

III CZP 65/13, Roszczenie wspólnoty mieszkaniowej o przywrócenie do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej. - Uchwała Sądu Najwyższego

Opublikowano: OSNC 2014/7-8/71, LEX nr 1396274

Uchwała

Sądu Najwyższego

z dnia 21 listopada 2013 r.

III CZP 65/13

Roszczenie wspólnoty mieszkaniowej o przywrócenie do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej.

TEZA aktualna

Wspólnota mieszkaniowa może żądać od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego przywrócenia do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej.

TEZA aktualna

Wspólnota mieszkaniowa może - na podstawie art. 222 § 2 kodeksu cywilnego - domagać się od najemcy lokalu komunalnego przywrócenia pierwotnego wyglądu okien tak, by nie szpecił elewacji.

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Sędzia SN Jan Górowski (przewodniczący)

Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)

Sędzia SN Grzegorz Misiurek

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej w Z. przy ul. B. przeciwko Dorocie K. o ochronę prawa własności, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu

jawnym w dniu 21 listopada 2013 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z dnia 3 lipca 2013 r.:

"Czy na podstawie art. 222 § 2 k.c. wspólnota mieszkaniowa może domagać się od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego zaniechania naruszenia prawa własności polegającego na naruszeniu wyglądu elewacji budynku poprzez przywrócenie kształtu i rozmiaru otworów okiennych do stanu poprzedniego?"

podjął uchwałę:

Wspólnota mieszkaniowa może żądać od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego przywrócenia do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej.

Uzasadnienie faktyczne

Sąd Rejonowy w Zabrze wyrokiem z dnia 12 września 2012 r. oddalił powództwo wspólnoty mieszkaniowej o przywrócenie stanu poprzedniego budynku mieszkalnego. Ustalił, że pozwana, będąc najemcą bliżej określonego lokalu mieszkalnego, przeprowadziła bez zgody wspólnoty i właściciela lokalu prace remontowe, polegające na nadbudowaniu znajdujących się w lokalu parapetów na wysokość dwóch cegieł, w następstwie czego zmniejszył się rozmiar otworów okiennych, oraz dokonała wymiany stolarki okiennej, która kształtem i kolorem odbiega od stolarki innych lokali mieszkalnych. Zmiany te istotnie przyczyniły się do obniżenia walorów estetycznych elewacji budynku. Sąd Rejonowy uznał, że żądanie powódki nie dotyczy nieruchomości wspólnej, tak więc powódka nie ma legitymacji czynnej do jego dochodzenia.

Rozpoznając apelację powódki, Sąd Okręgowy w Gliwicach powziął poważną wątpliwość odzwierciedloną w treści przytoczonego na wstępie zagadnienia prawnego, przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 1 ust. 1, art. 18 i art. 25 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.") wynika, że wspólnota mieszkaniowa została powołana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia. W art. 22 ust. 3 i 4 u.w.l. zostały wymienione przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w tym udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej (pkt 5). Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Żądanie pozwu dotyczyło zobowiązania pozwanej do przywrócenia trzech otworów okiennych w ścianie

zewnątrznej budynku do stanu poprzedniego w zakresie ich kształtu, podziału, koloru i wielkości. Ustawa o własności lokali kwalifikuje nadbudowę lub przebudowę ścian zewnętrznych budynku jako czynności przekraczające zarząd nieruchomością wspólną, zatem nie ulega wątpliwości, że sprawa o przywrócenie ściany zewnętrznej budynku do stanu sprzed nadbudowy lub przebudowy jest sprawą związaną z zarządzaniem taką nieruchomością, co oznacza, iż zdolność procesowa przysługuje w niej wspólnocie mieszkaniowej, a nie właścicielom lokali tworzących tę wspólnotę. Stroną w sprawie jest wspólnota, pomimo to, że sprawa dotyczy nieruchomości wspólnej należącej do właścicieli lokali.

W świetle tych założeń wymaga rozważenia, czy wykonane prace remontowe dotyczyły nieruchomości wspólnej, czy też swoim zakresem odnosiły się one wyłącznie do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwaną. Pozwoli to na ustalenie, czy którąkolwiek z czynności podjętych przez pozwaną w ramach prac remontowych można ujmować jako zdarzenie bezpośrednio ingerujące w nieruchomość wspólną, a tym samym stanowiące naruszenie prawa własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę. Sąd Okręgowy odwołał się do kryterium kosztów, argumentując, że wymiana stolarki okiennej połączona z nadbudowaniem parapetów nie dotyczy nieruchomości wspólnej, skoro właściciel lokalu jest obowiązany pokryć koszty wymiany.

Przyjęte kryterium jest zawodne, gdyż pomija złożoność kwalifikacji prawnej niektórych elementów nieruchomości wspólnej na gruncie ustawy o własności lokali. W świetle jej przepisów ta sama ściana budynku, w tym zewnętrzna, wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi i wystrojem, nie przeznaczona dla wyłącznego użytku właściciela w rozumieniu art. 3 ust. 2, może też stanowić element lokalu przesądzający jego samodzielność prawną zgodnie z art. 2 ust. 1 i 2. Z tego względu nie jest wyłączona swoboda właściciela lokalu dotycząca dokonywania w lokalu niektórych czynności faktycznych jak malowanie, tapetowanie lub wieszanie obrazów. Nie oznacza to jednak, z przyczyn oczywistych, że właściciel lokalu może te czynności wykonać na zewnątrz lokalu i np. pomalować elewację budynku według swego upodobania.

Ocena prawna remontów właściciela lokalu musi zatem uwzględniać treść przepisów ustawy o własności lokali oraz właściwości stosunków lokalowych i interesy właścicieli poszczególnych lokali. Przy tej ocenie należy preferować elastyczność, tak aby w ramach dostępnych regulacji prawnych przyjąć rozwiązanie zgodne z doświadczeniem życiowym. Dokonując kwalifikacji prawnej zachowań właściciela lokalu przynajmniej potencjalnie odnoszących się do elementów nieruchomości wspólnej należy sięgnąć do kryterium techniczno-funkcjonalnego, a więc uwzględnić nie tylko właściwości konstrukcyjne części budynku, lecz również stopień powiązania tego zachowania z interesem właściciela konkretnego lokalu oraz interesem ogółu właścicieli lokali.

Przy przyjętym kryterium nie budzi wątpliwości, że fragmenty elewacji budynku powstałe w następstwie całkowitego lub częściowego zamurowania otworów okiennych lokalu mieszkalnego stanowią część nieruchomości wspólnej, a nie lokalu. W ujęciu cywilistycznym wmurowanie cegieł w otwory okienne

powoduje, że te stają się one częściami składowymi nieruchomości wspólnej (art. 47 § 2 k.c.). To oznacza, że czynność polegająca na całkowitym lub częściowym zamurowaniu tych otworów stanowi bezpośrednią ingerencję w nieruchomość wspólną z naruszeniem prawa własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

W konsekwencji, częściowe zamurowania otworów okiennych lokalu mieszkalnego przez nadbudowanie parapetów zewnętrznych powoduje, że przeprowadzenie stosowanych prac wymaga uzyskania zgody wspólnoty mieszkaniowej przewidzianej w art. 22 ust. 1 pkt 5 u.w.l. Wykonanie natomiast tej nadbudowy bez tej zgody stanowi bezprawną ingerencję w prawo własności właścicieli lokali tworzących wspólnotę uprawniającą wspólnotę do wystąpienia z roszczeniami opartymi na art. 222 § 2 k.c. Wspólnota mieszkaniowa zatem może żądać od najemcy niewydzielonego lokalu mieszkalnego przywrócenia do stanu poprzedniego kształtu i rozmiaru otworów okiennych w budynku położonym na nieruchomości wspólnej. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.