

## **Uchwała z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09**

*Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Katarzyna Tyczka-Rote*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództw wspólnoty mieszkaniowej nr 46 przy ul. S. nr 5-15 w B., wspólnoty mieszkaniowej nr 47 przy ul. S. nr 14-24 w B., wspólnoty mieszkaniowej nr 48 przy ul. G.-R. nr 17-29 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 Elblągu postanowieniem z dnia 8 lipca 2009 r.:

"Czy »nieruchomość wspólna«, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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 (jedn. tekst: 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 ul. S. i G.-R. wniosły o zasądzenie od pozwanej Heleny T. niezapłaconego czynszu z tytułu dzierżawy

działki, na której posadowione są budynki mieszkalne powodowych wspólnot mieszkaniowych. Pozwana Helena T. jest członkiem jednej z tych wspólnot i współwłaścicielem 29/10000 części działki. Od 1994 r. na części tej działki prowadzi działalność gospodarczą. Pozostałymi współwłaścicielami działki w częściach ułamkowych są inni członkowie powodowych wspólnot mieszkaniowych oraz "K.E.E." S.A. w G.

Sąd Rejonowy w Braniewie wyrokiem z dnia 4 grudnia 2008 r. uwzględnił powództwo w całości, przyjmując, że udział w działce należy do nieruchomości wspólnej każdej z powodowych wspólnot, a zatem mogły one skutecznie oddać w dzierżawę część tej działki.

Rozpoznając apelację, Sąd drugiej instancji powziął istotne wątpliwości co do charakteru działki gruntu przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia przytoczone zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy wynika, że sporna działka 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 "K.E.E." S.A. w G. Nieruchomość ta 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 (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: "u.w.l."). Jeżeli taka sytuacja byłaby możliwa, to wyjaśnienia wymaga także, czy w skład takiej nieruchomości wspólnej może wchodzić jedynie udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomością wspólną jest grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, przez grunt zaś należy rozumieć nieruchomość gruntową (część powierzchni ziemi), na której został wzniesiony budynek. Takie rozumienie określenia „nieruchomość wspólna” znajduje potwierdzenie w innych przepisach ustawy. W art. 5 ust. 1 jest mowa o nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, a 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, dopuszczającego ustanowienie odrębnej własności lokali jako wykonanie uprzedniej umowy zobowiązującej, wynika, że podejmujący takie zobowiązanie musi być właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony.

Potwierdzeniem tego, że nieruchomość wspólna to tylko ta, z której wyodrębnia się lokale, jest regulacja zawarta w art. 32a. Zgodnie z tym przepisem, można powiększyć nieruchomość wspólną, gdy nie spełnia ona wymagań przewidzianych dla działki budowlanej, przez nabycie przyległych nieruchomości. W takiej sytuacji po uzyskaniu stosownej 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 oczywiste, 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 należy uznać, że wykładnia językowa 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 nieruchomości sąsiednia, nawet jeżeli wykazuje wyraźny związek funkcjonalny z nieruchomością wspólną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., I CSK 148/07, nie publ.).

Przeciwko możliwości zaliczenia do nieruchomości wspólnej nieruchomości przyległej przemawiają także względy celowościowe. Nieruchomość wspólna jest objęta specjalnym reżimem prawnym, wynikającym z tego, że udział w jej własności jest związany z odrębną własnością lokalu; przymusowa współwłasności nieruchomości wspólnej nie może być zniesiona dopóty, 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 tego są regulacje wskazujące, że jeżeli nieruchomość wspólna jest za duża dla realizacji celów, którym ma służyć, można ją podzielić (art. 5 ust. 1 u.w.l.), a gdy nie spełnia dostatecznie tych celów, może zostać powiększona przez nabycie nieruchomości przyległej (art. 32a u.w.l.). Tylko więc z zachowaniem wspomnianych regulacji nieruchomość sąsiednia może wejść w skład nieruchomości wspólnej lub zostać z niej wydzielona jako odrębna nieruchomość. (...)

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 ustalono, jednym ze współwłaścicieli spornej działki jest zakład energetyczny, który nie jest właścicielem lokalu ani współwłaścicielem nieruchomości wspólnej. Zaliczenie do nieruchomości wspólnej tej działki doprowadziłoby do sytuacji, w której współwłaścicielem nieruchomości wspólnej byłaby osoba niebędąca właścicielem lokalu w budynkach na niej posadowionych oraz mająca udział w jej współwłasności wyznaczony wbrew wyraźnej dyspozycji art. 3 ust. 3 u.w.l. Nie byłoby też podstaw do uznania, że udział taki jest związany z własnością lokalu, wspomniane cechy są zaś niezbędne do uznania, że chodzi o nieruchomość wspólną. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.