

Postanowienie z dnia 10 grudnia 2004 r., III CK 55/04

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek.

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Józef Frąckowiak

Sąd Najwyższy w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela wspólnoty mieszkaniowej właścicieli budynku przy ul. L. nr 18 w L. przeciwko dłużniczce Ewie O. o egzekucję z nieruchomości, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 10 grudnia 2004 r. kasacji wierzyciela od postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 7 października 2003 r.

uchylił zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 11 kwietnia 2003 r. i przekazał sprawę do rozpoznania temu Sądowi, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2003 r. Sąd Rejonowy w Lublinie oddalił wniosek wspólnoty mieszkaniowej właścicieli budynku przy ul. L. nr 18 w L. o przybicie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr (...) oraz związanego z nim udziału we współwłasności części wspólnej budynku oraz we współwłasności działki gruntu.

Zażalenie na to postanowienie oddalił Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 7 października 2003 r., dzieląc ocenę, że wspólnota mieszkaniowa, niemająca osobowości prawnej, nie może nabywać żadnych praw na swoją rzecz, a jedynie na rzecz swoich członków. Wniosku o przejęcie w drodze licytacji nieruchomości nie złożyli zaś właściciele poszczególnych lokali, ale wspólnota, przy czym z wniosku nie wynika, aby nabycie nastąpić miało na rzecz poszczególnych właścicieli. Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że oceny tej nie

zmienia wejście w życie art. 33¹ k.c., wspólnota mieszkaniowa na podstawie art. 6 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.") ma co prawda zdolność do czynności prawnych, ale nie ma zdolności prawnej, nie może więc na swoją rzecz nabywać praw, a to uniemożliwia udzielenie przybicia.

Postanowienie powyższe zaskarżył kasacją wierzyciel, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 6, art. 21 § 1 w związku z art. 2 i art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. przez błędne przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa nie może nabyć własności nieruchomości, a także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 984 § 1, art. 991 i 328 § 2 w związku z art. 397 § 2 k.p.c. Wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i udzielenie przybicia, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej budził wątpliwości na gruncie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przedstawienie poglądów doktryny w tej kwestii przekracza ramy uzasadnienia, wystarczy zatem wskazać, że według jednego poglądu wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną oraz zdolność sądową i w konsekwencji może posiadać majątek i to majątek odrębny od majątku właścicieli poszczególnych lokali. Według innego poglądu wspólnota nie ma zdolności prawnej i nabywając majątek czyni to na rzecz swych członków w stosunku odpowiadającym ich udziałom w nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Najwyższego, należy podzielić pogląd pierwszy, z art. 6 zdanie drugie u.w.l. wynika bowiem jasno, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną. Wbrew zatem stanowisku Sądu Okręgowego, wspólnota mieszkaniowa ma nie tylko zdolność sądową, ale też przyznaną przez ustawę zdolność prawną, skoro może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, co trafnie zarzuca skarżący. Możliwość nabywania przez wspólnotę majątku wynika z art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l., a o tym, że wspólnota może posiadać majątek, niezależnie od majątku posiadanego przez właścicieli poszczególnych lokali, świadczy art. 17 u.w.l., zgodnie z którym wspólnota odpowiada bez ograniczeń, a więc całym majątkiem, za zobowiązania dotyczące nieruchomości, podczas gdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości. To rozróżnienie wskazuje, że nie tylko członkowie wspólnoty, ale także sama wspólnota może nabywać majątek. Już zatem tylko z przepisów ustawy

o własności lokali można wyciągnąć wniosek, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać majątek i to na swoją rzecz, a nie tylko na rzecz właścicieli lokali, będących jej członkami.

Pogląd ten wspiera nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), która weszła w życie w dniu 25 września 2003 r. W czasie rozpoznawania apelacji obowiązywał już art. 33¹ k.c., którego zresztą skarżący w podstawie kasacyjnej nie przytoczył. Zgodnie z brzmieniem § 1 tego przepisu, do jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Dotyczy to właśnie wspólnoty mieszkaniowej, której ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 6 u.w.l.), a także np. głównego oddziału zakładu ubezpieczeń (art. 106 ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej, Dz.U. Nr 124, poz. 1151), spółki osobowej czy spółki kapitałowej w organizacji (art. 8 i 11 k.s.h.). Skoro zatem nie budzi wątpliwości, że osoby prawne mogą nabywać prawa, a na podstawie art. 33¹ k.c. przepisy dotyczące osób prawnych stosuje się odpowiednio do tzw. ułomnych osób prawnych wyposażonych w zdolność prawną, to również te osoby, czyli jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, mogą nabywać majątek.

Wadliwy pogląd obu sądów w kwestii braku istnienia po stronie wspólnoty mieszkaniowej zdolności sądowej spowodował konieczność uchylecia obu wydanych w sprawie orzeczeń i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. (...)

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.)