

Sygn. I C 408/12

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Maria Cichoń
Protokolant:	Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w C.**

o rozwiązanie wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

Na oryginale właściwy podpis

I C 408/12

UZASADNIENIE

Powódka W. J. reprezentowana przez syna K. J. wystąpiła z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) o rozwiązanie powyższej Wspólnoty Mieszkaniowej (pozew oraz pismo powódki z dnia 6 sierpnia 2011 r. – k. 6).

W uzasadnieniu swojego żądania powódka podniosła, że Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśnictwo R. nie mógł z mocy prawa stać się właścicielem budynku położonego w C. przy ul. (...), a był jedynie administratorem i dzierżycielem tej nieruchomości. Jako jej administrator i dzierżyciel, a nie jej właściciel, nie miał prawa pobierać pieniędzy za sprzedaż nie swojej własności. W związku z powyższym obok żądania zapłaty kwoty 2.708,50 zł, które to żądanie rozpoznał Sąd Rejonowy w C. w sprawie I C (...) powódka zgłosiła żądanie rozwiązania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.. Wspólnoty mieszkaniowe – podniosła powódka – powstały z mocy prawa tylko tam, gdzie rzeczywiście właściciel, a nie administrator czy dzierżyciel sprzedał swoją własność.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, działająca przez właścicieli poszczególnych lokali jako mała wspólnota (w sumie 7 lokali) położonych w budynku przy ul. (...) w C., nie ustosunkowała się w żaden sposób do żądania zgłoszonego przez powódkę.

K. J. – właściciel lokalu nr (...) położonego w tym budynku – był pełnomocnikiem powódki w tej sprawie i popierał jej żądanie.

Sąd ustalił:

Sąd Rejonowy w C. na wniosek Nadleśnictwa R., na mocy postanowienia z dnia 30 listopada 1998 r., nr Dz. Kw. (...), założył księgę wieczystą KW nr (...) w miejsce zniszczonej: C. Tom 43 karta 1366. W dziale I wpisano C., ul. (...), działka nr (...) LP – karta mapy 164, teren zabudowany.

Natomiast w dziale II wpisano:

Właściciel: Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo R..

dowód: informacja Starosty (...) z dnia 15 czerwca 2010 r. – k. 3 akt.

Nadleśnictwo R. w 2001 roku w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w C. wyodrębniło i sprzedało na własność w sumie 6 z 7 lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku, w tym lokal nr (...), który nabyła powódka W. J.. W krótki czas po nabyciu tego lokalu powódka sprzedała go swojemu synowi K. J..

fakt bezsporny, a nadto ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy w C. w sprawie I C (...) (strona 3 uzasadnienia) – wyrok z uzasadnieniem złożony w kopercie na k. 99 akt.

W dniu 10 grudnia 2001 r. właściciele lokali mieszkalnych położonych w C. przy ul. (...) potwierdzili protokołem powołanie Wspólnoty Mieszkaniowej. Protokół z powołania wspólnoty podpisali: I. G., H. B., M. P., I. L., K. J. i T. R. jako przedstawiciel Nadleśnictwa R..

dowód: protokół z dnia 10 grudnia 2001 r. – k. 43.

Na podstawie wniosku złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową „C., ul. (...)”, wspólnota ta otrzymała numer identyfikacyjny REGON (...).

dowód: zaświadczenie Urzędu Statystycznego w G. o numerze identyfikacyjnym REGON z dnia 14 lutego 2002 r. – k. 41 akt.

Obecnie właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości przy ul. (...) w C. są następujące osoby:

- H. B. – właścicielka lokalu nr (...),
- K. J. – właściciel lokalu nr (...),
- I. L. – właścicielka lokalu nr (...),
- R. G. – właściciel lokalu nr (...),
- H. T. – właścicielka lokalu nr (...),
- A. C. i E. C. – właściciele lokalu nr (...),
- A. G. – właściciel lokalu nr (...).

fakt bezsporny, informacja podana przez pełnomocnika powódki w piśmie z dnia 12 kwietnia 2013 r. – k. 120.

Do chwili wyrokowania pozwana wspólnota nie powołała Zarządu.

fakt bezsporny, informacja podana przez H. B. (właścicielka lokalu nr (...)) w piśmie z dnia 6 marca 2013 r. – k. 115 akt.

Przed Sądem Rejonowym w C. toczyła się sprawa z powództwa W. J. przeciwko Skarbowi Państwa – Nadleśnictwu R. o zapłatę kwoty 2.708,50 zł, sygn. akt I C (...).

Powyższej kwoty powódka domagała się tytułem zwrotu kwoty, którą zapłaciła pozwanemu za sprzedaż jej przez Skarb Państwa – Nadleśnictwo R. mieszkania położonego w C. przy ul. (...). Powódka twierdziła, że Nadleśnictwu R. nie przysługiwało prawo własności do tej nieruchomości, a więc bezpodstawnie uzyskał pieniądze ze sprzedaży lokalu.

Sąd Rejonowy w C. wyrokiem z dnia 21 grudnia 2012 r. oddalił powództwo podnosząc, iż powódka nie wykazała w toku procesu, że Skarb Państwa nie nabył z mocy samego prawa (ex lege) prawa własności do nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), nr działki (...)LP.

Skoro w księdze wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości istnieje wpis, że właścicielem tej nieruchomości w chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i jego zbycia na rzecz powódki W. J. był Skarb Państwa – Nadleśnictwo R., to Sąd jest związany tym wpisem z uwagi na domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Podsumowując Sąd stwierdził, że powódka nie udowodniła, że pozwany uzyskał korzyść majątkową w postaci zapłaty ceny za sprzedany lokal bez podstawy prawnej i dlatego powództwo oddalił.

dowód: odpis wyroku Sądu Rejonowego w C. z dnia 21 grudnia 2012 r., sygn. akt I C (...) wraz z uzasadnieniem złożony w kopercie na k. 99.

Sąd zważył:

Powództwo należało oddalić jako bezzasadne.

Z jednoznacznie brzmiącego przepisu art. 6 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 z późn. zm.), w myśl którego ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, wynika, iż wspólnota mieszkaniowa jako ułomna osoba prawna (wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana – art. 6 zd. 2) w/ w ustawy, powstaje z mocy samego prawa, z chwilą ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali na danej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym z własnością lokali.

Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali – tak stanowi wprost art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W powyższej sprawie w przedmiotowej nieruchomości znajduje się siedem wyodrębnionych samodzielnych lokali, z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali.

W tym stanie rzeczy żądanie powódki rozwiązania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C. jest całkowicie pozbawione podstaw prawnych.

Powódka – była właścicielka jednego z wyodrębnionych lokali w tym budynku – wywodzi swoje żądanie z faktu, iż według niej Skarb Państwa reprezentowany przez Nadleśnictwo R. nigdy nie stał się właścicielem z mocy prawa nieruchomości położonej przy ul. (...) w C.. Tym samym nie miał prawa dysponować lokalami znajdującymi się w tej nieruchomości, a więc również nie miał prawa ich sprzedawać. To twierdzenie powódki ewentualnie mogłoby oznaczać, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. nigdy nie powstała.

Należy jednak podkreślić, że powódka ani w tym procesie, ani w procesie, który toczył się przed Sądem Rejonowym w B. w sprawie I C (...), nie wykazała, że stan prawny nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) (działka nr (...)LP),

ujawniony w księdze wieczystej KW nr (...), założonej przez Sąd Rejonowy w C. na mocy postanowienia tego sądu z dnia 30 listopad 1998 r., jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Twierdzenia powódki w tym zakresie są całkowicie dowolne. Nadal więc pozostało niewzruszone domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z wieczystym stanem prawnym.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Z uwagi na to, iż pozwana wspólnota jest tzw. małą wspólnotą, o której jest mowa w art. 19 ustawy o własności lokali (w sumie bowiem liczy sobie 7 lokali), i nie miała ona powołanego zarządu, to była ona w toku procesu reprezentowana przez wszystkich właścicieli lokali tejże Wspólnoty Mieszkaniowej (zgodnie z art. 200 kc, w związku z art. 19 ustawy o własności lokali), przy czym jeden z nich – K. J. – jako pełnomocnik powódki działał po stronie powodowej.

Na oryginale właściwy podpis