra S. o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W wyniku przeprowadzonej w dniu 30 sierpnia 2007 r. kontroli wykonanych robót budowlanych i na podstawie informacji uzyskanych od Piotra S., organ ustalił, że latem 2005 r. wymieniony wybudował, bez wymaganego pozwolenia na budowę, wiatrołap o wymiarach około 2,50 x 4,60 m wzdłuż jednej z elewacji podłużnych. Ściany murowane z bloczków gazobetonowych, dach o konstrukcji drewnianej, jednospadowy, fundamenty betonowe. Obiekt w pełni wykończony i użytkowany. Z ustaleń organu wynika, że działka nr ewid. 7/3, obręb P., nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy tej nieruchomości. Ponadto organ ustalił, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości był Andrzej D., zam w P., który aktem notarialnym z dnia 30 lipca 2007 r. zawarł z małżonkami S. umowę przedwstępną jej kupna-sprzedaży. Wskazał, iż zwracał się w ramach pomocy prawnej do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o przesłuchanie w charakterze świadka Andrzeja D., ale zmarł on w kwietniu 2008 r. Jednak z protokołu przesłuchania Andrzeja D. w charakterze świadka, sporządzonego w postępowaniu karnym prowadzonym przeciwko Piotrowi S. wynika, iż Andrzej D. sprzedał państwu S. w 2001 r. połowę budynku mieszkalnego w P., gm. P. Akt notarialny kupna-sprzedaży został sporządzony w kancelarii notarialnej w P. Świadek zeznał też wówczas, że nie zlecał dobudowy wiatrołapu Piotrowi S. Organ wskazał, że przesłuchał w charakterze świadka sąsiadkę Piotra S. - Marię N., która zeznała, że to Piotr S. dobudował wiatrołap latem 2005 r. W związku z tym w ocenie PINB nie ma wątpliwości, kto dobudował sporny wiatrołap i w jakim terminie.

Organ zaznaczył też, że w dniu 19 lutego 2008 r. zawiadomił Piotra S. o możliwości zalegalizowania wybudowanego wiatrołapu. Inwestor nie przedłożył jednak decyzji o warunkach zabudowy oraz nie wyraził chęci wystąpienia o jej wydanie, co skutkowało niniejszym rozstrzygnięciem.

Odwołanie od tej decyzji wniósł Piotr S., wnosząc o jej uchylenie i umorzenie postępowania administracyjnego w sprawie. Podniósł, że nie jest właścicielem nieruchomości, na której został dobudowany wiatrołap. Wyjaśnił, że dobudował wiatrołap na prośbę Andrzeja D., który poniósł koszty budowy, odwołujący zaś za robocizną przy budowie zwolniony został z czynszu. Zdaniem strony, to do spadkobierców Andrzeja D. powinna zostać skierowana decyzja nakazująca rozbiórkę wiatrołapu.

Decyzją z dnia 27 czerwca 2008 r. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W motywach rozstrzygnięcia organ stwierdził, że nie ma wątpliwości, że to odwołujący samowolnie wybudował, będący przedmiotem postępowania, wiatrołap. Wyjaśnił, że nie ma znaczenia, iż odwołujący nie jest właścicielem domu ani działki. Okoliczność ta nie zmienia bowiem jego sytuacji prawnej jako inwestora samowoli budowlanej. Podniósł, że zgodnie z art. 48 ust. 1 Prawa budowlanego, właściwy organ nakazuje rozbiórkę obiektu lub jego części wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę. W ocenie organu, redakcja tego przepisu wskazuje, że w zainteresowaniu organu nadzoru budowlanego pozostaje osoba inwestora, a nie właściciel działki, na której obiekt został wybudowany. Dlatego też należało uznać, że śmierć właściciela nieruchomości nie ma wpływu na adresata decyzji nakazującej rozbiórkę.

Organ zaznaczył, że odwołujący został prawidłowo pouczony o możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, która umożliwiłaby legalizację samowolnie wybudowanego wiatrołapu. Pismo, które Piotr S. odebrał w dniu 22 lutego 2008 r. pozostało bez odpowiedzi do dnia wydania decyzji, zatem organ stopnia powiatowego prawidłowo przyjął, iż inwestor nie jest zainteresowany legalizacją samowoli budowlanej. Efektem bierności ze strony odwołującego było wydanie kwestionowanej przez niego decyzji.

Na marginesie organ wskazał, że przesłuchanie Andrzeja D. miało jedynie pozwolić ustalić, czy krąg osób zobowiązanych do wykonania decyzji nie będzie szerszy niż początkowo zakładał organ I instancji. Zdaniem organu Andrzej D., będąc zlecającym i finansując budowę wiatrołapu, byłby również uznany za inwestora przedmiotowej samowoli. Ze względu jednak na fakt, że wymieniony zmarł 11 kwietnia 2008 r., kwestia ta pozostanie nie ustalona. W ocenie Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, niezależnie od ustalenia wskazanej kwestii, odwołujący i tak byłby adresatem decyzji kończącej postępowanie w sprawie budowy wiatrołapu.

W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie Piotr S. wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji jako naruszającej prawo oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skargi podniósł, iż art. 52 ustawy Prawo budowlane wymienia enumeratywnie podmioty zobowiązane do wykonania określonych czynności, w tym nakazanych decyzjami, są to - inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego. Stwierdził, że on jest tylko lokatorem, który na prośbę właściciela nieruchomości Andrzeja D. wybudował przedmiotowy wiatrołap, a wynagrodzenie za jego pracę zostało zaliczone na poczet czynszu za mieszkanie. Zaznaczył, że wszystkie koszty budowy poniósł właściciel, a on był tylko wykonawcą robót. Podkreślił, że nie jest właścicielem nieruchomości i z tego powodu nie jest zainteresowany zalegalizowaniem wybudowanego wiatrołapu. Zdaniem skarżącego, stroną postępowania powinien być Andrzej D. oraz drugi właściciel budynku Maria N. Natomiast uznanie skarżącego za inwestora nie znajduje uzasadnienia w przepisie art. 52 Prawa budowlanego, ani w żadnym innym przepisie prawa.

W odpowiedzi na skargę Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w Olsztynie wniósł o jej oddalenie, podtrzymując stanowisko i argumenty podniesione w zaskarżonej decyzji.

Organ podkreślił, że wbrew twierdzeniom skarżącego, nie ma znaczenia czy jest on najemcą mieszkania, czy też jego właścicielem. Istotny jest fakt, że dobudował będący przedmiotem postępowania wiatrołap, co czyni z niego inwestora samowoli. Stwierdził, że skarżący nie potrafi udowodnić, że był jedynie wykonawcą robót zleconych przez Andrzeja D. Nie przedstawił żadnej umowy, która by ten fakt potwierdzała. Poza tym Sąd Rejonowy w B. Wydział Karny wyrokiem z dnia 29 stycznia 2008 r. warunkowo umorzył postępowanie karne wobec skarżącego uznając, że popełnił on samowolę budowlaną. Organ wyjaśnił również, że ze

względu na śmierć Andrzeja D. nie udało się skonfrontować oświadczenia skarżącego i dlatego konieczne stało się wykorzystanie zeznania wymienionego, złożonego w dniu 30 listopada 2007 r. w postępowaniu karnym. Andrzej D. jednoznacznie oświadczył wówczas, że nie zlecał Piotrowi S. wybudowania wiatrołapu. Fakty te w ocenie organu wskazują że kwestionowana decyzja została wydana zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organy podjęły wszelkie kroki zmierzające do wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie zważył, co następuje:

W myśl art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269 ze zm.), sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem. Rozpoznając zatem skargę na decyzję, Sąd dokonuje jedynie oceny, czy przy jej wydaniu nie zostały naruszone przepisy prawa materialnego bądź procesowego. Tylko tymi kryteriami kieruje się Sąd administracyjny dokonując kontroli legalności aktu administracyjnego. Żadne inne kryteria nie mogą być przez Sąd brane pod uwagę, w tym względy słusznościowe. Przy czym zaskarżona decyzja podlega uchyleniu tylko w przypadku, jeżeli Sąd stwierdzi naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, naruszenie prawa dające podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego lub inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy - art. 3 § 1 w związku z art. 145 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.).

Skarga w niniejszej sprawie nie mogła zostać uwzględniona, ponieważ zaskarżona decyzja nie narusza prawa.

W sprawie bezspornym jest, że latem 2005 r., bez wymaganego pozwolenia na budowę, skarżący dobudował wiatrołap do budynku mieszkalnego dwurodzinnego w P. gm. P., nr ewid. gruntu 7/3. Piotr S. twierdzi, że był tylko wykonawcą robót budowlanych i działał na zlecenie właściciela nieruchomości, który poniósł koszty budowy, natomiast wynagrodzenie przysługujące skarżącemu za wykonaną pracę zaliczone zostało mu na poczet czynszu za mieszkanie. Organ orzekające nie dały wiary tym wyjaśnieniom uznając, że przeczy temu materiał dowodowy zebrany w sprawie, a sam skarżący nie potrafi udowodnić, że był jedynie wykonawcą robót zleconych przez właściciela nieruchomości. Zdaniem organów skarżący był inwestorem wykonanych robót budowlanych.

W ocenie Sądu, organy nadzoru budowlanego dysponowały materiałem dowodowym wystarczającym do merytorycznego rozpoznania sprawy, który uprawniał do przyjęcia, iż to skarżący był inwestorem przedmiotowej inwestycji. Ocenie takiej nie można postawić zarzutu dowolności. Zasadnym jest zauważyć, iż zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, organ orzekający ocenia wyniki postępowania wyjaśniającego (dowodowego) na podstawie wiedzy i zasad doświadczenia życiowego. Ponadto przesłanką prawidłowości swobodnej oceny dowodów jest to, aby organ administracji publicznej ocenił "nie tylko każdy dowód z osobna, ale wszystkie dowody w łączności" (E. Iserzon: Kodeks Postępowania Administracyjnego. Komentarz IV, 1970, s. 156). Swobodna ocena dowodów musi być ponadto dokonywana z uwzględnieniem zasady równej mocy środków dowodowych, zawartej w art. 75 § 1. Oznacza to, że określone fakty mogą być udowodnione przy użyciu dowolnych środków dowodowych, byleby nie były one sprzeczne z prawem (por. wyrok NSA z dnia 9 marca 1989 r., sygn. akt II SA 961/88, ONSA 1989, Nr 1, poz. 33).

Z uzasadnienia zaskarżonej decyzji oraz decyzji ją poprzedzającej wynika, że organy orzekały w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy wskazując, iż Andrzej D. zeznał, że

nie zlecał skarżącemu dobudowy wiatrołapu. Właścicielka drugiej połowy domu - Maria N. zeznała zaś, że Andrzeja D. nie widziała w P. od co najmniej 5-6 lat, a skarżącemu w budowie wiatrołapu pomagał teść. Ponadto w piśmie inicjującym postępowanie administracyjne podniosła, że Piotr S. wybudował sobie wiatrołap, który zasłonił jej okno. Dowody te, zdaniem Sądu, skutecznie podważają argumenty skarżącego, że był on tylko wykonawcą robót budowlanych. Poza tym z zeznań tych świadków można wywnioskować, iż Piotr S., mimo braku tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości, jest jej posiadaczem samoistnym. Sam skarżący, w odwołaniu z dnia 10 września 2007 r. wskazuje, że może mieszkać w lokalu w zamian za utrzymanie mieszkania we właściwym stanie technicznym za zgodą pana D. Z zeznań właściciela nieruchomości wynika, że był on przekonany, że nieruchomość tę zbył państwu S. W konsekwencji Andrzej D. zobowiązał się aktem notarialnym z dnia 30 lipca 2007 r., już po wszczęciu niniejszego postępowania administracyjnego, sprzedać małżonkom S. lokal mieszkalny w budynku w P., za cenę 7.000 zł, którą już w całości państwo S. uiścili.

W tych okolicznościach nie budzi wątpliwości Sądu, że dokonana przez organy ocena, iż skarżący nie działał na zlecenie właściciela, ale wybudował wiatrołap z własnej inicjatywy i z tego powodu organy prawidłowo uznały, że był on inwestorem wykonanych robót budowlanych. O prawidłowości poczynionych ustaleń przekonuje ponadto wyrok Sądu Rejonowego w B. Wydział Karny z dnia 29 stycznia 2008 r., stwierdzający popełnienie przez skarżącego samowoli budowlanej, tj. czynu z art. 90 ustawy Prawo budowlane, którym warunkowo umorzono postępowanie karne wobec niego.

Podkreślić należy, że ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane nie zawiera definicji legalnej pojęcia inwestor. Według definicji słownikowej, inwestor to osoba lub przedsiębiorstwo dokonujące inwestycji. Zatem inwestor to podmiot inicjujący dane przedsięwzięcie. Powzięty zamysł może realizować osobiście lub zlecić jego wykonanie innym podmiotom.

Błędne jest przekonanie skarżącego, iż adresatem nakazu rozbiórki może być tylko właściciel nieruchomości. Wyjaśnić należy przede wszystkim, na co także zwrócił uwagę organ odwoławczy, że przesłanki orzeczenia rozbiórki obiektu budowlanego określone zostały w art. 48 wskazanej ustawy. Z treści tego unormowania nie wynika, aby prawo innej osoby do nieruchomości, nie będącej inwestorem, mogło przesądzać w sensie pozytywnym, czy też negatywnym o rozstrzygnięciu w przedmiocie rozbiórki obiektu budowlanego. Jediną i konieczną przesłanką wydania nakazu rozbiórki obiektu budowlanego jest stwierdzenie jego wybudowania bez wymaganego pozwolenia na budowę. Z dyspozycji art. 52 omawianej ustawy wynika natomiast, że w pierwszej kolejności nakaz rozbiórki winien być adresowany do inwestora wykonanych robót.

Wobec tego, skoro skarżący, posiadając we władaniu lokal mieszkalny w P., bez zgody i wiedzy właściciela tej nieruchomości, dobudował sporny wiatrołap, to właśnie na zasadzie art. 52 należało uznać, że prawidłowo jest on adresatem orzeczonego nakazu rozbiórki (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1993 r., sygn. akt III AZP 4/93).

W tym stanie rzeczy, wobec braku podstaw do kwestionowania zgodności zaskarżonej decyzji z prawem, należało skargę jako nieuzasadnioną oddalić na podstawie art. 151 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Opracowanie orzeczenia: Piotr Brzozowski.

Wyrok

z dnia 13 kwietnia 2007 r.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie

II OSK 292/06

Brzmienie przepisu art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie przesądza jednoznacznie o tym, że zgoda, o której tam mowa, jest udzielana dopiero na etapie starania się inwestora o pozwolenie na budowę (nadbudowę, przebudowę), a nie wcześniej, kiedy ten podejmie zamiar inwestycyjny i wystąpi o ustalenie warunków zabudowy.

LEX nr 322431

322431

Dz.U.2003.80.717: art. 6

Dz.U.2000.80.903: art. 22

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia NSA Andrzej Jurkiewicz.

Sędziowie NSA: Wojciech Chróścielewski, Andrzej Gliniecki (spr.).

Protokolant: Monika Czyżewska.

Sentencja

Naczelny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2007 r. na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej skargi kasacyjnej Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 10 listopada 2005 r., sygn. akt II SA/Go 362/05, w sprawie ze skargi Waclawa K. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze z dnia 22 września 2004 r., nr SKO-1575/94-L/04, w przedmiocie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uzasadnienie faktyczne

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp., w sprawie ze skargi Waclawa K. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze z dnia 22 września 2004 r., nr SKO-1575/94-L/04, wyrokiem z dnia 10 listopada 2005 r. uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję Burmistrza S. z dnia 23 lipca 2004 r.

Jak wynika z akt sprawy, powyższą decyzją Burmistrz S. ustalił warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oznaczonego nr 280, położonego w S. przy ul. B., dla inwestycji polegającej na budowie balkonu w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Zielonej Górze, po rozpatrzeniu odwołania Waclawa K., decyzją z dnia 22 września 2004 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. W. K. w swoim odwołaniu podniósł, iż w sprawie tej, ponieważ planowana inwestycja dotyczy części wspólnych budynku, wymagana jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej, a nie tylko zgoda Zarządu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w W. Zdaniem organu odwoławczego, zaskarżana decyzja zgodna jest z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Nie w każdej sprawie wymagana jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej. Ustalenie warunków zabudowy na wniosek

inwestora będącego członkiem wspólnoty mieszkaniowej nie należy do czynności przekraczających zwykły zarząd w odniesieniu do nieruchomości wspólnej, bowiem jest to jedynie ustalenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy pod względem tzw. ładu przestrzennego, koncepcji, natomiast nie dotyczy jeszcze kwestii władania terenem, co jest istotne na etapie następnym, uzyskania pozwolenia na budowę.

W skardze do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu na ww. decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze Wacław K., powołując się na przepisy art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), wywodzi, iż zaskarżana decyzja narusza prawo własności, art. 64 Konstytucji RP oraz przepisy ww. ustawy, ponieważ w przedmiotowej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa powinna wyrazić swoje stanowisko w formie uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. w wyroku z dnia 10 listopada 2005 r. uznał, iż skarga zasługuje na uwzględnienie, bowiem doszło do naruszenia prawa, a w szczególności do naruszenia prawa materialnego, co miało wpływ na wynik sprawy.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Celem (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zgodnym z wymogami ładu przestrzennego jest dopuszczenie do tworzenia nowej zabudowy wyłącznie jako uzupełnienie już istniejących układów urbanistycznych.

Jak wynika z akt administracyjnych sprawy, Zarząd Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w W. wyraził zgodę na budowę balkonu położonego na parterze budynku w S. przy ul. B.

Treść art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) wskazuje, iż nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Własność lokalu, jak wiadomo, nie obejmuje ścian oddzielających lokal od innych lokali ani ścian zewnętrznych budynków. Nie obejmuje też stropów. Ogranicza się do zamkniętej przestrzeni, tym samym zmiana odnosząca się do budowy balkonu na zewnątrz na konstrukcji słupowej wykracza poza pojęcie własności lokalu jako "pomieszczenia przynależnego", jako części składowej w znaczeniu funkcjonalnym, rozszerza więc pojęcie części składowej rzeczy.

Zasadnie więc skarżący zarzuca błędne ustalenie w decyzjach kwestionowanych, iż budowa balkonu położonego na parterze budynku nie wymaga podjęcia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, a tylko wyrażenia zgody przez Zarząd Wspólnoty.

Artykuł 22 ust. 2 wymienionej wyżej ustawy o własności lokali stanowi, że "do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności".

Treść art. 22 ust. 3 cytowanej ustawy, wyliczając czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wskazuje na konieczność uzyskania uchwały właścicieli dotyczącej zgody na nadbudowę, przebudowę nieruchomości wspólnej.

Kwestionowana decyzja organu odwoławczego, tak jak decyzja pierwszoinstancyjna, dotyczy ustalenia warunków zabudowy odnoszącej się do budowy balkonu - jak wynika z wniosku złożonego przez Józefa K. - na słupach stalowych w istniejącym budynku mieszkalnym i stanowi niewątpliwie przebudowę nieruchomości.

Zważywszy na treść art. 3 ustawy o własności lokali nie ma znaczenia, że przebudowa dotyczy części budynku (budowy balkonu) nie stanowiącego przedmiotu odrębnej własności. Dla dokonania tych czynności budowlanych organ winien uzyskać zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej w myśl art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 cyt. ustawy.

Błędne jest stanowisko organu, iż budowa balkonu nie stanowi czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Zielonej Górze pismem z dnia 3 stycznia 2006 r. wniosło skargę kasacyjną od powyższego wyroku, zarzucając naruszenie prawa materialnego - art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), w powiązaniu z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) - poprzez błędną jego wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, iż w stanie faktycznym sprawy ustalenie warunków zabudowy odnoszącej się do budowy balkonu w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, na wniosek inwestora będącego członkiem wspólnoty mieszkaniowej, należy do czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną - a co za tym idzie - że dla dokonania "tych czynności budowlanych" wymagana jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej w myśl art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 ww. ustawy o własności lokali.

Wskazując na powyższe Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Zielonej Górze wnosi o:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie skargi Wacława K. (art. 188 w związku z art. 193 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi), ewentualnie o
- 2) uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Gorzowie Wlkp. (art. 185 § 1 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi),
- 3) zasądzenie na rzecz skarżącego organu zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Uzasadnienie prawne

Naczelny Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Zgodnie z art. 183 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.), powoływanej dalej jako p.p.s.a., Naczelny Sąd Administracyjny jest związany granicami skargi kasacyjnej; jedynie z urzędu bierze pod uwagę przesłanki nieważności postępowania wymienione w § 2 tego przepisu. Związanie Sądu granicami skargi kasacyjnej w praktyce oznacza, że Sąd może rozpoznać sprawę wyłącznie w granicach podstaw skargi (art. 174 p.p.s.a.) i wskazanych tam naruszeń przepisów prawa materialnego oraz przepisów postępowania, jeżeli uchybienie tym ostatnim mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Poza tym Sąd związany jest też wymogami, jakie powinna spełniać skarga kasacyjna, określonymi w art. 170 p.p.s.a.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania - w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego - skarga nie została właściwie sformułowana, tzn. tak, aby można uznać, że zaskarżany wyrok narusza przepisy, w oparciu o które został wydany (art. 145 § 1 pkt 1 lit. a p.p.s.a.). Wskazane w skardze kasacyjnej naruszenia przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie mogą być uznane za prawidłowo i wyczerpująco podane podstawy skargi kasacyjnej, bowiem przepisy te nie stanowiły podstawy wydania zaskarżanej decyzji, ani też podstawy prawnej wydania zaskarżanego rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Wskazane przepisy ustawy o własności lokali stanowiły jedynie punkt odniesienia dla rozważań Sądu w tym konkretnym przypadku, bowiem tego wymagał stan faktyczny sprawy, wynikający z akt sprawy.

Stosownie do art. 133 § 1 p.p.s.a. Sąd wydaje wyrok na podstawie akt sprawy, co wymaga też uwzględnienia w jej rozstrzygnięciu. W związku z powyższym należy wskazać, że w aktach administracyjnych sprawy znajduje się zgoda Zarządu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w W. "na budowę balkonu położonego na parterze przy ul. B." podpisana przez Prezesa. Z dalszej części tego pisma jednoznacznie wynika, że dotyczy ono zgody na budowę balkonu, a nie na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Czyli jest to pismo odpowiadające treścią temu, o czym mowa jest w art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, chociaż nie odpowiada ono wymogom określonym w ust. 2 tego przepisu. Poza tym, omawiane pismo (zgoda Zarządu Wspólnoty na budowę balkonu) zostało załączone do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, a następnie powołuje się na nie organ I instancji w uzasadnieniu wydanej decyzji. Czyli można z tego wnosić, że organ wymagał takiej zgody "zarządcy budynku", uzależniając od tego wydanie decyzji, a skoro tak, należało ocenić, czy zgoda ta została udzielona w prawidłowej formie i czy mogła jako dokument wywołać określony skutek. I tak rozumiał swoją funkcję kontrolną Sąd I instancji, co wynika z uzasadnienia zaskarżanego wyroku.

Nie jest więc do końca tak, jak to starano się przedstawić w uzasadnieniu zaskarżanej decyzji i w skardze kasacyjnej. Zarzuty podnoszone przez Waclawa K. nie są całkowicie bezpodstawne, tym bardziej, że - jak z tego wynika - udzielanie zgody na budowę balkonów przez Zarząd Wspólnoty, na etapie ubiegania się inwestora o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, należy do stałej praktyki w tej Spółdzielni. Wojewódzki Sąd Administracyjny kontrolując zaskarżony akt nie może w swych rozważaniach pomijać niektórych dokumentów znajdujących się w aktach, tym bardziej, kiedy są powoływane w kontrolowanej decyzji przez organ i są z nimi związane określone konsekwencje prawne.

Nie ulega wątpliwości, że uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem procesu inwestycyjnego. W decyzji o warunkach zabudowy określa się już i charakteryzuje oraz konkretyzuje zamiar inwestycyjny. Nie jest to więc abstrakcyjny akt, spełniający jedynie funkcję informacyjną. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i jest wymagana przy składaniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Co prawda, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, jak wynika to z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy prawo do zagospodarowania terenu ma tylko ten kto ma tytuł prawny do tego terenu i jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy powinna też określać wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich (art. 54 pkt 2 lit. d w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy).

Jeżeli więc powyżej powołane uregulowania prawne odniesie się do stanu faktycznego niniejszej sprawy, to pogląd przedstawiony w skardze kasacyjnej, a wcześniej w zaskarżanej decyzji, wcale nie jest taki oczywisty. Brzmienie przepisu art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali nie przesądza też jednoznacznie o tym, że zgoda, o której tam mowa, jest udzielana dopiero na etapie starania się inwestora o pozwolenie na budowę (nadbudowę, przebudowę), a nie wcześniej, kiedy ten podejmie zamiar inwestycyjny i wystąpi o ustalenie warunków zabudowy. Nie można wykluczyć też takiego rozumienia tego przepisu, czego potwierdzeniem byłaby niniejsza sprawa. Wszystkie te wątpliwości powinny jednoznacznie wyjaśnić organy ponownie rozpatrując sprawę.

Powyższe rozważania nie zmieniają oceny skargi kasacyjnej przedstawionej na wstępie.

W związku z powyższym Naczelny Sąd Administracyjny na podstawie art. 184 p.p.s.a. orzekł, jak w sentencji.

I ACa 119/08**wyrok s.apel. 2008.06.18**

w Szczecinie

LEX nr 468600

1. Wspólnota nie posiada uprawnień do decydowania o przeznaczeniu nadwyżki z opłat, wkracza bowiem w ten sposób w prawo własności poszczególnych właścicieli, do których środki te należą.

2. Wydzielenie we wspólnocie odrębnego funduszu na cele remontowe, na który członkowie uiszczają zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę, powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Wydatek na instalację telewizji kablowej nie należy do kategorii wydatków o charakterze remontowym, określonych w art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali. Wykorzystanie środków z funduszu remontowego na inwestycję, niezależnie od stopnia jej użyteczności, nie tylko narusza wskazany przepis, lecz nadto godzi w interes wspólnoty, gdyż częściowo pozbawia jej środków zabezpieczonych na poczet kosztów prac niezbędnych do utrzymania nieruchomości wspólnej w należytym stanie. Inwestycje i wszelkie prace zwiększające użyteczność nieruchomości wspólnych winny być pokrywane z odrębnych środków. Brak jest też podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali, obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów założenia kabli w mieszkaniach poszczególnych właścicieli. Koszt ten nie jest bowiem związany z nieruchomością wspólną. Każdy właściciel lokalu winien ponieść koszt instalacji okablowania w lokalu do niego należącym, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali.

I ACa 589/06**wyrok s.apel. 2006.12.13**

w Poznaniu

LEX nr 271385

1. Przepisy z ustawy o własności lokali natury proceduralnej mogą być podstawą uchylecia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali.

2. W sytuacji, kiedy za uchwałami głosowała większość współwłaścicieli nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że omawiane uchybienia proceduralne miały wpływ na treść uchwały. W sytuacji kiedy w lokalach będących własnością członków wspólnoty mieszkaniowej nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, to cała instalacja cieplna, w tym oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali jest urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. To z kolei powoduje, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali. Powyższa zasada znajduje logiczne zastosowanie do wszystkich innych urządzeń technicznych czy usług związanych z zaspokojeniem potrzeb właścicieli poszczególnych lokali, co do których nie ma odrębnych dla każdego lokalu pomiarów zużycia, a więc ciepłej lub zimnej wody, odprowadzania ścieków czy wywozu śmieci.

3. Treść art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazuje, że ustawodawca jako nadrzędne przyjął pewność i stabilizację działania wspólnoty mieszkaniowej, stąd niezaskarżona w ustawowym terminie uchwała podlega, mimo jej sprzeczności z prawem usanowieniu.

4. Przewidziana w art. 18 ust. 2a forma zmiany sposobu zarządu z udziałem notariusza dotyczy sytuacji, w której wcześniej ustalono sposób zarządu czy to w umowie w trybie art. 18 ust. 1, czy to w uchwale współwłaścicieli zaprotokołowanej przez notariusza.

I ACa 290/06

postanow. s.apel. 2006.05.31

w Katowicach

LEX nr 217205

1. Stosownie do art. 14 ustawy z 1994 r. o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3).

2. Stosownie do art. 18 i 33 u.w.l. wspólnota może powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną osobie trzeciej (reprezentacja powierzona - powiernicza). Działania takiego zarządcy pociągają za sobą skutki dotyczące bezpośrednio wspólnoty mieszkaniowej (art. 95 § 2 k.c.). W odróżnieniu od reprezentacji przez organ, zarządca nie działa jako wspólnota mieszkaniowa, gdyż pomiędzy nią a tymże zarządcą (osobą trzecią) istnieje dodatkowe ogniwo, którym jest oświadczenie woli o udzieleniu pełnomocnictwa. Za powyższym poglądem przemawia okoliczność, że ustawa o własności lokali wyraźnie rozróżnia "zarząd" od "zarządcy", któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 (np. art. 24, 29, 30, 32 u.w.l.).

Uchwała

z dnia 19 maja 2006 r.

Sąd Najwyższy

III CZP 28/06

Wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii ciepłej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji ciepłej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

OSNC 2007/3/40, Biul.SN 2006/5/8, M.Prawn. 2007/15/845

180643

Dz.U.2000.80.903: art. 6; art. 13; art. 14; art. 22

Skład orzekający

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)
Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)
Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zarządu Nieruchomości "E.-D." sp. z o.o. w E. przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. K.G. nr 33 w E. o uchylenie uchwały, po rozstrzygnięciu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 19 maja 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z dnia 1 marca 2006 r.:

"Czy wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę o obciążeniu właścicieli lokali obowiązkiem zapłaty zaległych świadczeń wynikających z zawartej przez nią umowy z dostawcą energii cieplnej, jeżeli energia ta była przeznaczona i została faktycznie spożytkowana na potrzeby nieruchomości lokalowych?"

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Uzasadnienie faktyczne

Powodowa spółka z o.o., będąca byłym zarządcą pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, wystąpiła z powództwem o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty z dnia 23 maja 2005 r., zobowiązującej właścicieli lokali do spłaty zadłużenia za dostawę energii cieplnej, wynoszącego kwotę 25.304 zł należności głównej i kwotę 1.988 zł odsetek, w ciągu 24 miesięcy, według stawki miesięcznej po 1,31 za m² powierzchni użytkowej. Zdaniem powódki, uchwała jest niezgodna z prawem, dotyczy bowiem zaległości za dostawę ciepła nie tylko do nieruchomości wspólnej, ale również do poszczególnych lokali, a więc wykracza poza granice decydowania o ponoszeniu przez członków wspólnoty kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji powództwo uwzględnił, a rozpoznający apelację pozwanej wspólnoty Sąd drugiej instancji przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości. Stwierdził, że wspólnota odpowiada za zobowiązania wynikające z dostaw energii cieplnej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, uznając za oczywiste, że wydatki związane z utrzymaniem lokalu ponosi jego właściciel i tylko on jest zobowiązany do ich pokrycia. Ponadto stwierdził, że materia zaskarżonej uchwały wykracza poza problematykę zarządu nieruchomością wspólną, która może być przedmiotem uchwały właścicieli lokali. Z drugiej jednak strony Sąd Okręgowy dostrzegł także uzasadnienie dla przyjęcia stanowiska o dopuszczalności podjęcia przez wspólnotę uchwały w przedmiocie obciążenia ogółu właścicieli lokali obowiązkiem zaspokojenia wierzytelności dostawcy energii zużytej także na potrzeby nieruchomości lokalowych. (...)

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. 2002 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej "u.w.l."), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest zobowiązany m.in. do uczestniczenia w kosztach zarządu

związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, tj. m.in. z utrzymaniem tych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

Bezsporne jest, że w lokalach będących własnością członków pozwanej wspólnoty nie zainstalowano odrębnych ciepłomierzy umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali. W takiej sytuacji przyjęto już wcześniej w orzecznictwie, że cała instalacja cieplna, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej. Korzystają z niego wszyscy właściciele lokali w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest zarówno do przedmiotu ich własności (lokalu), jak i do wszystkich wspólnych części budynku. Innymi słowy, przyjęto, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4). Wskazane urządzenia, jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są zatem nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.).

Uznanie instalacji cieplnej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l., co znajduje potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest - na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. - jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Kierowanie przez zarząd sprawami wspólnoty mieszkaniowej (art. 21 ust. 1 u.w.l.) obejmuje zarówno podejmowanie czynności zwykłego zarządu, jak i przekraczające ten zakres. Dokonanie tych czynności wymaga uprzedniego uzyskania zgody właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l.), przy czym tryb podejmowania uchwał także w tym przedmiocie określa art. 23 (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157). Zawarta w tym przepisie regulacja trybu podejmowania uchwały przez właścicieli lokali obejmuje sprawy związane ze sposobem postępowania właścicieli lokali przy jej podejmowaniu, przepis ten nie jest natomiast źródłem określenia przedmiotu podejmowanej przez właścicieli lokali uchwały. W tej kwestii rozstrzygnięcie zawiera art. 22 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na jej dokonanie, w tym także na dokonanie czynności o takim właśnie charakterze, bo wymienionej w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. Skoro więc art. 22 ust. 2 u.w.l. określa przedmiot, a nie tryb podejmowania uchwały właścicieli lokali o wyrażeniu zgody na dokonanie przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, to wspólnota mieszkaniowa, obejmująca właścicieli lokali, w których nie ma liczników pomiaru energii cieplnej, może podjąć uchwałę wyrażającą zgodę na ustalenie przez zarząd części kosztów związanych z eksploatacją instalacji cieplnej służącej do użytku właścicieli poszczególnych lokali (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l.). Ponieważ pozwana wspólnota zaciągnęła wobec dostawcy energii cieplnej zobowiązanie pieniężne dotyczące nieruchomości wspólnej, za które na podstawie art. 17 ustawy sama ponosi odpowiedzialność, to

oczywista jest możliwość podjęcia przez nią uchwały zmierzającej do zaspokojenia wierzytelności swojego kontrahenta, tj. dostawcy energii. Przedmiot takiej uchwały wspólnoty określa jednak art. 22 ust. 2 u.w.l., który uwzględnia unormowanie zawarte w art. 21 ust. 1 u.w.l., zobowiązujące zarząd m.in. do kierowania sprawami wspólnoty mieszkaniowej, czyli do ustalania - za zgodą wspólnoty - określonych w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l. kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Okoliczność, że treść uchwały będącej przedmiotem żądania powoda nie odpowiada wprost hipotezie art. 22 ust. 2 u.w.l., nie oznacza niezgodności uchwały z tym przepisem, rozumianej jako przesłanki określonej w art. 25 ust. 1 u.w.l. Należy zważyć, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej -jako wielostronna czynność prawna - wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.). Należy więc uznać, że skutkiem spornej uchwały jest w istocie wyrażenie zgody na dokonania przez zarząd czynności, która, będąc zarazem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, objęta jest również użytym w art. 21 ust. 1 u.w.l. zakresem pojęcia "sprawy wspólnoty mieszkaniowej", którymi kieruje zarząd.

Z tych względów zagadnienie prawne należało rozstrzygnąć, jak wyżej.

Wyrok

z dnia 8 listopada 2001 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu

I ACa 841/01

Wystąpienie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej z powództwem o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały.

Wokanda 2002/11/45

55587

Dz.U.2000.80.903: art. 16; art. 22

Skład orzekający

Wyrok wydany w składzie: przewodniczący - sędzia SA Bogdan Wysocki (spr.), sędzia SA - Waldemar Kryślak i sędzia SO (del.) - Jerzy Geisler.

Sentencja

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, po rozpoznaniu sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Świt" w Ż. przeciwko Janowi L. i Walentynie L. o zapłatę i nakazanie sprzedaży lokalu, na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 kwietnia 2001 r., oddalił apelację.

Uzasadnienie faktyczne

Po rozszerzeniu powództwa powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa "Świt" w Ż., domagała się zasądzenia od pozwanych Jana i Walentyny małżonków L. kwoty 9.960,50 zł z odsetkami i

kosztami procesu oraz nakazania sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jako podstawę faktyczną roszczeń wskazano, że pozwani są właścicielami lokalu w budynku, którym zarządza powódka i zalegają z zapłatą czynszu na kwotę dochodzoną pozwem.

Jako podstawę prawną roszczenia określonego jako nakazanie sprzedaży lokalu wskazano przepis art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd Okręgowy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty dochodzone pozwem, oddalił powództwo o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami postępowania.

Sąd ten dokonał szczegółowych ustaleń faktycznych przede wszystkim na podstawie złożonych przez powódkę, a nie kwestionowanych przez pozwanych dokumentów. W ich konsekwencji sąd uznał, że pozwani jako członkowie spółdzielni administrującej wspólną nieruchomością są zobowiązani do uiszczania opłat związanych z pokryciem kosztów eksploatacji należącego do nich lokalu oraz części wspólnych nieruchomości. Obowiązek ten sąd orzekający wyprowadził z treści przepisu art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego.

Odnośnie natomiast do roszczenia o nakazanie sprzedaży będącego własnością pozwanych lokalu, to sąd stanął na stanowisku, iż roszczenie takie - zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali przysługuje jedynie wspólnocie mieszkaniowej, a nie zarządcy nieruchomości wspólnej. Powódka, występująca w procesie we własnym imieniu, nie ma uprawnienia do wystąpienia z tego rodzaju powództwem. Skutkowało to oddalenie powództwa z uwagi na brak po stronie powodowej legitymacji czynnej w procesie. (...)

Od wymienionego wyroku strona powodowa wniosła apelację, w części oddalającej roszczenie o nakazanie sprzedaży należącego do pozwanych lokalu.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się całkowicie bezzasadna. Jej wyjątkowo lakoniczny wywód ogranicza się do kontestowania zaskarżonego orzeczenia i powtórzenia treści przepisów ustawy o własności lokali bez jednoczesnego jakiegokolwiek uzasadnienia prezentowanej tezy o posiadaniu przez skarżącą legitymacji czynnej w procesie. Tego rodzaju polemika w istocie nie poddaje się kontroli sądu odwoławczego.

Niezależnie od tego rozstrzygnięcie sądu I instancji w zaskarżonej części uznać trzeba za w pełni trafne. Powódka twierdzi, że jest zarządcą nieruchomości wspólnej ustanowionym na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali.

W tej sytuacji co do zasady może ona występować w procesach dotyczących zarządzanej nieruchomości jedynie w imieniu i na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która, posiadając z mocy art. 6 zdanie 2 ustawy o własności lokali tzw. ułomną zdolność prawną, ma zdolność sądową i procesową (por. też np. uchwała z dnia 20 lipca 1999 r., III CZP 19/99, OSNC z 2000 r., z 2, poz. 23).

Z przepisu art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali jednoznacznie wynika, że z powództwem tam wymienionym może wystąpić jedynie wspólnota mieszkaniowa. Z oczywistych względów w procesie wywołanym takim powództwem wspólnota reprezentowana będzie przez zarząd. Jednak w rozpatrywanej sprawie powodowa spółdzielnia występuje jednoznacznie w imieniu własnym, a nie reprezentuje wspólnoty mieszkaniowej, której nawet bliżej się nie określa. Dodać trzeba, że wystąpienie przez zarząd wspólnoty z powództwem, o jakim mowa w przepisie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowiłoby czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i dla swej skuteczności wymagałyby podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały (zob. art. 22 ust. 2 i ust. 5 pkt 7 ustawy o własności lokali).

Z tych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie przepisu art. 385 kpc. (...)

Uchwała

z dnia 21 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy

III CZP 129/08

1. Komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a).

2. Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy.

LEX nr 470697, Biul.SN 2009/1/8

470697

Dz.U.2000.80.903: art. 18

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Irena Gromska-Szuster.

Sędziowie SN: Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca), Grzegorz Misiurek.

Protokolant: Iwona Budzik.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przeciwko Rozalii i Marianowi R. o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 21 stycznia 2009 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 15 września 2008 r.,

1. "Czy w sytuacji, gdy w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną sprawowała komunalna jednostka organizacyjna-powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli (art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali) czy też jedynie w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali)?"

2. Czy reprezentacja wspólnoty przez zarządcę nieruchomości wspólnej w postępowaniu przed sądem wymaga szczególnego umocowania czy też uprawnienie do reprezentacji wynika z samego faktu powierzenia zarządu?"

podjął uchwałę:

1. Komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z

2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a).

2. Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy.

Uzasadnienie faktyczne

W toczącej się przed Sądem Rejonowym sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przeciwko Rozalii R. i Marianowi R. o zapłatę, Sąd ten zawiesił postępowanie i odmówił dopuszczenia do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika powoda radcy prawnego Hanny D. Pełnomocnik ustanowiony został przez prezesa zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., któremu - na podstawie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza - powierzony został zarząd nieruchomością wspólną. Sąd Rejonowy uznał, że powierzenie tej spółce zarządu nastąpiło w niewłaściwej formie, z naruszeniem art. 18 ust. 1 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.), wymagało bowiem zawarcia przez właścicieli lokali umowy, a nie podjęcia uchwały. W konsekwencji, powierzenie zarządu uchwałą stanowiło czynność prawną nieważną, co sprawia, że wspólnota nie posiada osoby upoważnionej do jej reprezentowania i tym samym nie posiada zdolności procesowej.

Przy rozpoznawaniu zażalenia na powyższe postanowienie Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości prawne, przedstawione w formie dwóch pytań sformułowanych w sentencji postanowienia.

Sąd ten zwrócił uwagę, że w dniu wejścia w życie ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną sprawowała komunalna jednostka organizacyjna, która, zgodnie z przepisami tej ustawy, status zarządcy utraciła. Z uwagi na treść art. 40 ust. 1 u.w.l. nie jest jednak jasne, czy skutek ten nastąpił w dniu wejścia ustawy w życie, czy w dniu jej ogłoszenia, a od rozstrzygnięcia tej kwestii zależy, czy ustanowienie nowego zarządcy następuje w trybie art. 18 ust. 1 czy też art. 18 ust. 2 u.w.l. Gdyby przyjąć bowiem, że w dniu wejścia w życie ustawy zarządcy nie było, a komunalna jednostka organizacyjna mogła wykonywać tylko powierzone ustawą czynności, konieczne byłoby określenie sposobu zarządu w drodze umowy (art. 18 u.w.l.). Przyjęcie przeciwnej koncepcji oznacza, że zastosowanie znajdzie art. 18 ust. 2a u.w.l. Zdaniem Sądu, pogląd, że komunalna jednostka organizacyjna sprawowała w dniu wejścia w życie ustawy zarząd powierzony, pozostaje w sprzeczności z art. 18 ust. 1, dopuszcza bowiem rozszerzenie kręgu podmiotów, którym zarząd taki może być powierzony.

Jeżeli okaże się, że powodowa wspólnota w należyтым trybie powierzyła zarząd nieruchomością Szczecińskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego sp. z o.o., pojawi się kolejny problem, sprowadzający się do tego, czy uprawnienie do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu przed sądem wymaga szczególnego umocowania, czy też wynika z samego faktu powierzenia zarządu. Sąd Okręgowy przytoczył postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, z uzasadnienia którego wynika, że w sytuacji, w której w umowie lub uchwale właścicieli pominięto kwestię reprezentacji, zastosowanie ma art. 33 w związku z art. 21 ust. 1 u.w.l., przesądzający istnienie takiego uprawnienia.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że reprezentowane są opinie przeciwne i opowiedział się za poglądem stwierdzającym, że występowanie zarządcy przed sądem może wynikać wyłącznie z woli wspólnoty, na podstawie wyraźnego pełnomocnictwa.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

I. Odpowiedź na pierwsze z przedstawionych zagadnień prawnych zależy od rozstrzygnięcia kwestii, czy komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące zarząd nieruchomością wspólną zachowały status zarządcy po wejściu w życie ustawy o własności lokali.

Odrębna własność lokali w tej nieruchomości ustanowiona została przed datą wejścia w życie ustawy o własności lokali (1 stycznia 1995 r.), nastąpiło to zatem w trybie art. 135 - 137 k.c., uchylonych z tym dniem. Ustanowienie odrębnej własności lokali wymagało zawarcia umowy notarialnej, która, jak wynika z art. 137 § 2 pkt 3 k.c., powinna określać sposób zarządu nieruchomością wspólną, a postanowienia w tym zakresie podlegały wpisowi do księgi wieczystej. Takie umowy zostały zawarte, a zarząd nieruchomością wspólną powierzono jednostce w nich komunalnej jednostce organizacyjnej.

Z ustawy o własności lokali wynika, że zarząd może być powierzony osobie fizycznej lub prawnej. Nie jest taką osobą nieposiadająca osobowości prawnej komunalna jednostka organizacyjna. Zgodnie z art. 41 u.w.l., wchodzi ona w życie z dniem 1 stycznia 1995 r., z wyjątkiem art. 40 ust. 1, który wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, tj. z dniem 27 lipca 1994 r. Przepis art. 40 ust. 1 stanowi, że państwowe lub komunalne jednostki organizacyjne, sprawujące na podstawie przepisów dotychczasowych zarząd nieruchomościami wspólnymi, są obowiązane zapewnić dla każdej z zarządzanych nieruchomości wspólnych ewidencję umożliwiającą najpóźniej od dnia 1 października 1994 r. ustalenie kosztów i przychodów dla każdej wspólnej nieruchomości oraz powiadomić współwłaścicieli, nie później niż do dnia 30 listopada 1994 r., o zmianach, jakie wprowadza niniejsza ustawa co do sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz co do ponoszenia jego kosztów. Z art. 40 ust. 2 zaś wynika, że do czasu uregulowania tych spraw przez właścicieli do zarządu, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy dotyczące zarządu zleconego przez właścicieli osobie fizycznej lub prawnej.

Powstaje pytanie, co oznacza zwrot "do czasu uregulowania tych spraw", o którym mowa w art. 40 ust. 2 u.w.l. i czy w okresie przejściowym pomiędzy dniem ogłoszenia a dniem wejścia w życie ustawy kompetencje zarządcy, jakim była komunalna jednostka organizacyjna ograniczały się tylko do tych wskazanych w ust. 1. Nie można uznać, że zwrot "do czasu" odnosi się do dat określonych w ust. 1 tego przepisu, a więc odpowiednio 1 października 1994 r. oraz 30 listopada 1994 r. Takie rozumienie przepisu oznaczałoby bowiem, że pomiędzy dniem 1 grudnia a 31 grudnia 1994 r. wspólnota byłaby pozbawiona zarządu. Trudno przyjąć, że celem ustawodawcy było pozostawienie wspólnot bez zarządcy, a zatem może chodzić jedynie o czas, w jakim właściciele lokalu uregulują - po wejściu w życie ustawy - kwestię zarządu nieruchomością zgodnie z regułami w niej wskazanymi. Nie można też przyjąć, aby kompetencje takiej jednostki ograniczały się tylko do opracowania ewidencji i powiadomienia współwłaścicieli o zmianach wprowadzonych ustawą, skoro oznaczałoby to, że aż do czasu wyboru zarządu albo powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej bieżące zarządzanie nieruchomością wspólną nie byłoby w żaden sposób uregulowane. Należy zatem przyjąć, że jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy zarząd nieruchomością wspólną sprawowała komunalna jednostka organizacyjna, to po wejściu w życie ustawy zachowała status zarządcy, a konsekwencją braku zdolności prawnej takiej jednostki jest jedynie to, że umowa o zarząd nieruchomością wspólną powinna być - zarówno przed wejściem w życie ustawy jak i po tym zdarzeniu - zawarta z gminą, którą taka jednostka może reprezentować. Powyższy wniosek wynika także z art. 26 ust. 2 u.w.l., który nie dotyczy takich wspólnot, w których przed wejściem w życie ustawy wszystkie lokale zostały już wyodrębnione. W takich zatem wspólnotach zarząd może sprawować dotychczasowy zarządca i

nie ma podstaw do żądania ustanowienia przymusowego zarządcy przez sąd. Prezentowany pogląd wspierają także reguły prawa intertemporalnego. Wyróżnia się dwa generalne sposoby rozwiązania kolizji przepisów. Po pierwsze, zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej do skutków prawnych związanych ze stosunkiem prawnym powstałym pod rządem dawnej ustawy; po drugie, zasadę dalszego stosowania ustawy dawnej. W przypadku stosunków prawnych obligacyjnych normy prawa intertemporalnego zawarte są w dwóch artykułach przepisów wprowadzających k.c. Odpowiedzi na pytanie dotyczące zastosowania jednej z dwóch powyższych zasad należy szukać w przepisach intertemporalnych zawartych w ustawach i przepisach wprowadzających k.c.

W przepisach ustawy takich reguł nie zamieszczono, zatem poprzez odesłanie z art. 1 ust. 2 u.w.l. należy sięgnąć do przepisów kodeksu cywilnego. Przepis art. 3 k.c. wyraża zasadę nieretroakcji, nie wyjaśnia jednak wątpliwości dotyczących stosowania przepisów do stosunków prawnych już istniejących, tzn. czy po wejściu w życie nowej regulacji należy stosować jej przepisy, czy też przepisy ustawy dawnej. Na powyższe wątpliwości odpowiadają przepisy prawa prywatnego międzyczasowego (intertemporalnego).

Zgodnie z ogólną regułą zawartą w art. XLIX § 1 p.w.k.c. "Do zobowiązań, które powstały przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy tego kodeksu, jeżeli chodzi o skutki prawne zdarzeń, które nastąpiły po dniu wejścia kodeksu w życie, a które nie są związane z istotą stosunku prawnego". W art. L ustawodawca wymienił umowy, do których stosuje się przepisy kodeksu, czyli przepisy ustawy nowej. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że w przypadku kolizji ustaw dotyczących stosunków obligacyjnych powstałych przed wejściem kodeksu cywilnego w życie, regułą jest stosowanie ustawy dawnej. Ustawa nowa jest stosowana wówczas, gdy zdarzenia prawne nie są związane z istotą stosunku prawnego. Rozważania te można również odnieść do wszelkich umów, w których powierzono zarząd komunalnym jednostkom organizacyjnym przed 1 stycznia 1995 r. tym bardziej, że stosunek prawny pomiędzy komunalną jednostką organizacyjną a właścicielami lokali powstały przed 1 stycznia 1995 r. należy zaliczyć do grupy stosunków, które winny cechować się trwałością.

II. W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. wyrok z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03, uchwała z dnia 27 listopada 2003 r. niepubl., III CZP 74/03, OSNC 2005, nr 1, poz. 6, postanowienie z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, niepubl.), konsekwentnie przyjmuje się, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem "zarząd" w dwóch znaczeniach, to jest w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym. W tym pierwszym znaczeniu chodzi o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli o podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla jej utrzymania. Podmiotem podejmującym takie czynności jest będący osobą trzecią w stosunku do wspólnoty zarządca, któremu właściciele lokali zarząd powierzyli. W drugim znaczeniu chodzi o organ wspólnoty wchodzący w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego organu jest działaniem samej wspólnoty. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Umowa w formie aktu notarialnego zawierana jest pomiędzy właścicielami lokali, a nie pomiędzy nimi i zarządcą. Określenie sposobu zarządu może polegać na tym, że właściciele postanowią sprawować zarząd bezpośrednio (dotyczy wspólnot małych, wówczas znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności), mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy, mogą wreszcie ustanowić swój organ w postaci zarządu, który sam będzie zarządzał nieruchomością albo zleci to zarządcy, jakiego sam wybierze. Jeżeli zatem właściciele w umowie postanowili, że powierzą zarząd zarządcy, to tak właśnie określili sposób zarządu.

Przy ustanawianiu odrębnej własności poszczególnych lokali w nieruchomości, której dotyczy sprawa, w umowach zawartych w formie aktu notarialnego postanowiono, że zarząd powierzony zostanie komunalnej jednostce organizacyjnej. Sposób zarządu nieruchomością wspólną został już zatem określony, nie ma więc potrzeby dokonywania tego ponownie po wejściu w życie ustawy. Właściciele lokali mogą oczywiście zmienić sposób ustalonego zarządu, co wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a). Zmiana osoby zarządcy nie jest określeniem sposobu zarządu, nie wymaga zatem umowy właścicieli zawartej w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1). Niezależnie od tego, konieczność zawierania takiej umowy przy każdej zmianie podmiotu zarządzającego, zwłaszcza w dużych wspólnotach, liczących wielu właścicieli, byłaby bardzo uciążliwa, a nierzadko zawarcie takiej umowy byłoby w ogóle niemożliwe. Zmiana osoby zarządcy nie jest co prawda zmianą sposobu zarządu, biorąc jednak pod uwagę fakt, że podmiot zarządzający podlega wpisowi do księgi wieczystej w dziale III, trzeba uznać, że wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza i w tym wypadku znajduje zastosowanie art. 18 ust. 2a.

W konsekwencji powyższych rozważań należy uznać, że komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 203 ze zm.), może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

III. W orzecznictwie wyrażano zróżnicowane poglądy odnośnie do tego, czy zarządca, któremu powierzono zarząd wspólnoty, z mocy prawa może reprezentować wspólnotę przed sądem. W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 lutego 2002 r. (I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157) Sąd Najwyższy przyjął pogląd, zgodnie z którym powierzenie zarządu osobie prawnej nie jest równoznaczne z udzieleniem pełnomocnictwa w rozumieniu art. 86 k.p.c., wobec czego występujący w procesie radca prawny powinien legitymować się pełnomocnictwem udzielonym przez wspólnotę, a nie przez zarządcę, nie uzasadniając jednak szerzej tego stanowiska. Odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05 (niepubl.), w myśl którego "Jeżeli ustanowiono zarządcę na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 1994 r., to zagadnienie działania zarządcy (osoby prawnej lub fizycznej) w imieniu właścicieli lokali i zakresu takiego upoważnienia sprowadza się w istocie do treści postanowień umowy lub uchwały właścicieli, przewidzianych w art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy". W razie braku zaś stosownych postanowień zawartych w umowie, czy też uchwale właścicieli lokali, należy odwołać się do brzmienia art. 33 u.w.l., a "w konsekwencji, nie ma przeszkód do stosowania do ustanowionego w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. zarządcy przepisu art. 21 ust. 1 u.w.l., który wskazuje na kompetencje zarządu do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej". Powyższy pogląd nie znalazł akceptacji w doktrynie, w której dość zgodnie prezentowane jest stanowisko, że tezę omawianego postanowienia należałoby uzupełnić i uznać, iż zarządca ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 może występować w imieniu właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, jeżeli udzielili mu stosownego pełnomocnictwa. Podkreśla się w doktrynie, że zarządca nie może reprezentować wspólnoty przed sądem, jeżeli nie legitymuje się odpowiednim pełnomocnictwem albo też upoważnienie nie znalazło się w umowach, o których mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., bądź w uchwale, o jakiej mowa w art. 18 ust. 2a.

Nie podzielając poglądu przedstawionego w przytoczonej uchwale należy w ocenie Sądu Najwyższego w obecnym składzie przywołać następujące argumenty. Nie ma podstaw do stosowania art. 21 ust. 1 u.w.l. dla określenia kompetencji zarządcy, któremu powierzono zarząd na podstawie art. 18 ustawy. Uprawnienie zarządu w znaczeniu podmiotowym do reprezentowania wspólnoty płynie z samej uchwały powołującej ten organ i znajduje

uzasadnienie w teorii organów osoby prawnej (art. 38 w związku z art. 33¹ k.c.), podczas gdy zarządca w rozumieniu art. 18 u.w.l. jest tylko przedstawicielem wspólnoty i dla umocowania do działania w jej imieniu potrzebuje pełnomocnictwa (art. 96 k.c., art. 86 i 87 k.p.c.). Ponadto, w art. 33 u.w.l. zawierającym odesłanie do przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną, w tym do art. 21 ust. 1, mowa jest o reprezentacji wspólnoty przy dokonywaniu czynności materialnoprawnych, nie dotyczy on natomiast przedstawicielstwa procesowego. Niezależnie od tego, z przepisu wynika jedynie, że zakres upoważnienia zarządcy do działania w imieniu wspólnoty obejmuje tylko sprawy zwykłego zarządu. Samo jednak upoważnienie musi wynikać z umowy lub uchwały. Oznacza to, że w braku stosownych postanowień umowy czy uchwały nie można przy zastosowaniu art. 21 ust. 1 i art. 33 określić zakresu umocowania zarządcy. W konsekwencji tych rozważań należy zatem dojść do wniosku, że reprezentacja wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w uchwale na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

2002.01.15 wyrok s.apel. I ACa 995/01 OSA 2003/3/13
w Gdańsku

Wynikająca z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903) szczególna forma przewidziana dla uchwały dotyczyć będzie zmiany sprawowania zarządu, uprzednio powierzonego osobie trzeciej, nie zaś zmiany osoby sprawującej zarząd.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku, po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2002 r., sprawy z powództwa Gminy S. i A. Z., przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w S. o ustalenie nieważności uchwały, na skutek apelacji pozwanej, od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 30 maja 2001 r., oddala apelację.

Po zmianie przepisów, a w szczególności po wejściu w życie od dnia 1 stycznia 1995 r. ustawy o własności lokali, zarząd nad nieruchomością powierzono Gminie Miejskiej S. - Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej, zaś w kolejnych latach udzielono zarządcy absolutorium i powierzono dalszy zarząd (...).

Zawierane w tym czasie umowy dotyczące sprzedaży dalszych lokali (...) przewidywały, że do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wynika stąd, iż właściciele lokali, tzn. Skarb Państwa a później Gmina Ś. oraz nabywca lokalu wyodrębnionego ustanawiali zarząd zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 137 § 2 k.c., zaś gdy weszły w życie przepisy ustawy o własności lokali, to zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy, każdy następny nabywca związany był ustaleniami poprzedników co do sposobu sprawowania zarządu.

Przepisy ustawy o własności lokali stanowiły podstawę aby do czasu zmiany sposobu sprawowania zarządu był on w myśl art. 40 ust. 2 ustawy sprawowany przez komunalną jednostkę organizacyjną, która czyniła to dotychczas. W myśl art. 33 ustawy - do takiego zarządu ex lege stosować należy przepisy rozdziału o zarządzie nieruchomością wspólną, które wchodzi w grę jeśli umowa dotycząca zarządu nie reguluje w sposób wystarczający zasad jego sprawowania.

(...) Konkludując dotychczasowe rozważania należy wskazać, że wynikająca z art. 18 ust. 2 ustawy szczególna forma przewidziana dla uchwały dotyczyć będzie zmiany sposobu sprawowania zarządu uprzednio powierzonego osobie trzeciej, nie zaś zmiany osoby (czy będzie to osoba fizyczna czy prawna) sprawującej zarząd.

Taki wniosek zgodny jest z zapisem art. 26 ust. 2 ustawy, przewidującym zarząd przymusowy ustanowiony przez sąd w sytuacji, gdy żadna z obu form zarządu nie zostanie powołana w nieruchomości, w której jest większa liczba lokali niż siedem.

77321

Wyrok

z dnia 12 lipca 2006 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie

I ACa 183/06

1. Jakkolwiek ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, pomieszczony w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali, ma charakter przykładowy, to jednak z jego treści wywieść należy konstatację, iż reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 ustawy, zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż w art. 22 ust. 3 ustawy, w zakresie postępowań sądowych, wymieniono jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy.

2. Właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego. Udzielenie absolutorium administratorowi, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy, jest w istocie przejawem zadowolenia członków wspólnoty z przedsięwziętych przez niego czynności. Niewątpliwie jest przy tym, że ocena sposobu administrowania wchodzi w zakres spraw wspólnoty, a podjęta w tym zakresie uchwała nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza powszechnie akceptowanych norm życia społecznego.

LEX nr 279981

279981

Dz.U.2000.80.903: art. 22; art. 30

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SA Artur Kowalewski (spr.).
Sędziowie: SA Danuta Jezierska, SO del. Krzysztof Górski.
Protokolant: Referent stażysta Magdalena Goltsche.

Sentencja

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2006 r. na rozprawie w Szczecinie sprawy z powództwa Andrzeja U. i Elżbiety U. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F. w S. o uchylenie uchwał na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2005 r.:

- I. Zmienia pkt 1 i 3 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F. w S. z dnia 22 marca 2004 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F. w S., oddała powództwo w zakresie żądania uchylenia uchwały wyżej wymienionej Wspólnoty nr 2/2004 z dnia 22 marca 2004 r. oraz zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 80 (osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.
- II. Oddała apelację w pozostałym zakresie.
- III. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 80 (osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Powodowie Elżbieta U. i Andrzej U. wnieśli o ustalenie nieważności lub uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F. w S. z dnia 22 marca 2004 r. nr 1/2004 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F. w S. oraz uchwałę nr 2/2004 r. w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządcy - Zespołu Wspólnot Mieszkaniowych w S.

Pozwana - Wspólnota Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. F. w S. - wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2005 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił ww. uchwały pozwanej Wspólnoty, umorzył postępowanie w zakresie żądania ustalenia ich nieważności uchwał oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 160 zł. tytułem kosztów postępowania, wspierając powyższe rozstrzygnięcie następującą argumentacją.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z bezpośredniego brzmienia art. 23 ust. 1 powyższej ustawy wynika m.in., iż uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zatem uchwały nr 1 i 2/2004 zostały podjęte w chwili zakończenia indywidualnego zbierania głosów, tj. w dniu 22 marca 2004 r. Stosownie, zaś od treści art. 23 ust. 3, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Powodowie otrzymali zawiadomienie w dniu 8 kwietnia 2004 r., a więc termin 6-tygodniowy do zaskarżenia uchwały upłynął z dniem 20 maja 2004 r., a zatem po wytoczeniu przedmiotowego powództwa. Z tych też względów podniesiony przez pozwaną zarzut wniesienia pozwu z uchybieniem tego terminu okazał się nieuzasadniony.

Sąd Okręgowy wskazał, iż podstawowym uprawnieniem właściciela lokalu jest prawo do kontroli nad działalnością zarządu, realizowane przy pomocy dwóch instrumentów. Zasadą jest jawność działania zarządu wobec właścicieli, czego szczególnym wyrazem jest przepis stanowiący, że na żądanie właściciela lokalu zarząd jest obowiązany udzielić mu stosownych informacji (art. 29 ust. 2 ustawy), po drugie zaś, zebranie właścicieli dokonuje każdego roku oceny pracy zarządu i wypowiada się, co do absolutorium. Artykuł 30 ust. 1 pkt 2 ustawy nakłada na zarząd wspólnoty obowiązek składania właścicielom lokali rocznych sprawozdań ze swojej działalności. Brzmienie tego przepisu wskazuje jednoznacznie na to, iż dokument ten winien pochodzić od zarządu. Sprawozdanie, nazwane "Rozliczeniem Finansowym za okres od 1.01.2003 r. do 31.12.2003 r." nie zostało podpisane przez Zarząd pozwanej. Wspólnota nie wykazała, aby podstawą podejmowania przez właścicieli uchwał był inny dokument podpisany przez członków zarządu, bądź też, aby taki dokument w ogóle istniał. W konsekwencji dokument przedłożony przez administratora był jedynie projektem sprawozdania, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy i który nie mógł stanowić podstawy do udzielenia zarządowi absolutorium. Z tego też względu zaskarżona uchwała nr 1/2004, jako sprzeczna z prawem, podlegała oddaleniu.

Za uzasadnione Sąd I instancji uznał również powództwo o uchylenie uchwały nr 2/2004, w której treści zebranie właścicieli udziela absolutorium administratorowi, co stanowiło przejaw zadowolenia jej członków z czynności przedsięwziętych przez administratora. Zdaniem Sądu Okręgowego, "absolutorium" jest czynnością prawną członków wspólnoty i w żadnym przypadku nie może odnosić się do czynności administratora, a zatem zachodzi jej sprzeczność z przepisami w art. 30 ustawy. Akceptacja przeciwnej tezy wiązałaby się z koniecznością wykazania, iż Zespół Wspólnot Mieszkaniowych w S. jako agenda Wojskowej Agencji Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie posiada status podmiotu sprawującego zarząd w rozumieniu art. 18 ust. 1 bądź 2a ustawy o własności lokalu, a to wymagałoby wykazania, iż strony ustaliły umowny tryb zarządu. Tymczasem z treści aktu notarialnego wynika, iż został przyjęty ustawowy model sprawowania zarządu wspólnotą.

Powyższy wyrok, w części uwzględniającej powództwo, zaskarżyła apelacją pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. F. w S., zarzucając:

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na ustaleniu przez Sąd Okręgowy, że uchwała nr 1/2004 została podjęta w dniu 22 marca 2004 r., gdy tymczasem faktycznie, uchwała ta została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 3 marca 2004 r.,
- naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, polegające na uchyleniu przez Sąd Okręgowy uchwały nr 1/2004 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. w S., mimo że powództwo zaskarżające uchwałę zostało wniesione po upływie 6-tygodniowego terminu od jej uchwalenia,
- naruszenie prawa materialnego, polegające na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 23 i art. 30 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że uchwała w sprawie absolutorium dla zarządcy nie powinna być podjęta i że narusza wymieniony przepis w sytuacji, gdy przepis art. 30, w tym stanie faktycznym, w ogóle nie ma zastosowania.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia w zakresie pkt 1 i 3 poprzez oddalenie powództwa i "utrzymanie w mocy podjętych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej" oraz obciążenie powoda kosztami postępowania za obie instancje.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Na rozprawie apelacyjnej powód wskazał, iż zgodnie z uchwałą nr 15/2006 członkom zarządu cofnięto pełnomocnictwo do reprezentowania wspólnoty przed sądem, przedkładając powiadomienie o treści ww. uchwały, a zatem nie posiadają oni prawa do występowania w jej imieniu w postępowaniu apelacyjnym. Członkowie zarządu oświadczyli zaś, iż skoro sprawa została wszczęta w okresie, gdy tego rodzaju pełnomocnictwo posiadali, mają prawo kontynuowania prowadzenia sprawy, aż do jej zakończenia. Nie udzielali pełnomocnictwa osobie trzeciej w celu reprezentacji Wspólnoty przed sądem.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się częściowo zasadna.

Wbrew powodowi, podjęta przez właścicieli uchwała nr 15/2006 nie wywołuje jakichkolwiek skutków w zakresie uprawnienia zarządu wspólnoty do występowania w jej imieniu w niniejszym procesie. W pozwanej wspólnotcie, wobec braku określenia sposobu sprawowania zarządu w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), stosować w tym zakresie należy rozwiązania ustawowe. Zgodnie z art. 21 ust. 1 i 2 ustawy zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali, przy czym w przypadku gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Powyższe uprawnienie, mające charakter ustawowy, doznaje ograniczenia jedynie w zakresie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których podjęcia wymagana jest stosowna uchwała właścicieli, wyrażająca zgodę na jej dokonanie oraz udzielająca zarządowi stosownego pełnomocnictwa (art. 22 ust 1 i 2 ustawy). Jakkolwiek ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, pomieszczony w art. 22 ust. 3 ustawy, ma charakter przykładowy, to jednak z jego treści wywieść należy konstatację, iż reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 ustawy, zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż w art. 22 ust. 3 ustawy, w zakresie postępowań sądowych, wymieniono jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy. Jeśli zaś dodatkowo zważyć, iż dyspozytywne przepisy ustawy, jako regułę przewidują umocowanie zarządu do samodzielnej reprezentacji wspólnoty, zaś wyjątków od tej zasady - zgodnie z podstawowym kanonem wykładni norm prawnych - nie można interpretować rozszerzająco, oraz dodatkowo, że w katalogu czynności, o których mowa w art. 22 ust. 3 ustawy, także tych o charakterze materialnoprawnym, nie daje jakiegokolwiek podstawy do rozciągnięcia przewidzianych w nim skutków na przedmiotowe działanie zarządu pozwanej, choćby nawet w drodze wnioskowania per analogiam, to tym samym brak jest dostatecznych argumentów do przypisywania wzmiankowanej uchwale znaczenia, jakie nadaje jej powód. Godzi się przy tym podkreślić, iż fakt ważności przedmiotowej uchwały, wobec jej niezaskarżenia, jest dla oceny analizowanego zagadnienia okolicznością całkowicie indyferentną, skoro nie mogła ona modyfikować, o ile nie została zaprotokołowana przez notariusza (art. 18 ust. 3 ustawy), ustawowego modelu sprawowania zarządu.

Z treści apelacji wynika jednoznacznie, iż wadliwości stanowiska Sądu I instancji w zakresie uznania uchwały nr 1/2004 za sprzeczną z prawem, skarżąca upatrywała wyłącznie w odmiennym ustaleniu daty jej podjęcia, co tym samym determinowało ustalenie w przedmiocie zachowania przez powodów terminu do jej zaskarżenia, przewidzianego w art. 25 ust. 1 i 1a ustawy. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia przesądza tym samym o kierunku wyrokowania, skoro

pozwana nie kwestionuje trafnego ustalenia Sądu I instancji, iż przy podejmowaniu uchwały doszło do materialnego uchybienia polegającego na nie przedłożeniu - pochodzącego od zarządu - rocznego sprawozdania z jego działalności.

Aprobując w całości ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy w tym zakresie, zwrócić należy w pierwszej kolejności uwagę, iż wbrew pozwanej, marginalizującej znaczenie głosowania nad uchwałą nr 1/2004 w trybie indywidualnego zbierania głosów, po dniu odbycia zebrania właścicieli, jakkolwiek z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie uprawnia do przyjęcia, iż czynności z tym związane były jedynie działaniami nieformalnymi, faktycznymi, mającymi na celu wyłącznie uzyskanie bardziej reprezentatywnej opinii członków wspólnoty o pracy zarządu. Sekwencja zdarzeń związanych z przeprowadzeniem tego głosowania jednoznacznie prowadzi do wniosku, iż przyjęto mieszany system głosowania, a podjęta uchwała jest wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo zaś w drodze ich indywidualnego zebrania (art. 23 ust. 1 ustawy), o czym jednoznacznie świadczy zarówno data wskazana jako dzień jej podjęcia, a przede wszystkim zastosowanie trybu indywidualnego, pisemnego zawiadamiania właścicieli o treści uchwały, przewidzianego wyłącznie dla uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie (art. 23 ust. 3 ustawy). Za całkowicie gołosłowne w tym kontekście i podniesione wyłącznie na użytek przyjętej w procesie linii obrony, uznać należało twierdzenie skarżącej, jakoby wskazanie dnia 22 marca 2004 r. jako daty podjęcia uchwały, było jedynie wynikiem nieznamości prawa przez członków komisji skrutacyjnej.

Analiza argumentacji skarżącej pozwala na wyprowadzenie wniosku, iż jej wadliwość jest w istocie efektem nie rozróżniania aktu głosowania od finalnego wyniku tego głosowania, jakim jest podjęcie uchwały. Okoliczność, że w trakcie głosowania za przyjęciem uchwały opowiedziała się wymagana większość, nie oznacza w żaden sposób, że uchwała ta, od tej chwili uzyskuje byt prawny. Dopóty, dopóki powołany do tego organ (w przypadku pozwanej - komisja skrutacyjna) nie ustali ostatecznych wyników głosowania, co nastąpić może dopiero po jego całkowitym zakończeniu, istnieje jedynie projekt uchwały poddany procedurze głosowania. Z zebranego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego wynika zaś jednoznacznie, że uchwała nr 1/2004 została podjęta w dniu 22 marca 2004 r. (vide: protokół z pracy komisji skrutacyjnej).

Dla wyczerpania krytyki argumentacji skarżącej w tej materii wskazać w końcu należy, iż zawiadomienie właścicieli o treści proponowanych uchwał, stwarza wyłącznie domniemanie, że znane im były projekty uchwał. Skoro zatem uchwała podejmowana jest we wskazanej wyżej chwili, to oczywiste jest, że o jej treści właściciel może podjąć wiadomość najwcześniej w chwili jej uchwalenia, choćby nawet nie różniła się ona w żaden sposób od samego projektu. Nie zasługuje zatem na akceptację pogląd pozwanej, jakoby treść uchwał była powodom znana jeszcze przed rozpoczęciem zebrania w dniu 3 marca 2004 r.

Odmienne ocenić natomiast należało natomiast tę część apelacji, w której pozwana zakwestionowała stanowisko Sądu I instancji w przedmiocie podstaw uznania uchwały nr 2/2004 za sprzeczną z prawem. Nie negując ustalenia tego Sądu, iż Zespół Wspólnot Mieszkaniowych w S. jako agenda Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w Warszawie nie posiada statusu zarządcy w rozumieniu art. 18 ust. 1 bądź 2a ustawy, pogląd, jakoby podjęcie uchwały udzielającej absolutorium temu podmiotowi naruszało art. 30 tej ustawy, nie może się ostać. Wzmiankowany przepis nie zastrzega bowiem, wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego, pojęcia "absolutorium" wyłącznie dla uchwał dotyczących oceny pracy zarządu wspólnoty lub zarządcy. Jego zakresem znaczeniowym objęty jest wyłącznie nakaz podjęcia na zebraniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 ustawy, wskazanych w nim uchwał, przy pozostawieniu właścicielom

suwerennego prawa rozszerzenia porządku zebrania o inne dotyczące funkcjonowania wspólnoty kwestie (vide: użyty w art. 30 ust. 2 ustawy zwrot: "w szczególności"). Dokonaną przez Sąd I instancji wykładnię analizowanego przepisu, uznać przy tym trzeba za niekonsekwentną i to również w kontekście przyjętej przez ten Sąd literalnej metody interpretacji norm prawa: jeśli bowiem termin "absolutorium" użyty został przez ustawodawcę jedynie w relacji do zarządu wspólnoty (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy), to niczym nieuprawniona jest konstatacja, iż może być ono udzielone także zarządcy, skoro art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy przewiduje wyłącznie dokonanie oceny jego pracy.

Przyjęty przez ustawodawcę model sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, tworząc określone ramy prawne jego funkcjonowania, jedynie konkretyzuje - na użytek przedmiotu regulacji - sposób realizacji konstytucyjnej zasady ochrony własności, w żadnej mierze zasady tej nie ograniczając. W konsekwencji należy przyjąć, że właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego. Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, iż udzielenie absolutorium administratorowi jest w istocie przejawem zadowolenia członków wspólnoty z przedsięwziętych przez niego czynności. Niewątpliwie jest przy tym, że ocena sposobu administrowania przez Zespół Wspólnot Mieszkaniowych w Szczecinie wchodzi w zakres spraw wspólnoty, a podjęta w tym zakresie uchwała nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza powszechnie akceptowanych norm życia społecznego. W konsekwencji zatem, brak było podstaw do jej zakwestionowania i to niezależnie od tego, czy formalna treść uchwały odwoływała się do pojęcia, używanego zwykle przez ustawodawcę dla opisanego innych stanów faktycznych. Rzeczywiste znaczenie i charakter podjętej uchwały nie wywołuje bowiem jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych. Jeśli zatem dodatkowo zważyć, iż w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a, mającym charakter prekluzyjny w zakresie wskazania przez inicjującego proces podstaw zaskarżenia uchwały, powodowie, poza wskazaną wyżej okolicznością, odwoływali się wyłącznie do nieważności umowy zawartej z administratorem z punktu widzenia art. 18 ust. 1 ustawy - co w świetle przedstawionych wyżej rozważań - nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy jakiegokolwiek znaczenia, konieczne stało się wydanie wyroku reformatoryjnego o treści jak w pkt I sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Pomieszczone w nim rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu, jest wynikiem zastosowania zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów (art. 100 k.p.c.) - koszty takie poniósł jedynie powód - 160 zł opłaty sądowej od pozwu, a skoro wygrał proces w połowie, to pozwana zobowiązana jest zwrócić mu z tego tytułu kwotę 80 zł.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanej, z opisanych wyżej przyczyn, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., według analogicznych reguł jak w przypadku kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego z tą tylko modyfikacją, iż w tym postępowaniu to powód jako przegrywający postępowanie odwoławcze w połowie, zobowiązany jest uiścić z tego tytułu połowę wniesionej przez pozwaną opłaty sądowej od apelacji.

Wyrok

z dnia 19 grudnia 2007 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach

II SA/GI 762/07

W przepisie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118) ustawodawca obok inwestora wskazał podmioty władające nieruchomościami, do których nie można zaliczyć zarządcy, o jakim mowa w art. 184 i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Wymogi takie spełniają natomiast państwowe jednostki organizacyjne mające w trwałym zarządzie mienie Skarbu Państwa bądź odpowiednie samorządowe jednostki organizacyjne mające w trwałym zarządzie mienie jednostki samorządu terytorialnego. Jak się wydaje wymóg taki spełniać będzie również zarządca nieruchomości wyznaczony w trybie przepisów Kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 203, czy art. 269 tej ustawy.

LEX nr 347951

347951

Dz.U.2006.156.1118: art. 28

Dz.U.2004.261.2603: art. 184

Dz.U.1964.16.93: art. 203; art. 269

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia NSA Łucja Franciczek.

Sędziowie WSA: Włodzimierz Kubik (spr.), Rafał Wolnik.

Protokolant: sekr. sąd. Elwira Massel.

Sentencja

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 grudnia 2007 r. sprawy ze skargi T.B. na decyzję Wojewody S. w przedmiocie umorzenia postępowania odwoławczego w sprawie pozwolenia na budowę oddała skargę.

Uzasadnienie faktyczne

Prezydent Miasta S. zatwierdził decyzją projekt budowlany i udzielił M.N. pozwolenia na rozbudowę budynku mieszkalno-usługowego o część biurowo-usługową. Przewidziany do rozbudowy obiekt był zlokalizowany na działce k.m. (...) w S. W podstawie prawnej decyzji organ administracji architektoniczno-budowlanej I instancji wskazał art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118) oraz art. 104 k.p.a. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia podał, że zatwierdzony projekt budowlany jest zgodny z decyzją o warunkach zabudowy oraz spełnia wymagania wskazane w art. 28-32 Prawa budowlanego. Wskazał także, że projektowana inwestycja spowoduje przysłonięcie okien znajdujących się we wschodniej ścianie budynku przy ul. (...) usytuowanej w granicy działki inwestora. Umieszczenie jednak okien w ścianie granicznej narusza przepisy prawa budowlanego mające charakter bezwzględnie obowiązujący.

Od decyzji tej odwołanie wniosła H.K. zarządca nieruchomości w S. W odwołaniu wskazała, że nie zgadza się z zamurowaniem dwóch okien w administrowanym przez nią budynku. Podała, iż nie wie jakie były ustalenia poprzedzające wydanie zaskarżonej decyzji oraz kiedy zostały wykonane okna w ścianie administrowanego przez nią budynku, gdyż zarząd nad tym obiektem przejęła dopiero (...) r. Przewidziane do zamurowania okna są jedynymi oknami w dwóch lokalach mieszkalnych na pierwszym i drugim piętrze budynku. W tej sytuacji zatwierdzony projekt budowlany narusza art. 5 ust. 1 pkt 9 (błędnie określony jako pkt 6) ustawy

Prawo budowlane, zapewniający ochronę interesów osób trzecich, bowiem pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Zaskarżoną decyzją Wojewoda, działając w oparciu o art. 138 § 1 pkt 3 k.p.a., umorzył postępowanie odwoławcze z uwagi na to, że zarządca budynku odwołująca się od decyzji organu I instancji nie wykazała się interesem prawnym pozwalającym uznać ją za stronę postępowania. Podał, że do odwołania H.K. dołączyła jedynie kserokopię pełnomocnictwa udzielonego jej przez T.B. zamieszkałą w (...). W treści tego pełnomocnictwa wskazano, że dotyczy ono sprawowania administracji i zarządu nieruchomością zabudowaną kamienicą czynszową z lokalami użytkowymi i mieszkalnymi położoną w S. oraz do reprezentowania wobec osób trzecich mocodawcy we wszystkich sprawach związanych z wykonywaniem czynności zwykłego zarządu przedmiotową nieruchomością. W związku z tym, że T.B. udzielająca pełnomocnictwa nie określiła na podstawie jakiego tytułu jest osobą uprawnioną do władania opisaną nieruchomością, Wojewoda wezwał wnoszącą odwołanie zarządcę budynku do udokumentowania uprawnień do reprezentowania T.B. we wszystkich sprawach w zakresie przepisów ustawy Prawo budowlane, informując ją o treści art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane. W piśmie tym wskazano, że w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji znajduje się działka zabudowana budynkiem, jednak w sporządzonym przez Urząd Miejski w S. wypisie z rejestru gruntów nieruchomość ta została oznaczona jako grunty o nieustalonym władaniu. W odpowiedzi H.K. przekazała poświadczony odpis załączonego do odwołania pełnomocnictwa oraz odpis potwierdzony za zgodność z oryginałem pełnomocnictwa z dnia (...) r. udzielonego w T. przez T.B. dającego umocowanie do reprezentowania jej we wszystkich postępowaniach administracyjnych przez radcę prawnego K.H. oraz H.K. W ocenie organu, przekazane dokumenty nie pozwoliły jednak na uznanie H.K. za stronę postępowania.

W ocenie organu, nie można jej było bowiem uznać za zarządcę nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), gdyż stosownie do art. 185 ust. 2 powołanej ustawy winna ona być stroną umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości. Treść tych przepisów dowodzi, że nie jest możliwe, aby wnosząca odwołanie osoba posiadająca licencję do zarządzania nieruchomością, swoje uprawnienie do występowania na prawach strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę wywodziła jedynie z treści przekazanych organowi pełnomocnictw. Pełnomocnictwa te wskazują bowiem jedynie, że H.K. może reprezentować T.B. jako jej pełnomocnik w postępowaniach administracyjnych. W sprawie brak jednak wiarygodnego dowodu, że T.B. posiada cywilnoprawny tytuł do nieruchomości w S. Uwzględniając powyższe, organ odwoławczy nie znalazł więc podstaw do uznania zarówno H.K., jak i T.B. za strony postępowania i orzekł o umorzeniu postępowania odwoławczego.

Skargę na decyzję wniosła T.B. zastępowana przez radcę prawnego K.H., wnosząc o jej uchylenie. W uzasadnieniu skargi wskazała, że merytoryczne rozpatrzenie odwołania od decyzji Prezydenta Miasta S. ma bardzo duże znaczenie, gdyż zamierzona rozbudowa sąsiedniego budynku bezpośrednio będzie oddziaływać na budynek w S. Skarżąca wyjaśniła także, że jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, a prawo do niej nabyła na podstawie pkt 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 postanowienia Sądu Rejonowego w S. stwierdzającego nabycie spadku. Jednocześnie wyjaśniła, że nie doszło do założenia księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości wobec braku współdziałania ze strony pozostałych współwłaścicieli. Tym niemniej stosownie do art. 209 k.c. była ona uprawniona do samodzielnego wykonywania czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa, a więc posiadać status strony w niniejszej sprawie. Do skargi dołączony został odpis przywołanego w skardze postanowienia SR w S. oraz odpis zarządzenia tego Sądu o zwrocie wniosku C.B. o założenie księgi wieczystej.

W odpowiedzi na skargę Wojewoda wniósł o jej oddalenie, podtrzymując w całości stanowisko zajęte w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji.

Uzasadnienie prawne

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga nie mogła odnieść skutku. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach dokonujący, zgodnie z art. 1 § 2 ustawy z dnia 25 lipca 2002 r. - Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. Nr 153, poz. 1269) kontroli zaskarżonej decyzji w aspekcie jej zgodności z prawem uznał, że nie narusza ona przepisów prawa materialnego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, a także nie narusza przepisów postępowania administracyjnego w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Przystępując do merytorycznej kontroli zaskarżonej decyzji po pierwsze należy wskazać, że nie uchybia ona przepisom proceduralnym, albowiem organ odwoławczy poprawnie ocenił zebrane dowody, na ich podstawie dokonał trafnych ustaleń faktycznych. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Nie ulega wątpliwości, że zabudowana działka położona w S. leży w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu. Wbrew stanowisku organu odwoławczego wskazać jednak trzeba, że zarządca nieruchomości ustanowiony w trybie przepisów zamieszczonych w rozdziale 3 Działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest stroną postępowania o pozwolenie na budowę i to mimo iż zarządzana przez niego nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania obiektu. W przepisie art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane ustawodawca obok inwestora wskazał bowiem podmioty władające nieruchomościami, do których nie można zaliczyć zarządcy o jakim mowa w art. 184 i następnym ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wymogi takie bez wątpienia spełniają natomiast państwowe jednostki organizacyjne mające w trwałym zarządzie mienie Skarbu Państwa bądź odpowiednie samorządowe jednostki organizacyjne mające w trwałym zarządzie mienie jednostki samorządu terytorialnego. Jak się wydaje wymóg taki spełniać będzie również zarządca nieruchomości wyznaczony w trybie przepisów Kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 203, czy art. 269 tej ustawy. Dostrzeżona przez Sąd błędna wykładnia przepisu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego nie miała jednak wpływu na wynik sprawy, bowiem Wojewoda, kierując się innymi kryteriami również uznał, że wnosząca odwołanie od decyzji organu I instancji zarządca nieruchomości H.K. nie posiada statusu strony postępowania. W ocenie Sądu, organ prawidłowo także odmówił dopuszczenia do toczącego się postępowania w charakterze strony T.B., bowiem nie wykazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w S. Podkreślić tutaj należy, że skarżąca nie przedłożyła żadnych dokumentów wskazujących, że członkowie jej rodziny, których była ona ustawowym spadkobiercą, byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Dowodem takim notabene byłby nie tylko odpis z księgi wieczystej założonej dla tej nieruchomości, ale także w przypadku braku takiej księgi inny dokument, np. uwierzytelniony odpis z księgi hipotecznej, o ile była ona założona. Dokumentów takich jednak skarżąca nie przedłożyła, a Wojewoda zasadnie uznał, że prawa własności nieruchomości nie można domniemywać. W konsekwencji, skoro organ odwoławczy odmówił przyznania T.B. statusu strony postępowania, to nie mógł także dopuścić do udziału w postępowaniu jej pełnomocnika H.K. Wobec uznania, że wnosząca odwołanie nie jest stroną postępowania w rozumieniu art. 28 ust. 2 Prawa budowlanego ani też pełnomocnikiem takiej strony, to organ odwoławczy prawidłowo zastosował w sprawie art. 138 § 1 pkt 3 k.p.a., wydając decyzję o umorzeniu

postępowania odwoławczego (por. w tej kwestii uchwałę siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lipca 1999 r. OPS 16/98 [w:] ONSA 1999/4/119).

Z powyższych względów, Sąd w oparciu o art. 151 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.), orzekł jak w sentencji wyroku.

Niniejszy tekst pochodzi ze stron internetowych Sejmu (<http://www.sejm.gov.pl>) i Senatu (<http://www.senat.gov.pl>).

Sejm RP VI kadencji
Nr druku: 1853
projekt ustawy

uzasadnienie projektu

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

a) w ust. 1 pkt 1 lit. f otrzymuje brzmienie:

"f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii";

b) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

"3. Dla budynku oddawanego do użytkowania oraz dla budynku, lokalu mieszkalnego, a także części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, w przypadkach, o których mowa w ust. 4, dokonuje się oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej zawierającego także wskazanie możliwych do realizacji robót budowlanych, mogących poprawić

- pod względem opłacalności ich charakterystykę energetyczną, z zastrzeżeniem ust. 7. Świadectwo charakterystyki energetycznej ważne jest 10 lat.
4. W przypadku umów, na podstawie których następuje:
- 1) przeniesienie własności budynku, lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w wyniku przekształcenia spółdzielczego prawa do tego lokalu w prawo własności, lub będącej nieruchomością części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, albo
 - 2) zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w tym lokalu będącego częścią budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową - zbywca przekazuje nabywcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej;
 - 3) powstanie stosunku najmu budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową - wynajmujący udostępnia najemcy odpowiednie świadectwo charakterystyki energetycznej.",
- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- "5. W budynkach zasilanych z sieci ciepłowniczej oraz w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną ze źródła w budynku lub poza nim, świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego może być opracowane na podstawie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Przepisu nie stosuje się do lokali mieszkalnych posiadających własne instalacje ogrzewcze.",
- d) po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu:
- "5a. W przypadku określonym w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku ma obowiązek uzyskania świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i przekazania jego kopii nieodpłatnie właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku w tej sprawie.
- 5b. Świadectwo charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego należącego do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych i instalacyjnych oraz o takim samym stopniu zużycia mającym wpływ na jakość energetyczną lokalu mieszkalnego i stwierdzonym na podstawie:
- 1) dokumentacji technicznej,
 - 2) inwentaryzacji techniczno-budowlanej, w przypadku braku dokumentacji technicznej - może być opracowane w oparciu o wykonaną dla jednego z tych lokali charakterystykę energetyczną oraz ocenę tej charakterystyki.",
- e) ust. 8 otrzymuje brzmienie:
- "8. Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową może sporządzać osoba, która:
- 1) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 2) ukończyła, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, co najmniej:
 - a) studia magisterskie albo
 - b) studia inżynierskie na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych;

- 3) nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
 - 4) posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.",
- f) ust. 13 i 14 otrzymują brzmienie:
- "13. Obywatel państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, może dokonywać oceny charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową i sporządzać świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową po uznaniu kwalifikacji nabytych w tych państwach, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 63, poz. 394).
14. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym egzamin, o którym mowa w ust. 8 pkt 4, oraz osób, które ukończyły studia podyplomowe, o których mowa w ust. 11.",
- g) w ust. 15 zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:
- "15. W rejestrze, o którym mowa w ust. 14, wpisuje się następujące dane:";
- 2) po art. 5 dodaje się art. 5¹ i art. 5² w brzmieniu:
- "Art. 5¹. 1. Osoba posiadająca uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową traci je w przypadku:
- 1) skazania prawomocnym wyrokiem za popełnienie przestępstwa, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 3;
 - 2) pozbawienia praw publicznych;
 - 3) całkowitego lub częściowego ubezwłasnowolnienia;
 - 4) niedopełnienia obowiązków określonych w art. 5² ust. 1 lub naruszenia zakazów, o których mowa w art. 5² ust. 3, po przeprowadzeniu, przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, postępowania wyjaśniającego w sprawie utraty uprawnień.
2. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi w formie elektronicznej rejestr osób, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową w przypadkach, o których mowa w ust. 1. Rejestr zawiera dane, o których mowa w art. 5 ust. 15 pkt 1-5.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, wpisuje z urzędu do rejestru, o którym mowa w ust. 2, osoby, które utraciły uprawnienia do sporządzania świadectw

charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

4. W przypadku powzięcia informacji o niedopełnieniu obowiązków lub naruszeniu zakazów, o których mowa w art. 5² ust. 1 i 3, przez osobę uprawnioną do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wszczyna, z urzędu lub na wniosek osoby, która zleciła osobie uprawnionej sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, postępowanie w sprawie utraty uprawnień.
5. W przypadku ustalenia, że osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie dopełniła obowiązków lub naruszyła zakazy, o których mowa w art. 5² ust. 1 i 3, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej orzeka, w drodze decyzji, o utracie przez tę osobę uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową. Wpisanie tej osoby do rejestru, o którym mowa w ust. 2, następuje z dniem, gdy decyzja stanie się ostateczna.
6. Od decyzji, o której mowa w ust. 5, nie służy odwołanie. Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji, z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. Do wniosku stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące odwołań od decyzji.
7. W przypadku ustania przyczyny wpisania do rejestru, o którym mowa w ust. 2, minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej niezwłocznie wykreśla wpis, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. W przypadku utraty uprawnień na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 5, ponowne ich uzyskanie może nastąpić wyłącznie w wyniku pozytywnego złożenia egzaminu, o którym mowa w art. 5 ust. 8 pkt 4. Do egzaminu można przystąpić nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy, licząc od dnia utraty uprawnień.

Art. 52. 1. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową obowiązana jest:

- 1) przechowywać sporządzone świadectwa przez okres 10 lat;
- 2) wykonywać czynności związane ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej z należytą starannością oraz systematycznie podnosić swoje kwalifikacje, mając na uwadze rozwój wiedzy technicznej oraz zmiany w przepisach prawa;
- 3) zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku ze sporządzaniem świadectwa charakterystyki energetycznej.

2. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną, biorąc w szczególności pod uwagę zakres zadań realizowanych przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej.
 3. Osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie może być:
 - 1) uczestnikiem procesu budowlanego, w wyniku którego wybudowano ten budynek, lokal mieszkalny lub tę część budynku stanowiącą samodzielną całość techniczno-użytkową lub
 - 2) wykonawcą robót budowlanych wykonywanych w tym budynku, lokalu mieszkalnym lub w tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
 - 3) właścicielem lub zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub
 - 4) osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, lub
 - 5) związana umowami cywilnoprawnymi z osobami wymienionymi w pkt 1-4, w sposób, który podważyłby obiektywność i rzetelność sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej tego budynku, lokalu mieszkalnego lub tej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową lub mieć powiązań kapitałowych z tymi osobami.";
- 3) w art. 62:
- a) ust. 1b otrzymuje brzmienie:

"1b. Instalacje ogrzewcze z kotłami o efektywnej nominalnej wydajności powyżej 20 kW użytkowanymi co najmniej 15 lat, licząc od daty zamieszczonej na tabliczce znamionowej kotła, powinny być poddane przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego jednorazowej kontroli obejmującej ocenę efektywności energetycznej i doboru wielkości kotła, a także ocenę parametrów instalacji oraz dostosowania do funkcji, jaką ma ona spełniać. Kontrolę tę przeprowadza się w roku następnym po roku, w którym upłynęło 15 lat użytkowania kotła, a kontrolę kotłów, które z dniem wejścia w życie ustawy użytkowane są już ponad 15 lat, przeprowadza się w roku wejścia ustawy w życie.",
 - b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

"4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5, 5a i 6, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.",
 - c) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

"5a. Kontrole, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i ust. 1b, przeprowadzają osoby posiadające świadectwa kwalifikacyjne dozoru dla prac kontrolno-pomiarowych urządzeń, instalacji i sieci cieplnych.";
- 4) w art. 63 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- "2) w wyniku przebudowy lub remontu budynku uległa zmianie jego charakterystyka energetyczna, o ile koszt robót budowlanych jest wyższy niż 25 % wartości

odpowiadającej kosztom odtworzenia budynku ustalonym według stanu i wartości na dzień poprzedzający rozpoczęcie remontu lub przebudowy.";

- 5) uchyla się art. 63a.
- 6) w art. 64 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Protokoły z kontroli obiektu budowlanego, oceny i ekspertyzy dotyczące jego stanu technicznego, świadectwo charakterystyki energetycznej oraz dokumenty, o których mowa w art. 63, powinny być dołączone do książki obiektu budowlanego.";
- 7) w art. 93 pkt 8 otrzymuje brzmienie:

"8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 i 1b,".

Art. 2. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 155 w ust. 1 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

"8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.";
- 2) w art. 181 w ust. 6 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

"8) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.";
- 3) w art. 186 w ust. 6 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

"7) świadectwie charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.".

Art. 3. Jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy złożono do właściwego organu zawiadomienie o zakończeniu budowy lub wnioski o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, art. 5² ust. 3 ustawy, o której mowa w art. 1, nie stosuje się.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z tym że art. 5² ust. 1 pkt 3 ustawy, o której mowa w art. 1, wchodzi w życie w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880 i Nr 191, poz. 1373, z 2008 r. Nr 145, poz. 914, Nr 199, poz. 1227, Nr 206, poz. 1287, Nr 210, poz. 1321 i Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 18, poz. 97 i Nr 31, poz. 206.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100 i Nr 42, poz. 335.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601, z 2007 r. Nr 69, poz. 468 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 59, poz. 369 i Nr 220, poz. 1412 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100 i Nr 42, poz. 335.

UZASADNIENIE PROJEKTU USTAWY

Proponowane rozwiązania uzupełniają oraz zmieniają istniejące regulacje ustawowe zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.) i ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) pod kątem wypełnienia ustaleń dyrektywy 2002/91/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Projekt nowelizacji ma na celu:

- określenie sytuacji, w których powstaje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego,
- wprowadzenie reguł postępowania, zasad niezależności oraz odpowiedzialności zawodowej dla osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej,
- doprecyzowanie zasad prowadzenia rejestrów osób uzyskujących uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej.

Zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (art. 1 projektu ustawy):

1. W art. 5 ust. 1 w pkt 1 zmieniono lit. f, wprowadzając zapis, który nakłada na projektantów, wykonawców i użytkowników zapewnienie wymagań dotyczących racjonalizacji zużycia energii oraz odpowiedniej charakterystyki energetycznej.
2. W art. 5 ust. 3 i 4 uszczegółowiono przypadki, w jakich wymagane jest dokonanie oceny energetycznej w formie sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej. Wprowadzono również zapis dotyczący umieszczenia w świadectwie charakterystyki energetycznej zaleceń pod względem opłacalności służących poprawie charakterystyki energetycznej dla budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.
3. W art. 5 ust. 5 - 5a uregulowano zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej lokali mieszkalnych będących w budynkach z instalacją centralnego ogrzewania zasilaną z kotłowni zlokalizowanej w budynku lub poza nim, umożliwiając sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu mieszkalnego w takim budynku w oparciu o świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, o którego udostępnienie nieodpłatnie zwrócić może się właściciel lokalu mieszkalnego do właściciela lub zarządcy budynku. W ust. 5b uregulowano z kolei zasady opracowywania świadectw charakterystyki energetycznej lokali mieszkalnych należących do grupy lokali mieszkalnych o jednakowych rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych, instalacyjnych i takim samym stopniu zużycia, umożliwiając dokonanie oceny efektywności energetycznej lokalu mieszkalnego w oparciu o ocenę energetyczną innego lokalu mieszkalnego z tej grupy. Powyższą regulacją dokonano złagodzenia wymagania obowiązkowej oceny energetycznej lokali mieszkalnych wprowadzanych do obrotu poprzez wykorzystanie oceny energetycznej wykonanej dla lokalu "reprezentatywnego" dla zdefiniowanej grupy lokali mieszkalnych.
4. W art. 5 ust. 8 w odpowiedzi na liczne wystąpienia środowiska inżynierów, niemających ukończonych studiów magisterskich, lecz posiadających kwalifikacje i doświadczenie z tytułu wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie projektowania, wprowadzono zapis umożliwiający zrównanie tych osób z osobami posiadającymi studia magisterskie oraz uprawnienia budowlane do projektowania przy automatycznym nadawaniu uprawnień do sporządzania charakterystyki energetycznej. Powyższą zmianą proponuje się nadanie z mocy prawa uprawnień inżynierom kierunków: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym.

5. W ust. 13 zmieniono odniesienie do aktualnych przepisów ustawy z dnia 18 marca 2008 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2008 r. Nr 63, poz. 394), a także ujednoczono zakres uprawnień do wykonywania oceny energetycznej, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku obywateli polskich, poprzez dodanie, iż zakres uprawnień obejmuje również sporządzanie świadectw charakterystyki energetycznej części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.
6. W ust. 14 i 15 doprecyzowano zasady prowadzenia rejestru, o którym mowa w ust. 8, poprzez dodanie zapisu dotyczącego osób, które ukończyły studia podyplomowe.
7. Dodano nowy art. 5¹ określający sytuacje prawne, w wyniku których następuje utrata uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej oraz wpis do tzw. rejestru negatywnego, stanowiącego informację publiczną o osobach, które takie uprawnienia utraciły. Do rejestru tego wpisuje się osoby, które niedopełniały obowiązków wynikających z przepisów i ustalonych reguł postępowania oraz naruszyły zasady etyki zawodowej oraz zaufania publicznego. Określono również tryb wpisania do tego rejestru (ust. 1 - 3).
8. W ust. 4 i 5 określono tryb wszczęcia postępowania wyjaśniającego mającego na celu ustalenie niedopełnienia obowiązków bądź naruszenia zakazów przez osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej i orzeczenie o utracie uprawnień przez tę osobę. Postępowanie to będzie prowadzone przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, który w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, nie dopełniła obowiązków lub naruszyła zakazy, o których mowa w art. 5² ust. 1 i 3, wyda decyzję o utracie uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez tę osobę. W ust. 6 uregulowano możliwość odwołania się od decyzji ministra.
9. W ust. 7 i 8 określono tryb wykreślenia wpisu z "rejestru negatywnego" w sytuacji ustania przyczyn, o których mowa w ust. 1, oraz tryb ponownego uzyskania uprawnień do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej, jeśli zostały utracone na podstawie decyzji ministra. Wymóg złożenia dodatkowego egzaminu w przypadku ustalenia niedopełnienia obowiązków lub naruszenia zakazów, o których mowa odpowiednio w art. 5² ust. 1 i 3, ma na celu zabezpieczać wysoką jakość, rzetelność i bezstronność pracy osoby uprawnionej do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków w trosce o interes obywateli i interes publiczny. W związku z tym organ, który orzekł o utracie uprawnień do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej z przyczyn związanych z nienależytym wykonywaniem obowiązków związanych z tymi uprawnieniami będzie miał możliwość zweryfikowania wiedzy i umiejętności osoby ubiegającej się ponownie o nadanie uprawnień. Zdecydowano się na stworzenie rejestru negatywnego, a nie wykreślanie z "rejestru osób uprawnionych", z uwagi na to, iż "rejestr osób uprawnionych" nie obejmuje wszystkich osób posiadających uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej, np. osób mających uprawnienia budowlane.
10. Dodano art. 5² nakładający na osobę sporządzającą świadectwo charakterystyki energetycznej obowiązki związane z udostępnianiem, sporządzaniem i przechowywaniem świadectwa oraz działalnością osób sporządzających świadectwo charakterystyki energetycznej. W przepisie tym na osoby sporządzające świadectwo charakterystyki energetycznej nałożono obowiązek przechowywania świadectw, określono standardy dla czynności związanych z ich sporządzeniem oraz nałożono obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej i określono jego warunki. W związku z projektowanym obowiązkiem zawarcia umowy ubezpieczenia przeprowadzono konsultacje z instytucjami

ryнку ubezpieczeniowego: z Komisją Nadzoru Finansowego, Polską Izbą Ubezpieczeń i Rzecznikiem Ubezpieczonych. Przepis wchodzi w życie w okresie 3 miesięcy od ogłoszenia ustawy.

11. W art. 5² ust. 3 wprowadzono wymóg sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej przez osoby obiektywne i niezależne, eliminując możliwość "bycia sędzią we własnej sprawie", poprzez wprowadzenie zasady, iż osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową nie może być jednocześnie uczestnikiem procesu budowlanego, wykonawcą robót budowlanych, właścicielem i zarządcą tego budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, lub właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto osoba sporządzająca świadectwo charakterystyki energetycznej nie może mieć powiązań kapitałowych z osobami, o których mowa w art. 5² ust. 4 pkt 1 - 4. Przepis ten będzie zgodny z intencją art. 10 dyrektywy, w którym jest mowa o sporządzaniu świadectw charakterystyki energetycznej przez niezależnych ekspertów.
12. W art. 62 ust. 1b doprecyzowano ustalenia dotyczące jednorazowej kontroli kotłów użytkowanych dłużej niż 15 lat poprzez jednoznaczne określenie zakresu i terminu kontroli w celu zapewnienia warunków prawidłowej weryfikacji spełnienia tego obowiązku. Szczegóły przedmiotowe kontroli kotłów zostaną zawarte w planowanej zmianie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).
13. W art. 62 w ust. 4, 5 i 5a dokonano korekty wskazanych osób, uprawnionych do przeprowadzania kontroli efektywności energetycznej urządzeń, kierując się właściwym merytorycznym przygotowaniem tych osób. Właściwe kwalifikacje do przeprowadzenia okresowych kontroli efektywności energetycznej kotłów i jednorazowych kontroli instalacji ogrzewczych, w których pracują kotły starsze niż 15 lat, posiadają osoby legitymujące się świadectwem kwalifikacyjnym dozoru dla prac kontrolno-pomiarowych urządzeń, instalacji i sieci ciepłych, wydanym na podstawie przepisów odrębnych, tj. na podstawie art. 54 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 Nr 89, poz. 625, z późn. zm.) wg wzoru określonego w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 28 kwietnia 2003 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci (Dz. U. Nr 89, poz. 828). Uprawnienia kontroli efektywności energetycznej urządzeń chłodniczych pozostawiono osobom posiadającym uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności.
14. Zmiana art. 63 ust. 2 pkt 2 ma na celu uszczegółowienie przypadków, w jakich przeprowadzenie remontu lub przebudowy budynku, w wyniku których ulegnie poprawie charakterystyka energetyczna budynku, będzie skutkowało obowiązkiem wykonania oceny charakterystyki energetycznej i świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Obecne brzmienie tego przepisu nakłada taki obowiązek w każdym przypadku remontu lub przebudowy. Zmiana nawiązuje do postanowień art. 6 dyrektywy i pkt 13 jej preambuły, zgodnie z którymi państwa członkowskie podejmą działania, aby przy przeprowadzaniu ważniejszych renowacji poprawiać charakterystykę energetyczną budynków, zaś przez ważniejszą renowację należy rozumieć renowacje, której koszt przekracza 25 % wartości budynku.
15. Wobec wskazania w art. 5 ust. 3 i 4 szczegółowo przypadków, w których powstaje obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej i przekazania go najemcy

lub nabywcy, dla zachowania prawidłowej systematyki ustawy postanowiono uchylić art. 63a.

16. W art. 64 ust. 3 wprowadzono obowiązek dołączania także świadectwa charakterystyki energetycznej do książki obiektu, poza innymi wymaganymi prawem dokumentami.

17. W art. 93 zmieniono pkt 8 w celu określenia zasad odpowiedzialności karnej. Grzywnie podlega niedopełnienie obowiązku kontroli stanu technicznego i efektywności energetycznej instalacji ogrzewczych i urządzeń chłodniczych w systemach klimatyzacji.

Zmiany w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 2 projektu ustawy):

W ustawie o gospodarce nieruchomościami wprowadza się zmiany w art. 155 ust. 1, 181 ust. 6 oraz 186 ust. 6, które polegają na dodaniu do katalogu dokumentów, które są wykorzystywane przy wykonywaniu czynności zawodowych, odpowiednio przez rzeczoznawcę majątkowego, pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz zarządcę nieruchomości, świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową.

Art. 3 projektu ustawy

Zaproponowano przepis przejściowy, w myśl którego w przypadku załączenia świadectwa charakterystyki energetycznej do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie wniesionego do właściwego organu przed dniem wejścia w życie ustawy, nie stosuje się wprowadzanego art. 5² ust. 3 ustawy eliminującego możliwość "bycia sędzią we własnej sprawie".

Art. 4 projektu ustawy

W art. 4 projektu ustawy proponuje się wejście w życie projektu ustawy 14 dni od dnia ogłoszenia, zapewniając tym samym zgodność regulacji na poziomie ustawowym z ustaleniami dyrektywy 2002/91/WE, z wyjątkiem przepisu dotyczącego obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC, który wchodzi w życie w terminie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy.

Celem przepisu jest przyznanie osobom uprawnionym czasu do wypełnienia tego obowiązku. Czas ten będzie niezbędny ze względu na konieczność przygotowania przez zakłady i towarzystwa ubezpieczeń ofert nowego produktu ubezpieczeniowego, jakim będzie ubezpieczenie OC osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej. Zakłada się, że okres 3 miesięcy będzie wystarczający do wypełnienia obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia OC.

Projekt nie podlega procedurze notyfikacji, o której mowa w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych, bowiem stanowi wypełnienie ustaleń dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków.

Do prac nad projektem ustawy nie zostały zgłoszone podmioty zainteresowane tymi pracami w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414).

Ponadto projekt został umieszczony do publicznej wiadomości na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury.

Projekt ustawy w dniu 29 października br. był przedmiotem obrad Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, która zaakceptowała projekt.

Projekt został zaopiniowany przez Urząd Komitetu Integracji Europejskiej jako niesprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Przegląd uregulowań prawnych w zakresie sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków w państwach członkowskich UE.

Zjednoczone Królestwo Wielkiej Brytanii i Irlandii Północnej

W systemie prawa brytyjskiego obowiązki dotyczące sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynków zostały uregulowane poprzez wydanie aktu: The Energy Performance and Building Act (Certificates and Inspections) Regulations. Nakłada on obowiązek na właścicieli budynków do przedstawienia świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku sprzedaży lub najmu całości, lub części posiadanego przez nich budynku. Właściciel powinien uczynić to możliwie jak najszybciej na żądanie nabywcy lub najemcy. Obowiązek przedstawienia przez właściciela budynku świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku sprzedaży lub najmu jest egzekwowany w oparciu o system sankcji finansowych nakładanych na osoby uchylające się od tego obowiązku.

Republika Federalna Niemiec

W Republice Federalnej Niemiec w myśl przepisów ustawy o energooszczędności w budynkach właściciele budynków, które zostały wzniesione w okresie do 1965 roku, są zobligowani od 1 lipca do przedstawienia świadectwa charakterystyki energetycznej potencjalnym nabywcom lub najemcom. W odniesieniu do budynków wzniesionych po roku 1965 obowiązek ten został wprowadzony z dniem 1 stycznia 2009 r. Obowiązek przedstawienia świadectwa powinien być także spełniony niezwłocznie na wezwanie ze strony nabywcy lub najemcy. W przypadku niespełnienia tego obowiązku grożą sankcje w postaci kary finansowej.

Republika Federalna Austrii

Austriackie uregulowania prawne krajów związkowych oraz federalne nakładają na właściciela budynku obowiązek przedstawienia potencjalnemu nabywcy lub najemcy świadectwa charakterystyki energetycznej. Po zawarciu umowy właściciel budynku jest zobowiązany wydać taki dokument odpowiednio nabywcy lub najemcy. W austriackim systemie prawnym nie przewidziano sankcji za naruszenie obowiązku przedłożenia świadectwa.

Królestwo Hiszpanii

W Hiszpanii trwają prace nad projektem rozporządzenia, które zobliguje właścicieli budynków do przedstawiania certyfikatów energetycznych przy zawieraniu transakcji sprzedaży i najmu. Funkcjonujące dotychczas regulacje wprowadzały obowiązek przedstawiania certyfikatów tylko w odniesieniu do budynków nowych, względnie tych, które podlegały renowacjom lub były przebudowywane.

Królestwo Danii

Zgodnie z przepisami duńskiej mocy ustawy o oszczędzaniu energii w budynkach, właściciel budynku lub mieszkania winien przedstawić świadectwa charakterystyki energetycznej potencjalnemu nabywcy lub najemcy. Natomiast osoba sprzedająca lub wynajmująca budynek lub mieszkanie jest zobligowana do przedłożenia świadectwa najpóźniej do momentu zawarcia umowy najmu lub sprzedaży. Ponadto nabywca lub najemca ma prawo zlecić wykonanie certyfikatu energetycznego na koszt uchylającego się od tego obowiązku właściciela. W duńskim systemie prawnym nie ma formalnych, przewidzianych prawem sankcji w postaci kar finansowych za niestosowanie się do wspomnianej powyżej regulacji.

Republika Finlandii

Ustawa o certyfikacji energetycznej budynków wprowadza obowiązek dla właściciela do przedstawienia świadectwa charakterystyki energetycznej w przypadku sprzedaży lub wynajmu budynku. Jednocześnie ustawa stanowi, iż świadectwa nie będą wymagane w odniesieniu do domów letniskowych, budynków przemysłowych, budynków zabytkowych poddanych ochronie oraz kościołów.

Republika Francuska

We Francji istnieje od 1 listopada 2006 roku obowiązek przedstawienia świadectwa charakterystyki energetycznej w sytuacji sprzedaży lub wynajmu. Od 2 stycznia 2008 wprowadzony został także obowiązek podawania do publicznej wiadomości informacji dotyczącej poziomu zużycia energii w danym budynku oraz wpływie emisji na tzw efekt cieplarniany.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje ustawa

Proponowane regulacje oddziałują na podmioty funkcjonujące w sektorze budownictwa i zajmujące się: projektowaniem, wykonawstwem oraz zarządzaniem nieruchomościami, ich sprzedażą i wynajmem.

2. Wyniki konsultacji społecznych

W ramach konsultacji społecznych i środowiskowych projekt przekazano do jednostek opiniotwórczych: ośrodków akademickich, jednostek naukowo-badawczych, stowarzyszeń i zrzeszeń branżowych i organizacji samorządowych, środowiska wykonawców, projektantów, audytorów energetycznych, rzeczoznawców majątkowych, związków spółdzielczości, deweloperów, zarządów budynków komunalnych, właścicieli i zarządców budynków użyteczności publicznej itp. Projekt przesłano do następujących organizacji:

- Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego
- Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji
- Polska Federacja Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości
- Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- Polska Izba Inżynierów Budownictwa
- Politechnika Warszawska, Wydział Inżynierii Środowiska
- Politechnika Śląska, Wydział Inżynierii i Energetyki
- Politechnika Poznańska, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska
- Politechnika Białostocka
- Politechnika Łódzka
- Politechnika Wrocławska, Wydział Mechaniczno-Energetyczny
- Politechnika Gdańska, Wydział Inżynierii Lądowej i Środowiska
- Politechnika Krakowska, Wydział Inżynierii Środowiska
- Politechnika Opolska, Wydział Elektrotechniki, Automatyki i Informatyki
- Instytut Nafty i Gazu
- Instytut Gospodarki Nieruchomościami
- Instytut Energetyki Oddział Techniki Grzewczej i Sanitarnej
- Wojskowa Akademia Techniczna
- Główny Instytut Górnictwa
- Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
- Krajowa Izba Gospodarcza Chłodnictwa i Klimatyzacji, Oddział Mazowiecki
- Centralny Ośrodek Chłodnictwa
- Związek Zawodowy "Budowlani"
- Stowarzyszenie Architektów Polskich
- Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
- Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych
- Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych

- Krajowa Izba Urbanistów
- Krajowa Izba Gospodarcza
- NSZZ "Solidarność"
- Związek Pracodawców-Producentów Materiałów Dla Budownictwa
- Zrzeszenie Audytorów Energetycznych
- Narodowa Agencja Poszanowania Energii S.A.
- Polska Korporacja Termorenowacji
- Fundacja Poszanowania Energii
- Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A.
- Stowarzyszenie Elektryków Polskich
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie "Poszanowanie Energii i Środowiska SAPE-Polska"
- Stowarzyszenie Polskich Energetyków Oddział we Wrocławiu
- Stowarzyszenie Na Rzecz Systemów Ociepleń
- Kujawsko-Pomorskie Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości
- Instytut Techniki Budowlanej
- Stowarzyszenie Polska Wentylacja
- Korporacja Kominiarzy Polskich
- Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
- Związek Powiatów Polskich
- Stowarzyszenie Producentów Styroplanu
- Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
- Polska Izba Przemysłowo-Handlowa Budownictwa
- Stowarzyszenie Producentów Wełny Mineralnej Szklanej i Skalnej
- Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów
- Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii Zgodnie z jej Zużyciem
- Krajowa Izba Architektów RP
- Izba Gospodarcza Gazownictwa
- Forum Związków Zawodowych
- Polski Związek Firm Deweloperskich
- Stowarzyszenie Producentów Polistyrenu Ekstrudowanego "EXIBA"
- Stowarzyszenie Producentów Betonu
- Ogólnopolskie Stowarzyszenie Firm Tynkarskich
- Stowarzyszenie Producentów Ceramiki Poryzowanej
- Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej i Silikatów
- Izba Gospodarcza Ciepłownictwo Polskie
- Polskie Towarzystwo Biomasy
- Polskie Towarzystwo Elektrociepłowni Zawodowych
- Stowarzyszenie Kominy Polskie
- Izba Projektowania Budowlanego
- Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych "KPB UNI-BUD"
- Ogólnopolska Izba Gospodarcza Towarzystwa Budownictwa Społecznego
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- Polska Federacja Zarządców Nieruchomości
- Ogólnopolska Izba Gospodarki Nieruchomościami w Gdańsku
- Stowarzyszenie Polskich Energetyków Zarząd Główny
- Izba Gospodarcza Budownictwa
- Polska Izba Paliw Płynnych

- Krajowe Forum Chłodnictwa Związek Pracodawców
- Polski Związek Producentów Płyt Warstwowych

Ponadto projekt konsultowano z Komisją Nadzoru Finansowego, Polską Izbą Ubezpieczeń i Rzecznikiem Ubezpieczonych, które to podmioty nie wniosły zmian do przedłożonego projektu ustawy.

Zgłoszone uwagi i propozycje zmian w ramach uzgodnień środowiskowych i społecznych, a także międzyresortowych miały merytoryczny charakter uzupełniająco-porządkujący. Zostały szczegółowo przeanalizowane pod kątem możliwości ich uwzględnienia.

3. Wpływ ustawy na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego

Projektowane rozwiązanie generuje dodatkowe wydatki z budżetu państwa i sektora finansów publicznych z tytułu zwiększenia ilości prowadzonych postępowań egzaminacyjnych dla osób ubiegających się o uprawnienia do sporządzania świadectwa charakterystyki energetycznej - koszt ok. 25.000 zł/m-c x 12 m-cy = 300.000 zł.

Pokrycie kosztów przewiduje się z części 18 budżetu Ministerstwa Infrastruktury.

4. Wpływ ustawy na rynek pracy

Należy oczekiwać, że dzięki proponowanym regulacjom będzie on znaczący i pozytywny. Wejście w życie regulacji skutkować będzie bardziej uporządkowanym i transparentnym zapotrzebowaniem na usługi związane z problematyką objętą ustawą - Prawo budowlane. Projektowane regulacje w nowelizacji polegają na obniżeniu wymogu dotyczącego wykształcenia i spowodują wzrost liczby osób uprawnionych do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, z tytułu posiadanych uprawnień budowlanych do projektowania. Liczbę tych osób szacuje się na 15 - 20 tys. osób. Ponadto projektowana zmiana stwarza możliwość ubiegania się o uprawnienia do sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową, poprzez złożenie egzaminu lub ukończenie studiów podyplomowych przez osoby, które ukończyły studia inżynierskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, na kierunkach: architektura, budownictwo, inżynieria środowiska, energetyka lub pokrewnych, niemające uprawnień budowlanych do projektowania.

5. Wpływ ustawy na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw

Stabilizacja i rozwój przedsiębiorstw istniejących oraz stworzenie proponowanymi rozwiązaniami warunków do powstania nowych przedsiębiorstw, bez naruszenia zasad wolnej konkurencji.

6. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Należy oczekiwać pozytywnego wpływu na rozwój regionalny. Proponowane regulacje spowodują rozwój regionu w zakresie budownictwa energooszczędnego i zwiększenia efektywności energetycznej istniejących budynków.