Sygn. akt I ACz 46/17

POSTANOWIENIE

Dnia 26 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący	SSA Tomasz Ślęzak
Sędziowie	SA Roman Sugier (spr) SA Lucyna Świderska-Pilis

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2017 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa	Gminy (...) - Miejskiemu Zakładowi (...) w S.	
przeciwko	Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. przy ulicy (...)	

o uchylenie uchwały

na skutek zażalenia powódki

na postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt I C 679/16

p o s t a n a w i a :

oddalić zażalenie.

SSA Lucyna Świderska-Pilis SSA Tomasz Ślęzak SSA Roman Sugier

Sygn. akt I ACz 46/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach odrzucił pozew powódki.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd podał, że powódka zaskarżyła uchwałę pozwanej Wspólnoty dotyczącą zmiany przeznaczenia jednego z lokali w budynku Wspólnoty. Powódka powództwo opierała na stwierdzeniu, że lokal ten nie stanowi pomieszczenia wspólnego, lecz jej własność co narusza jej interesy majątkowe.

Sąd ustalił, że pozwana Wspólnota obejmuje dwie nieruchomości gruntowe, ujawnione w dwóch odrębnych księgach wieczystych. Każda z tych nieruchomości zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. W każdym z nich wyodrębniono odrębne własności lokali. Wspólnota funkcjonuje jako wspólnota mieszkaniowa obejmująca obie te nieruchomości i jest zarządzana przez zarząd powołany dla obu tych nieruchomości.

Zdaniem Sądu tego rodzaju podmiot nie ma zdolności sądowej, gdyż nie istnieje. W przypadku nieruchomości gruntowych należących do tego samego podmiotu, w tym przypadku powodowej Gminy, które ujawnione są w odrębnych księgach wieczystych, obowiązuje zasada „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość". Zgodnie zaś z art. 6 ustawy o własności lokali wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli lokali, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Brak jest możliwości łączenia sąsiadujących ze sobą nieruchomości w jedną wspólnotę czy rozdzielania jednej nieruchomości na wiele wspólnot, chyba że przez scalenie czy wyodrębnienie nieruchomości. Dla poparcia tego twierdzenia Sąd Okręgowy powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 21 marca 2013r. w sprawie III CZP 8/13, w której Sąd Najwyższy wskazał, że „dominująca w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest koncepcja przewidująca pierwszeństwo wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą; natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość".

Jako podstawę prawną orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał oprócz wskazanych wyżej przepisów także przepis art. 199 § 1 pkt 3 kpc.

Postanowienie to zostało zaskarżone zażaleniem przez powodową Gminę.

Powódka zarzuciła:

- naruszenie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.) oraz art. 46 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że niedopuszczalne jest ustanowienie wspólnoty mieszkaniowej na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są dwie odrębne księgi wieczyste;

- naruszenie art. 199 § 1 pkt 3 kpc poprzez uznanie, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. nie posiada zdolności sądowej.

Skarżąca nie kwestionowała, że pozwana Wspólnota jest położona na dwóch nieruchomościach dla których prowadzone są dwie odrębne księgi wieczyste. Podniosła natomiast, że w uchwale z dnia 14 maja 1996r. w sprawie o sygn. akt III CZP 37/96 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że „ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne w sytuacji, gdy budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach, stanowiący własność Gminy, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste".

Skarżąca zarzuciła, że Sąd odrzucił pozew bez poczynienia ustaleń czy nie zachodziły okoliczności o jakich mowa we wspomnianej uchwale Sądu Najwyższego. Zdaniem skarżącej dopuszczalne jest ustanowienie jednej wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej dwóch nieruchomości stanowiącej jej własność dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

Powołując się na powyższe powódka wnosiła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez jego uchylenie oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Zażalenie powódki nie jest zasadne.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013r. w sprawie o sygn. akt III CZP 8/13 nie dotyczyła wspólnot mieszkaniowych, lecz zamiany niektórych działek wchodzących w skład większej nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest księga wieczysta. Sąd Najwyższy w uchwale tej uznał, że nieważna jest umowa zamiany udziałów jedynie w niektórych działkach gruntu stanowiących wraz z innymi działkami nieruchomość objętą księgą wieczystą.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że tego rodzaju działki nie stanowią odrębnej nieruchomości gruntowej, gdyż nieruchomością tą są wszystkie działki objęte jedną księgą wieczystą, a co za tym idzie uznał prymat pojęcia nieruchomości w rozumieniu wieczysto-księgowym nad prawnorzeczowym pojęciem nieruchomości (art. 46 § 1 kc).

Podkreślił, że wyłączenie z nieruchomości, składającej się z szeregu działek ich części i założenie dla nich odrębnej księgi wieczystej, a następnie rozporządzanie nimi jest czynnością wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli, gdyż dotyczy wspólnej nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą i w istocie stanowi jej podział.

Z kolei uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996r., sygn. akt III CZP 37/96, na którą skarżąca powołuje się w zażaleniu, stanowiła odpowiedź na pytanie Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku: „czy dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu w drodze umowy między nabywcą, a dotychczasowym właścicielem nieruchomości w budynku stojącym na kilku nieruchomościach, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, a ich połączenie nie jest możliwe z uwagi na to, że nie stanowią przedmiotu własności tych samych osób?”.

Wypowiadając się za dopuszczalnością ustanowienia odrębnej własności lokalu Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wbrew sugestii zawartej w treści zagadnienia przedstawionego do rozstrzygnięcia, przepis art. 21 i 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie stanowi przeszkody do połączenia nieruchomości dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste w jedną nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą. Dokonując wykładni przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd Najwyższy uznał, że niedopuszczalnym jest, aby właścicielowi lokalu wyodrębnionego w budynku usytuowanym na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są dwie odrębne księgi wieczyste, przysługiwały różne udziały we wspólności nieruchomości gruntowej na których wzniesiono ten budynek.

Dlatego Sąd Najwyższy wyraził przekonanie, że niezbędne jest traktowanie tych nieruchomości gruntowych jako jednej nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokalu co jest możliwe w wyniku wniosku właściciela o połączenie obu nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego w okolicznościach sprawy, w której podjęto uchwałę nie było podstaw do odmowy wpisu do księgi wieczystej ustanowionej w ten sposób odrębnej własności lokalu ze względu na nieważność umowy, lecz konieczne było usunięcie przeszkody umożliwiającej wpis w księdze wieczystej w trybie art. 48 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez zażądanie podjęcia działań zmierzających do scalenia nieruchomości na której usytuowany jest budynek w którym wyodrębniono odrębną własność lokalu w jedną nieruchomość gruntową.

Przytoczenie wywodów zawartych we wspomnianych uchwałach Sądu Najwyższego ma na celu wykazanie, że dotyczą one odmiennych stanów faktycznych, a ich konkluzja sprowadza się do stwierdzenia, że budynek w którym wyodrębniono nieruchomość lokalową winien być usytuowany na jednej nieruchomości gruntowej dla której jest prowadzona oddzielna księga wieczysta. W przeciwnym razie miałoby miejsce naruszenie przepisów związanych z ustaleniem wielkości udziału właściciela nieruchomości lokalowej w nieruchomości gruntowej lub naruszenia przepisów co do zasad rozporządzania nieruchomością, którą nie są poszczególne działki składające się na nieruchomość gruntową dla której prowadzona jest księga wieczysta.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że przepis art. 6 ustawy o własności lokali definiuje wspólnotę mieszkaniową jako ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości.

W przepisie tym mowa jest o nieruchomości, a nie o nieruchomościach.

Stwierdzeniu temu nie stoi na przeszkodzie przepis ar. 3 ust. 1 tej ustawy stwierdzający, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu.

Podzielając argumentację Sądu Najwyższego, przytoczoną w uchwale na jaką powołał się Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego postanowienia, jak i uchwale o jakiej mowa w zażaleniu, nie sposób uznać, że w przypadku wyodrębnienia własności lokalu w budynku usytuowanym na nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta właściciel nieruchomości lokalowej staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej obejmującej inne nieruchomości gruntowe dotychczasowego właściciela gruntu dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

Dopuszczalność takiej konstrukcji prawnej możnaby rozważać w sytuacji, gdyby do wyodrębnienia własności lokali doszło w budynku lub budynkach usytuowanych na nieruchomości gruntowej składającej się z szeregu sąsiadujących ze sobą działek geodezyjnych gruntu, z których żadna nie byłaby ujawniona w księdze wieczystej, a więc w przypadku nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym, a nie wieczystoksięgowym. Z zażalenia nie wynika jednak aby sytuacja taka miała miejsce w niniejszej sprawie. Powódka nie kwestionuje bowiem, że jej nieruchomości objęte są odrębnymi księgami wieczystymi, a każda z nich zabudowana jest budynkiem mieszkalnym z którego wyodrębniono nieruchomości lokalowe.

Podkreślenia wymaga, że wspólnoty mieszkaniowe są jednostkami organizacyjnymi szczególnego rodzaju.

Ich powstanie nie wymaga żadnego aktu kreacyjnego takiego jak np. umowa o utworzeniu wspólnoty mieszkaniowej. Powstają z mocy prawa (art. 6 ustawy o własności lokali) i nie wymagają żadnej rejestracji, poza rejestracją w urzędzie statystycznym i urzędzie skarbowym. Wspólnota mieszkaniowa powstaje z chwilą gdy w danej nieruchomości co najmniej dwóm właścicielom przysługuje odrębna własność lokalu. Od tej daty wspólnota uzyskuje zdolność sadową, gdyż może pozywać i być pozwana (art. 6 zd. 2 u. w. l. i art. 64 § 1 kpc).

Powyższe wywody prowadzą do wniosku, że powódka będąc właścicielem dwóch odrębnych nieruchomości gruntowych, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, z których każda jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, wyodrębniając z nich odrębne nieruchomości lokalowe, spowodowała z mocy prawa powstanie dwóch wspólnot mieszkaniowych.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że nie jest możliwe traktowanie ich jako jednej wspólnoty mieszkaniowej, gdyż przepisy ustawy o własności lokali nie pozwalają na taką dyspozycyjność.

Dopuszczalny jest podział wspólnoty (art. 5 ust. 2 u.w.l.), łączenie wspólnot oraz utworzenie wspólnoty składającej się z kilku budynków (art. 3 ust. 5 u.w.l.) ale w każdym tego rodzaju przypadku powstała wspólnota musi być usytuowana na jednej nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym. Jak trafnie podał Sąd Okręgowy może to nastąpić w przypadku łączenia lub podziału wspólnot w drodze scalania lub podziału poszczególnych nieruchomości gruntowych.

Nie ma przeszkód prawnych, aby te same osoby wchodziły w skład zarządów różnych wspólnot. Nie do zaaprobowania jest jednak sytuacja w której dwie odrębne wspólnoty mieszkaniowe reprezentowane są przez jeden zarząd. Skutkuje to bowiem brakiem zdolności procesowej tych wspólnot (art. 70 kpc).

Dlatego zażalenie pozwanej nie mogło odnieść zamierzonego skutku.

Przytoczone przepisy prawa oraz poglądy judykatury wskazują bowiem na to, że tak oznaczona wspólnota mieszkaniowa nie istnieje.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc w związku z art. 397 § 2 kpc oddalił zażalenie jako pozbawione uzasadnionych podstaw.

SSA Lucyna Świderska-Pilis SSA Tomasz Ślęzak SSA Roman Sugier