

POSTANOWIENIE

S., dnia 6 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Joanna Suchecka

Protokolant Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Szczecinie na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko J. C., W. C.

- o zapłatę

postanawia:

odrzuć pozew.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 6 maja 2016r.

W dniu 10 czerwca 2015r. wpłynął pozew, w którym jako powód została wskazana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S.. Pozew został skierowany przeciwko J. C. i W. C. o zapłatę kwoty 39.274,66 zł z odsetkami na rzecz powoda tytułem zaliczek na utrzymanie części wspólnych nieruchomości oraz tytułem wpłat na fundusz remontowy. Wskazano, że pozwani są właścicielami mieszkań położonych w S. przy ul. (...).

W sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 lipca 2015r., w którym referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W złożonych sprzeciwach pozwani zaskarżyli wydany nakaz zapłaty w całości i wniesli o odrzucenie pozwu. Pozwani podnieśli, że podmiot określony jako powód w sprawie w ogóle nie istnieje. Wspólnota mieszkaniowa powstaje bowiem z mocy prawa w nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w której dotychczasowy właściciel sprzedał choćby jeden lokal. Decydujące dla powstania wspólnoty jest zatem wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w danej nieruchomości. Dalej pozwani wskazali, że na nieruchomości przy ul. (...) w S. nie został wyodrębniony żaden lokal. Przyznali pozwani, że posiadają udziały w nieruchomości wspólnej zlokalizowanej przy ul. (...) i ul. (...) z (...) w S.. Na podstawie art. 199 k.c. została podjęta uchwała, mocą której współwłaściciele wybrali zarządcę. Fakt posłużenia się w uchwale określeniem „Wspólnota Mieszkaniowa (...)” nie świadczy o powstaniu wspólnoty w rozumieniu art. 6 ustawy o własności lokalu, bowiem wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, a nie zaś w wyniku decyzji współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi strona powodowa domagała się odmowy odrzucenia pozwu. Wskazano, że współwłaściciele nieruchomości gruntowej przy ul. (...) i ul. (...) z (...) w S. zawarli umowę o roboty budowlane z firmą (...) s.c. w S., której przedmiotem było wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, a po jego powstaniu stali się współwłaścicielami budynku. Nie istniała potrzeba przenoszenia na rzecz każdego ze współwłaścicieli własności poszczególnych lokalu wraz z udziałem w częściach budynku stanowiących nieruchomość wspólną. Uchwałą z dnia 22 grudnia 2005r., którą podpisali także pozwani, współwłaściciele poddali łączący ich stosunek ustawie o własności

lokali. Z dniem 27 marca 2008r. lokale uzyskały zaświadczenia o samodzielności, co powoduje, że ich właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową.

Na rozprawie w dniu 26 lutego 2016r. Sąd zobowiązał pełnomocnika strony powodowej do przedstawienia dowodu ustanowienia odrębnej własności co najmniej jednego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w S. pod rygorem przyjęcia, że powód nie ma zdolności sądowej. W odpowiedzi na zobowiązanie zostały przedstawione zaświadczenia o samodzielności lokali z dnia 27 marca 2008r., fragmenty rzutów i opisów lokali oraz pełnomocnictwo dla zarządcy.

Na rozprawie w dniu 6 maja 2016r. pełnomocnik pozwanych złożył pismo z dnia 19 kwietnia 2016r. zatytułowane „Zaproszenie na zebranie” z załącznikami. Wskazał, że w załączniku w postaci sprawozdania zarządu w punkcie II zapisano, że do pełnego uregulowania spraw własnościowych (wydzielenia lokali założenia ksiąg wieczystych lokalowych) pozostało zniesienie współwłasności.

Sąd zważył, co następuje:

Pozew podlega odrzuceniu.

Zgodnie z art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. sąd odrzuci pozew jeżeli jedna ze stron nie ma zdolności sądowej.

Stosownie do art. 64 § 1 i 2 k.p.c. zdolność sądową ma każda osoba fizyczna i prawna, a także jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną.

Zdolność sądową ma wspólnota mieszkaniowa.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (- zw. Dalej u.w.l. - t.j. Dz.U.2015.1892) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

Ustawa o własności lokali określa między innymi sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1 u.w.l.). Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 u.w.l.).

Rozdział 2 ustawy określa sposoby ustanowienia odrębnej własności lokalu. Według art. 7 ust. 1 u.w.l. odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (art. 9 ust. 1 u.w.l.).

W konsekwencji powyższych regulacji wspólnotę mieszkaniową tworzą osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu lub lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

W świetle przedstawionych w toku postępowania niespornych okoliczności uznać należy, że nie istnieje Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S..

Podkreślić należy, że wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa. O tym, czy taki podmiot istnieje nie decyduje wola osób, którym przysługują prawa własności do danej nieruchomości, lecz określone przez ustawodawcę warunki przewidziane w art. 6 u.w.l.

W świetle treści art. 6 u.w.l. decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnego lokalu w konkretnej nieruchomości. Do powstania wspólnoty nie jest wymagane

podjęcie innych czynności prawnych, poza tymi, które związane są bezpośrednio z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu. Wspólnota powstaje z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości znajduje się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości. Właściciele lokali lub współwłaściciele nieruchomości w inny sposób nie mają wpływu na powstanie wspólnoty mieszkaniowej.

Samodzielność lokalu nie powoduje, że jest on odrębnym lokalem w rozumieniu art. 6 u.w.l. Chodzi tu o odrębność rozumianą jako przedmiot odrębnej własności. Samodzielność lokalu jest jedynie warunkiem niezbędnym do wyodrębnienia lokalu i przeniesienia go na daną osobę.

Już z samych twierdzeń strony powodowej wynika, że nie zaistniały okoliczności skutkujące powstaniem wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zostało bowiem wskazane, że współwłaściciele nieruchomości gruntowej po wybudowaniu na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego stali się współwłaścicielami tego budynku i nie były podejmowane czynności mające na celu przeniesienie na poszczególne osoby odrębnych lokali. Fakt, iż lokale mają status samodzielnych lokali, co potwierdzają złożone zaświadczenia, oraz że każdy z tych lokali jest faktycznie – jak wynika z niekwestionowanych okoliczności – użytkowany w sposób wyłączny przez określonych współwłaścicieli, nie świadczy o tym, że powstała wspólnota mieszkaniowa, lecz wprost prowadzi do wniosku przeciwnego. Aktualna sytuacja prawna dla nieruchomości przy ul. (...) w S. jest taka, że jest to nieruchomość objęta współwłasnością, w której znajdują się samodzielne lokale mieszkalne, nie będące jednak przedmiotem odrębnej własności, zajmowane w sposób wyłączny przez określone osoby i do tej pory nie zostały one przeniesione na użytkujące je osoby, a w konsekwencji warunek z art. 6 u.w.l. nie został spełniony. Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje udział w stosunku do całej nieruchomości, w tym także lokali zajmowanych przez innych współwłaścicieli. Fakt, iż lokale zajmowane są przez poszczególnych właścicieli nieruchomości świadczy wyłącznie o uregulowaniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Współwłaściciele nieruchomości mogą nią zarządzać zgodnie z regułami określonymi w dziale IV kodeksu cywilnego art. 195 – 221 k.c., ale nie mogą postanowić o ustanowieniu wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 6 u.w.l., gdyż podmiot taki powstaje tylko z mocy prawa a nie z woli współwłaścicieli.

Dopiero w sytuacji, gdy choćby jeden z samodzielnych lokalu w przedmiotowej nieruchomości zostanie wyodrębniony i przeniesiona jego własność na jednego ze współwłaścicieli nieruchomości lub inną osobę, a w każdym razie na podmiot inny niż wszyscy dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości, powstanie wspólnota mieszkaniowa.

Ponieważ do takiego wyodrębnienia jeszcze nie doszło, co wynika z okoliczności wskazywanych przez stronę powodową oraz z treści dokumentów przedłożonych przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 6 maja 2016r., podmiot określony jako powód w sprawie nie istnieje i stąd na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. Sąd pozew odrzucił.