

Sygn. akt I Ca 403/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska (spr.)

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: stażysta Daria Burchardt

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Prezydenta Miasta E.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w E. i Gminie M. E.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej Wspólnoty (...) przy ul. (...) w E.

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 16 lipca 2015 r. sygn. akt IX C 1578/13

1. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od powoda Prezydenta Miasta E. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w E. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w E. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 403/15

UZASADNIENIE

Powód Prezydent Miasta E. wniósł o ustalenie istnienia umowy dzierżawy gruntu, zawartej w dniu 8.02.2010 r. oraz w dniu 1.10.2012 r. między Gminą M. E. a Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...), w imieniu której działa A. Z.-Prezes Zarządu (...) Sp. z o.o. w E..

Roszczenie powód oparł o art. 199 a § 3 Ordynacji Podatkowej. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w odpowiedzi na wezwanie organu podatkowego do przedłożenia wyjaśnień i deklaracji w sprawie podatku od nieruchomości za rok 2011 i 2012 Prezes Zarządu (...) wyjaśnił, iż obowiązek podatkowy nie obciąża wspólnoty mieszkaniowej, gdyż powołana wyżej umowa dzierżawy zawarta między Gminą M. E. a Wspólnotą jest bezwzględnie nieważna jako że została zawarta przez podmiot nie mający zdolności prawnej ani zdolności do czynności prawnych; ewentualnym

obowiązkiem zapłaty podatku od nieruchomości obciążeni winni być członkowie wspólnoty. Powołując się na przepisy ustawy o własności lokali oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego, powód podniósł, iż wspólnota mieszkaniowa, jako odrębny od ogółu właścicieli podmiot, stał się posiadaczem nieruchomości, zatem zgodnie z art. 3 ust 1 pkt 4 lit. B ustawy o podatkach i opłatach lokalnych jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, iż umowa dzierżawy zawarta pomiędzy Gminą M. E. a Wspólnotą Mieszkaniową (...) jest bezwzględnie nieważna, bowiem wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna może nabywać prawa i obowiązki, ale wyłącznie w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej, na poparcie czego przywołano właściwe orzecznictwo. Przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 29.10.2010 roku była niezabudowana nieruchomość położona w pobliżu nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej, nie może być ona zatem zaliczona do „spraw dotyczących nieruchomości wspólnej”, a wynikające z niej prawa i obowiązki nie wchodzą w zakres zarządzania nieruchomością wspólną. Podsumowując, pozwany wskazał, iż posiadaczem nieruchomości, której dotyczyła umowa dzierżawy, mogą być jedynie właściciele poszczególnych lokali i ich też powinna dotyczyć imiennie każda z decyzji o ustaleniu wymiaru podatku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 2 marca 2015 roku w sprawie IX C 1578/13 wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanej Gminę M. E..

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Elblągu ustalił istnienie umowy najmu nieruchomości gruntowej o powierzchni 1368 m² oznaczonej jako działka o numerze (...) w obrębie (...), położonej w E. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawartej w dniu 8 lutego 2010 r. oraz w dniu 1 października 2012 r. między Gminą M. E. a Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w E.; a nadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 225 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

W dniu 8 lutego 2010 r. Gmina M. E. zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w E. umowę najmu, nazwaną umową dzierżawy, części działki nr (...) w obrębie (...), położonej w E. przy ul. (...) o powierzchni 1314m² ((²)). W dniu 1 października 2012 r. pomiędzy Gminą M. E. a Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. C. 1a-2a zawarto umowę najmu, nazwaną umową dzierżawy nr (...), działki nr (...) o powierzchni 0,1368 ha w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), położonej w E. przy ul. (...). Nieruchomość została oddana do odpłatnego używania, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe związane z zagospodarowaniem terenu dla potrzeb mieszkańców budynków przy ul. (...), a w szczególności związanych z realizacją miejsc postojowych z elementami zieleni osiedlowej i małej architektury, z wyłączeniem prowadzenia inwestycji związanych z budową obiektów garażowych. W paragrafie 7 umowy ustalono wysokość należnego czynszu, płatnego corocznie jednorazowo.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo należało uwzględnić.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 199 a § 3 Ordynacji Podatkowej (Dz. U 2012.749), jeżeli z dowodów zgromadzonych w toku postępowania, w szczególności zeznań strony, chyba że strona odmawia składania zeznań, wynikają wątpliwości co do istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, z którym związane są skutki podatkowe, organ podatkowy występuje do sądu powszechnego o ustalenie istnienia lub nieistnienia tego stosunku prawnego lub prawa. Przepis ten odnosi się wyłącznie do kwestii ustaleń w zakresie prawa lub stosunku prawnego.

Podkreślono, że spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia zakresu, w jakim majątek wspólnoty mieszkaniowej może obejmować prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną i czy w zakres ten wchodzi zawarcie umowy, której przedmiotem jest nieruchomość sąsiednia. W rezultacie ocenie podlegała ważność umowy zawartej przez pozwane wspólnoty z Gminą M. E., której przedmiotem była nieruchomość sąsiednia, bezpośrednio przylegająca do budynku wspólnot.

Sąd pierwszej instancji zauważył, iż z art. 6 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (dalej u.w.l.) wynika, że ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową;

wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Wyjaśnił, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada osobowości prawnej, gdyż ustawa jej takiej osobowości nie przyznaje, a według art. 33 k.c. osobami prawnymi są, oprócz Skarbu Państwa, tylko takie jednostki organizacyjne, którym przepis szczególny przyznaje osobowość prawną. Zarazem jednak nadano wspólnocie mieszkaniowej pewne cechy upodabniające ją do osoby prawnej - możliwość nabywania praw, zaciągania zobowiązań, pozywania i bycia pozywaną. Z tych względów wspólnotę mieszkaniową nazywało się po wejściu w życie u.w.l. ułomną osobą prawną (E. K., Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz. Lex 2012). Powołana do zajmowania się współwłasnością wspólnota mieszkaniowa posiada kompetencje tylko do decydowania o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, a nie posiada kompetencji do decydowania o sprawach dotyczących lokali stanowiących indywidualną własność poszczególnych właścicieli lokali. Jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należyтым stanie (por. też wyrok SA w Katowicach z dnia 2 października 2009 r., I ACa 514/09, LEX nr 551995).

Dalej Sąd pierwszej instancji podał, że do kwestii zakresu kompetencji wspólnoty jako osoby ustawowej odnosił się w swych orzeczeniach Sąd Najwyższy, i tak w uchwale poszerzonego składu siedmiu sędziów, której nadano moc zasady prawnej z dnia 21 grudnia 2007 roku (sygn. akt III CZP 65/07) stwierdzono, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W przypadku, gdy wspólnota mieszkaniowa uznaje za potrzebne w celu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków np. wynajęcie lokalu lub nabycie jego własności, to po uzyskaniu uchwały podjętej na podstawie art. 23 u.w.l. i wyrażającej zgodę właścicieli oraz udzielającej stosownego pełnomocnictwa, zarząd dokonuje czynności, w wyniku której wspólnota staje się uprawniona z tytułu najmu lub właścicielem lokalu. W skład tego majątku odrębnego od majątków właścicieli lokali mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). W odniesieniu do tego przypadku należy konsekwentnie stwierdzić, że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczona na siedzibę zarządu wspólnoty. W obowiązującym stanie prawnym nie istnieją wystarczające podstawy do przyjęcia, że wspólnota zarządza jedynie majątkiem należącym do właścicieli lokali.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że pozwany powoływał okoliczność, iż Sąd Najwyższy w wyroku z 8 października 2008 r. sygn. V CSK 143/08 orzekł, iż „zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej. Z cudzej nieruchomości korzystać mogą jedynie członkowie wspólnoty jako właściciele lokali.”

Sąd pierwszej instancji nie podzielił argumentacji wyrażonej w uzasadnieniu wskazanego wyżej wyroku, szczególnie mając na uwadze sprzeczność wniosków w pewnym zakresie z wcześniej powołaną uchwałą z 21 grudnia 2007 roku, a to tej uchwale Sąd Najwyższy nadał moc zasady prawnej, a nie późniejszemu wyrokowi z dnia 8 października 2008 r. W uchwale uznano, że wspólnota mieszkaniowa jako osoba ustawowa może mieć majątek odrębny od majątku właścicieli lokali i że takim majątkiem może być także nieruchomość- o ile jest ona potrzebna do zarządzania nieruchomością

wspólną. Z powyższego, zdaniem Sądu pierwszej instancji, należy wysnuć wniosek, że skoro wspólnota może nawet nabyć inną nieruchomość, to tym bardziej może zawrzeć dotyczącą tej nieruchomości umowę najmu. Jedynym warunkiem jest to, by nieruchomość stanowiąca odrębną od majątku właścicieli lokali własność była potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że pozwane wspólnoty nie dysponowały żadnym gruntem prócz tego, na którym posadowiono budynek mieszkalny. W związku z powyższym w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną należało chociażby zapewnić miejsce pod śmietniki czy parkingi, a jedynym możliwym sposobem uniknięcia umieszczenia pojemników na odpadki na nieruchomości wspólnej, czyli na klatkach schodowych czy dachu budynku, było zawarcie umowy dotyczącej nieruchomości sąsiedniej, położonej bezpośrednio przy granicy nieruchomości wspólnej, wyznaczonej ścianami budynku. Nieruchomość, co do której strony zawarły umowę najmu, była konieczna do zarządzania nieruchomością wspólną, zatem pozwane wspólnoty posiadały zdolność do jej zawarcia. Podkreślono, że kryterium umożliwiającym zawarcie umowy dotyczącej innej nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową jako osobę ustawową nie są granice nieruchomości wspólnej, a niezbędność do zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że w świetle przepisu 659 k.c. stosunek najmu powstaje na podstawie umowy i polega na tym, że najemca uzyskuje prawo do używania rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za zapłatę czynszu. Natomiast umowa dzierżawy jest rodzajem umowy o korzystanie z rzeczy lub praw, podobnie jak umowa najmu. Dzierżawa jest stosunkiem prawno-zobowiązaniowym, podlegającym zasadzie swobody umów, mocą którego jedna jej strona (wyzierżawiający) udostępnia odpłatnie korzystanie z rzeczy albo praw (art. 709 k.c.) drugiej stronie (dzierżawcy), przy czym aby umowa nabrała cech dzierżawy, osoba korzystająca z cudzej rzeczy, uprawniona musi być także do pobierania z niej pożytków. Z uwagi na brak zapisu w przedmiotowej umowie z dnia 1 lutego 2009 prawa do pobierania pożytków, należało uznać, iż umowa ta jest umową najmu.

W tym stanie rzeczy, w oparciu o powołane wyżej przepisy, Sąd pierwszej instancji orzekł jak w punkcie I wyroku. W punkcie II wyroku rozstrzygnięto o kosztach procesu podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz.1349 ze zm.).

W apelacji pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w E. wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i ustalenie nieważności umowy najmu części nieruchomości gruntowej o powierzchni 84 m² oznaczonej jako działka o numerze (...) w obrębie (...), położonej w E. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zawartej w dniu 01 lutego 2009 r. między Gminą M. E. a Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w E. i Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w E.. Nadto wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym postępowania odwoławczego, według norm przepisanych. Orzeczeniu temu zarzuciła :

- naruszenie prawa materialnego - art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną jego wykładnię w postaci:

- a) nieuzasadnionego rozszerzenia ustawowych granic zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej;
- b) bezpodstawnego uznania, że umowa dzierżawy z dnia 01 lutego 2009 r. stanowi element gospodarowania nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu wskazano, iż argumentacja strony powodowej przez Sądem pierwszej instancji dążyła jedynie do wykazania, że pozwana jako ułomna osoba prawna może nabywać prawa i obowiązki, pozywać i być pozywana, czemu zaprzeczyć nie można. Zdaniem skarżącej należy jednak wziąć pod uwagę granice działania wspólnoty mieszkaniowej, oraz fakt, że wytyczających te granice przepisów nie można interpretować rozszerzająco. Podkreślono, że wspólnota mieszkaniowa może być stroną tylko takiej umowy, która dotyczy nieruchomości wspólnej, przy czym taka wykładnia przepisów ustawy o własności lokali wynika także z przywołanej w pozwie, jednakże tylko fragmentarycznie,

uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie sygn. akt III CZP 65/07. W uchwale tej zostało wyraźnie zaznaczone, iż „wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną”. Wynajęcie nieruchomości sąsiedniej nie wchodzi w zakres takiej zdolności, niezależnie od celu. Umowa taka - jako sprzeczna z ustawą - jest bezwzględnie nieważna. Stroną takiej umowy mogą być natomiast właściciele lokali, wszyscy lub część z nich.

Za nieuprawnione, zdaniem skarżącej, uznać należy wnioskowanie sądu, dokonane na podstawie art. 32a ustawy o własności lokali, że skoro wspólnota może nabyć nieruchomość sąsiednią, to tym bardziej może ją wynająć. Powołany przepis dotyczy tylko sytuacji w nim określonej, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych. Z uwagi na ustawowe ograniczenia, „wyjście” przez wspólnotę poza granice nieruchomości wspólnej może nastąpić jedynie w formie prawej przewidzianej, to znaczy nabycia nieruchomości sąsiedniej na warunkach przewidzianych w art. 32a ustawy.

Niezależnie od powyższego zwrócono uwagę na fakt, że sąd pierwszej instancji w bardzo niewielkim stopniu odniósł się do analizy konkretnego przypadku, jaki stanowi określona umowa dzierżawy czy też najmu i kwestia jej ważności. Sąd dochodzi bowiem do wniosku, że umiejscowienie kubłów na śmieci stanowi element gospodarowania nieruchomością wspólną, a dochodzi do tego wniosku bez analizy przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o czystości i porządku w gminach, nakładającej na właścicieli nieruchomości (w tym lokalowych) określone obowiązki. Tymczasem, jak podnosiła skarżąca, śmieci generowane są w poszczególnych lokalach, nie na nieruchomości wspólnej, a ich składowanie poprzedzające wywóz do miejsca utylizacji stanowi kontynuację procesu rozpoczętego przez poszczególnych właścicieli. Podobny sposób rozumowania należy, w ocenie skarżącej, odnieść do gruntów wykorzystywanych na potrzeby parkowania pojazdów. Wspólnota nie jest właścicielem żadnego pojazdu, a w posiadaniu samochodów są wyłącznie właściciele poszczególnych lokali.

Reasumując powyższe rozważania, skarżący uznał, że ustawa o własności lokali w obowiązującym brzmieniu przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną tylko w zakresie gospodarowania nieruchomością wspólną. Nie wchodzi w ten zakres gospodarowanie inną nieruchomością, nawet jeśli jest ona wykorzystywana jak nieruchomość wspólna.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty zasługiwała na uwzględnienie, gdyż trafne okazały się podniesione w niej zarzuty naruszenia przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do uwzględnienia przez Sąd Rejonowy powództwa Prezydenta Miasta E. o ustalenie istnienia umowy zawartej w dniu 8 lutego 2010 r. oraz w dniu 1 października 2012 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) z Gminą M. E., dotyczącej najmu nieruchomości sąsiedniej, szczegółowo opisanej wyżej, na potrzeby prowadzonego postępowania podatkowego, a zatem na podstawie art. 199 a § 3 Ordynacji Podatkowej. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli z dowodów zgromadzonych w toku postępowania (...) wynikają wątpliwości co do istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, z którym związane są skutki podatkowe, organ podatkowy występuje do sądu powszechnego o ustalenie istnienia lub nieistnienia tego stosunku prawnego lub prawa.

Przywołany przepis daje zatem możliwość organowi podatkowemu wystąpienia z powództwem o ustalenie, jeżeli w wyniku przeprowadzonego postępowania podatkowego pozostały niedające się usunąć wątpliwości co do istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, z którym związane są skutki podatkowe (w niniejszej sprawie – ustalenie podatnika podatku od nieruchomości). Oceniając ważność umów zawartych w dniu 8 lutego 2010 r. oraz w dniu 1 października 2012 r. pomiędzy Gminą M. E. a Wspólnotą Mieszkaniową (...), Sąd pierwszej instancji rozważał czy i w jakim zakresie wspólnota mieszkaniowa może zawierać umowy odnoszące skutek w postaci nabycia

prawa i obowiązków do własnego majątku, nie zaś do majątku właścicieli lokali wchodzących w skład określonej nieruchomości

Rozstrzygając kwestię sporną Sąd Rejonowy oparł się przede wszystkim na uchwale Sądu Najwyższego podjętej w składzie 7 sędziów, mającej moc zasady prawnej, w której wywodzono z jakich przyczyn wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Słusznie podnosi się w apelacji, że Sąd pierwszej instancji, przywołując argumentację Sądu Najwyższego, pominął tą jej część, w której wyjaśnia się, że przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy prawne do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. W uchwale Sąd Najwyższy wskazuje, iż przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w zw. z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). W odniesieniu do tego przypadku Sąd Najwyższy uznał, że należy konsekwentnie stwierdzić, że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty.

W niniejszej sprawie przedmiotem umowy najmu z dnia 8 lutego 2010 r. oraz z dnia 01 października 2012 r. jest nieruchomość sąsiednia. Taka sytuacja faktyczna była natomiast przedmiotem oceny Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 8 października 2008 r. sygn. akt V CSK 143/08 (Lex nr 485919). Ze stanowiskiem wyrażonym w tym orzeczeniu Sąd Rejonowy nie zgodził się, błędnie uznając, że pozostaje ono w opozycji do przywołanej wcześniej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., sygn. akt III CZP 65/07. Stanowisko Sądu pierwszej instancji obarczone jest błędem, gdyż w wyroku tym Sąd Najwyższy konsekwentnie powtarza argumentację, wedle której wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzeniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Gospodarowanie nieruchomością wspólną nie może być przy tym interpretowane rozszerzająco. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali. Związek gospodarczy nie może jednak wykroczyć poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami w jakikolwiek sposób nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty jako osoby ustawowej.

Niezależnie od powyższego zauważyć należy, że dla skutecznego zawarcia umów najmu nieruchomości – jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu – wymagana była uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca pełnomocnictwa do dokonania tej czynności, co wynika wprost z przepisów ustawy o własności lokali. Art. 22 ust. 2 u.w.l. stanowi bowiem, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W ust. 3 cyt. przepisu wymienia się czynności przekraczające zwykły zarząd, jednakże katalog ten ma charakter przykładowy, na co wskazuje zwrot „w szczególności”. Kierując się dotychczasowym orzecznictwem można przyjąć, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach

aktualnego jej przeznaczenia, wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zwykły zarząd (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 25 kwietnia 2013 r. , I A Ca 56/12). W niniejszej sprawie, jak wynika z analizy aktu postępowania podatkowego, zarządca nie dysponował skuteczną zgodą udzieloną przez właścicieli lokali, która uprawniałaby ją do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy najmu na warunkach określonych w dniu 1 października 2012 r. i w dniu 8 lutego 2010 r.

Z akt tych wynika, że postanowieniem z dnia 6 lipca 2012 r. Prezydent Miasta E. zobowiązał Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) do przedłożenia, w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia, uchwały wspólnoty dotyczącej umocowania zarządcy Zarząd (...) Spółką z o.o. w E. do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, tj. zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. E., bądź potwierdzenie braku posiadania takiego umocowania (k. 22 – 23). W odpowiedzi na to postanowienie organ podatkowy otrzymał informację Zarządu (...) Sp. z o.o. że „nie wpłynęły jeszcze pełnomocnictwa od wszystkich właścicieli lokali z Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. F. C.(...) w E., w związku z czym nasza firma nie posiada legitymacji do występowania w ich imieniu (...), a zatem pozostaje nam oczekiwanie na wpływ tych dokumentów od właścicieli lokali” (k. 28). Nie można zatem uznać, aby zarządca, dysponował skuteczną zgodą udzieloną przez Wspólnotę, która uprawniałaby go do zawarcia w jej imieniu umowy, o której mowa wyżej. Brak prawidłowej uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umowy skutkuje stwierdzeniem, że jest ona nieważna, jako sprzeczna z ustawą.

Z tych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo oraz zasądził od powoda Prezydenta Miasta E. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w E. kwotę 180 zł. Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję stanowił przepis art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461 j.t.).

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., § 6 pkt 2 w zw. z art. § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.