

## UCHWAŁA

Dnia 20 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództw

Wspólnoty Mieszkaniowej Nr [a] przy ulicy S. 5 - 15 w B., Wspólnoty Mieszkaniowej Nr [b] przy ulicy S. 14 - 24 w B., Wspólnoty Mieszkaniowej Nr [c] przy ulicy G. 17 - 29 w B., Wspólnoty Mieszkaniowej nr [d] przy ulicy S. 6 - 12 w B., Wspólnoty Mieszkaniowej Nr [e] przy ulicy S. 21 - 27 w B., Wspólnoty Mieszkaniowej Nr [f] przy ulicy G. 31 - 37 w B. i Wspólnoty Mieszkaniowej Nr [g] przy ulicy G. 1 - 15 w B.

przeciwko Helenie T.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 20 listopada 2009 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy w E.

postanowieniem z dnia 8 lipca 2009 r., sygn. akt I Ca 79/09,:

"Czy "nieruchomość wspólna", o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2000 roku Dziennik Ustaw Nr 80 pozycja 903 ze zmianami) składać się może z nieruchomości gruntowej, na której posadowiono budynek z wyodrębnionymi lokalami i nieruchomości gruntowej sąsiedniej, dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta, nawet wówczas gdy taka właściwość nieruchomości sąsiedniej nie została ujawniona w księgach wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości i nieruchomości lokalowych, a jeżeli tak to czy w skład takiej nieruchomości wspólnej wchodzić może jedynie udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej?"

podjął uchwałę:

**Składnikiem nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) nie może być udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej.**

#### Uzasadnienie

Powodowe Wspólnoty Mieszkaniowe położone w B. przy ulicy S. i G. wniosły o zasądzenie od pozwanej Heleny T. niezapłaconego czynszu z umowy dzierżawy gruntu na działce nr [x]. Działka ta, na której znajdują się chodniki, drogi dojazdowe, śmietniki, kioski oraz dwa sklepy otacza działki, na których posadowione są budynki mieszkalne powodowych wspólnot mieszkaniowych. Pozwana Helena T. jest członkiem jednej z tych Wspólnot Mieszkaniowych i współwłaścicielem 29/10000 części działki [x]. Od 1994 roku na części tej działki prowadzi działalność gospodarczą. Pozostałymi współwłaścicielami tej działki w częściach ułamkowych są inni członkowie powodowych wspólnot mieszkaniowych oraz Koncern Energetyczny Energa Spółka Akcyjna w G.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2007 roku Sąd Rejonowy w B. oddalił powództwa Wspólnot Mieszkaniowych ze względu na brak ich legitymacji czynnej gdyż grunt, którego dotyczy umowa dzierżawy, nie stanowi nieruchomości wspólnej. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w B., wyrokiem z dnia 4 grudnia 2008 r. powództwa uwzględnił w całości. Sąd Rejonowy przyjął, że udział w działce numer [x] należy do nieruchomości wspólnej każdej z powodowych wspólnot, a zatem mogły one skutecznie oddać w dzierżawę część tej działki.

Rozpoznając apelacje Sąd II instancji powziął istotne wątpliwości co do charakteru działki gruntu oznaczonej numerem [x] położonej w B. i przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji swojego postanowienia z dnia 8 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że nieruchomość oznaczona jako działka [x] jest odrębną nieruchomością, dla której prowadzona jest osobna księga wieczysta. Nieruchomość ta jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. Udziały należą do właścicieli, którym przysługuje odrębna własność lokali w budynkach znajdujących się na sąsiedniej nieruchomości oraz do zakładu energetycznego (Koncern Energetyczny Energa Spółka Akcyjna w G.). Nieruchomość oznaczona jako działka [x] pozostaje w funkcjonalnym związku z nieruchomością wspólną należącą w częściach ułamkowych wyłącznie do właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach posadowionych na nieruchomości wspólnej. Wspomniane związanie wyraża się w tym, że właściciele lokali mają dzięki tej nieruchomości dostęp do drogi publicznej oraz zapewnioną niezbędną infrastrukturę (parkingi, chodniki, śmietniki, place zabaw dla dzieci). Istota zagadnienia prawnego, przedstawionego Sądowi Najwyższemu, sprowadza się do pytania, czy związek funkcjonalny jaki występuje pomiędzy wspomnianymi nieruchomościami umożliwia stwierdzenie, że pomimo wyraźnego wyodrębnienia obu nieruchomości (inni właściciele, odrębne księgi wieczyste) tworzą one nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Jeżeli taka sytuacja byłaby możliwa, to dodatkowo wyjaśnienia wymaga, czy w skład takiej nieruchomości wspólnej może wchodzić jedynie udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej.

Na oba tak sformułowane pytanie może być udzielona tylko odpowiedź przecząca. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że w powołanym wyżej art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przez grunt należy zaś rozumieć nieruchomość gruntową (część powierzchni ziemi), na której został wzniesiony budynek. Takie rozumienie określenia „nieruchomość wspólna” znajduje swoje potwierdzenie w innych przepisach powołanej ustawy. W art. 5 ust. 1 mowa jest o nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali; w art. 3 ust. 5 wskazuje się, że chodzi o nieruchomość, na której został wzniesiony budynek lub budynki, z których wyodrębnia się własność lokali; podobnie w art., 5 ust. 2

wspomina się o nieruchomości na której zostało wzniesionych więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokali. Także w art. 8 ust. 1 wskazuje się, że umowa ustanawiająca odrębną własność lokali powinna określać udział w nieruchomości wspólnej, którą jest nieruchomość należąca do jednego właściciela lub stanowiąca przedmiot współwłasności. Z art. 9, który dopuszcza ustanowienie odrębnej własności lokali w wyniku wykonania uprzedniej umowy zobowiązującej wynika, że podejmujący takie zobowiązanie musi być właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony. Wyraźnym potwierdzeniem tego, że nieruchomość wspólna to tylko ta, z której wyodrębnia się lokale jest regulacja zawarta w art. 32a ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem można powiększyć nieruchomość wspólną, gdy nie spełnia ona wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, poprzez nabycie przyległych nieruchomości. W takiej sytuacji po uzyskaniu stosowanej uchwały właścicieli lokali wspólnota mieszkaniowa nabywa przyległą nieruchomość i doprowadza do powiększenia nieruchomości wspólnej. Wprawdzie przepis stanowi, że nabycie przyległej nieruchomości następuje na rzecz wspólnoty mieszkańców, ale jest oczywistym, że skoro przyległa nieruchomość ma powiększyć nieruchomość wspólną, to stanie się ona przedmiotem współwłasności właścicieli lokali związaną z własnością należących do nich lokali a nie samej wspólnoty traktowanej jako odrębna od właścicieli lokali osoba ustawowa.

W konsekwencji uznać należy, że wykładnia literalna i systemowa prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż nieruchomością wspólną jest tylko ta nieruchomość wpisana do księgi wieczystej, na której posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono lokale, a właścicielom tych lokali przysługuje udział we własności takiej nieruchomości jako prawo związane z własnością lokalu. Takie określenie nieruchomości wspólnej prowadzi do wniosku, że nie może być nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali nieruchomość sąsiednia, nawet jeżeli wykazuje wyraźny związek funkcjonalny z nieruchomością wspólną. Podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 148/07 niepubl.

Przeciwko możliwości zaliczenia do nieruchomości wspólnej nieruchomości przyległej przemawiają także ważne względy celowościowe. Nieruchomość wspólna jest objęta specjalnym reżymem prawnym, wynikającym z tego, że udział

w jej własności jest związany z odrębną własnością lokalu. Taka przymusowa współwłasności nieruchomości wspólnej nie może być zniesiona dopóki trwa odrębna własność lokali. Objęcie takim ograniczeniem innej nieruchomości nie może być wynikiem oceny intensywności funkcjonalnych związków pomiędzy tą nieruchomością a nieruchomością wspólną, dokonywanych ad casum, lecz może decydować o tym tylko sam ustawodawca. Potwierdzeniem tej obserwacji są regulacje, z których wynika, że jeżeli nieruchomość wspólna jest za duża dla realizacji celów, którym ma służyć, można ją podzielić (art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali) lub gdy nie spełnia dostatecznie tych celów stworzony został tryb jej powiększenia przez nabycie nieruchomości przyległej (art. 32a ustawy o własności lokali). Tylko więc z zachowaniem wspomnianych regulacji nieruchomość sąsiednia może wejść w skład nieruchomości wspólnej lub zostać z niej wydzielona jako odrębna nieruchomość.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy mamy do czynienia z sytuacją, która jeszcze wyraźniej wskazuje na to, że działka nr [x], która wykazuje funkcjonalny związek z nieruchomością, z której wyodrębniono własność lokali, nie może być zaliczona do nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali. Cechą konstytutywną nieruchomości wspólnej jest to, że musi ona stanowić przedmiot współwłasności właścicieli lokali lub właściciela budynku i osób, którym przysługuje odrębna własność lokali wyodrębnionych w tym budynku. Jak zaś ustaliły orzekające w sprawie sądy, jednym ze współwłaścicieli działki [x] jest zakład energetyczny, który nie jest właścicielem lokalu, ani współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Zaliczenie do nieruchomości wspólnej działki [x] doprowadziłoby do sytuacji, w której współwłaścicielem nieruchomości wspólnej byłaby osoba, nie będąca właścicielem lokalu w budynkach na niej posadowionych oraz mająca udział w jej współwłasności wyznaczony wbrew wyraźnej dyspozycji art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Brak byłoby też podstaw do uznania, że udział taki byłby związany z własnością lokalu. Wspomniane cechy są zaś niezbędne do uznania, że mamy do czynienia z nieruchomością wspólną.

Podkreślić należy, że zupełnie pozbawioną podstaw jest wykładnia art. 32 a ustawy o własności lokali, zastosowana przez Sąd Rejonowy. Przepis ten określa tylko tryb w jakim może nastąpić powiększenie nieruchomości wspólnej. W żadnym

więc razie nie może on być podstawą do uznania, że nieruchomości przyległa do nieruchomości wspólnej, staje się jej częścią przed zakończeniem procedury zmierzającej do powiększenia nieruchomości wspólnej. Wniosku tego nie można wyprowadzić z wykładni literalnej art. 32a, a inna jego wykładnia prowadzi do rezultatów, które są sprzeczne z jednoznacznymi przepisami ustawy o własności lokali określającymi pojęcie nieruchomości wspólnej, sposób jej powstania oraz zmiany jej granic.

Brak także jakichkolwiek podstaw do tego, aby przez część nieruchomości wspólnej rozumieć tylko udział we współwłasności nieruchomości przyległej. Nieruchomością wspólną jest nieruchomość gruntowa. Już z tego względu nie można uznać, że jest nią także udział we współwłasności innej nieruchomości. Wprawdzie prawnie dopuszczalna jest taka sytuacja jak w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, gdy właściciele lokali mają udziały w nieruchomości wspólnej związane z własnością lokalu oraz zwykłe udziały w nieruchomości przyległej, ale samo przez się nie prowadzi to do zmiany granic nieruchomości wspólnej ani jej powiększenia o udziały właścicieli lokali w nieruchomości sąsiedniej.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji uchwały.

/tp/

