

Sygn. akt I CSK 646/17

POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Monika Koba

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej N. przy ul. L. w W., Y. R. i M. R.
przy uczestnictwie I. S., T. S., K. T., H. T., E. S., W. W., J. O., B. K., T. P., A. D., E.
J., J. O. i K. O.

o wpis,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 listopada 2018 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców Y. R. i M. R.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 29 września 2016 r.,
Dz. Kw. (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego
rozpoznania.**

UZASADNIENIE

Wnioskami zawartymi w notarialnej umowie z dnia 11 kwietnia 2016 r.,
określonej jako „umowa zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu”,
wnioskodawcy Y. R., M. R. i Wspólnota Mieszkaniowa N. przy ul. L. w W. domagali

się wpisu zmiany oznaczenia lokalu w księdze wieczystej, wpisu prawa własności, zmiany w działach I-Sp ksiąg wieczystych i wykreślenia z księgi wieczystej roszczenia wpisanego na rzecz Y. i M. R. Jako podstawę wpisu wskazano umowę zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, zaświadczenie o samodzielności lokalu wraz z inwentaryzacją obejmującą rzuty kondygnacji, wypis z rejestru budynków, wypis z kartoteki lokali oraz wykaz zmian udziałów w nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Rejonowy w W., rozpoznając skargę wnioskodawców Y. i M. R. na postanowienie referendarza sądowego z dnia 25 kwietnia 2016 r. oddalające wniosek, podzielił argumentację referendarza i wniosek oddalił.

Sąd wskazał, że z umowy o zmianie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 11 kwietnia 2016 r. wynikało, iż strony dokonały zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer 10 zawartej w dniu 18 sierpnia 1997 r. przez przyłączenie do lokalu części nieruchomości wspólnej i sprzedaż części dotychczasowej nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu, po dokonaniu przyłączenia części nieruchomości wspólnej, doszło tym samym do powstania nowego samodzielnego lokalu mieszkalnego. Rozstrzygając, czy w takim przypadku do dokonania żądanych wpisów wystarczająca jest zmiana umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, czy też konsekwencją przebudowy jest konieczność wyodrębnienia na nowo własności powiększonego lokalu, Sąd Rejonowy opowiedział się za drugim stanowiskiem. Stwierdził, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego, że przebudowa samodzielnego lokalu mieszkalnego przez przyłączenie do niego części wspólnej nieruchomości prowadzi do powstania nowej nieruchomości lokalowej i w takim wypadku konieczne jest wyodrębnienie na nowo własności powiększonego lokalu. Umowa taka, spełniająca wymagania wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 716, dalej – „u.w.l.”), nie została przedłożona, toteż żądane wnioski nie mogły zostać uwzględnione.

Apelacja wnioskodawców Y. i M. R. została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy przyjął za własne poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne. Zdaniem Sądu, konieczne do rozstrzygnięcia wniosku było ustalenie, czy apelujący dokonali przebudowy w ramach istniejącej substancji nabytego przez nich lokalu, czy też dokonali jego rozbudowy kosztem substancji innego lokalu lub części wspólnej. W stanie faktycznym doszło do powiększenia lokalu nr 10, stanowiącego własność apelujących, o część wspólną nieruchomości, wskutek czego wnioskodawcy zyskali dodatkową powierzchnię lokalu w porównaniu do dotychczasowej. Przebudowanie przez wnioskodawców samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 10 przez przyłączenie do niego części wspólnych nieruchomości doprowadziło do powstania nowej nieruchomości lokalowej i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l.

Sąd przyjął dalej, że dopóty wnioskodawcy nie nabędą udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającego powierzchni, która w związku z zezwoleniem na przebudowę nieruchomości wspólnej miała być z niej wyłączona, są właścicielami samodzielnego lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem przysługującej im odrębnej własności. Umowa mająca prowadzić do uzyskania przez właściciela lokalu tytułu do objętej przebudową części nieruchomości wspólnej musi dotyczyć wyodrębnionego już lokalu lub udziału we własności nieruchomości wspólnej. Po zakończeniu robót budowlanych polegających na przebudowie części wspólnej nieruchomości oraz lokalu, gdy część wspólna w następstwie działań wnioskodawców utraciła przypisany jej charakter i została technicznie oraz funkcjonalnie przyłączona do lokalu nr 10, powinno dojść do notarialnego przeniesienia na rzecz wnioskodawców udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłączonej w związku z wyrażeniem zgody na jej przebudowę. Musi też dojść do ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku przebudowy, w miejsce istniejącego dotychczas prawa odrębnej własności lokalu, oraz do zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedstawienie jako podstawy wpisu w księdze wieczystej umowy zmiany ustanowienia odrębnej własności lokalu nie mogło tym samym zostać uznane za wystarczające.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli skargą kasacyjną w całości wnioskodawcy Y. i M. R., zarzucając naruszenie art. 7 ust. 1 i 2 w związku z art. 8 ust. 3 i art. 2 ust. 1 i 2 u.w.l., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 3 ust. 1 u.w.l., a także art. 626⁹ w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Na tej podstawie wniesli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i orzeczenia Sądu pierwszej instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Konstrukcja odrębnej własności lokali zakłada współistnienie prawa własności lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość (art. 2 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 46 k.c.) oraz współwłasności nieruchomości wspólnej, na którą składają się grunt i części budynku oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Współwłasność ta ma charakter przymusowy w tym sensie, że jej zniesienie nie jest dopuszczalne, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.), a udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze u.w.l.). Elementy składające się na nieruchomość wspólną mogą mieć jednak zróżnicowany status, niektóre z nich są bezwzględnie konieczne do korzystania z lokali (klatka schodowa, korytarze konieczne do komunikacji, ściany zewnętrzne, wejście do budynku), inne mogą jedynie rzutować na jakość korzystania z nich, nie są jednak do tego niezbędne (strychy, komórki, garaże, ogólnodostępne pomieszczenia poprawiające jakość zamieszkiwania).

W związku z tym, w utrwalonej judykaturze, przy aprobachie literatury, przyjmuje się, że wynikający z art. 3 ust. 1 u.w.l. zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tych jej elementów, które są nieodzowne do korzystania z lokali, tworząc składniki konieczne nieruchomości wspólnej. W pozostałym zakresie są dopuszczalne korekty granic nieruchomości wspólnej oraz poszczególnych lokali (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189 i z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 98, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2015 r., III CSK 383/14, niepubl. i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15, niepubl.).

Możliwość dokonania nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej i ustanowienia odrębnej własności lokalu na skutek dokonanej nadbudowy lub przebudowy wynika także wprost z art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., który uznaje za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu m.in. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem. Dopuszczalna jest zatem na tej podstawie tego rodzaju przebudowa nieruchomości wspólnej, która samodzielnie lub w powiązaniu z nadbudową doprowadzi częściowo albo w całości kosztem powierzchni nieruchomości wspólnej do powstania samodzielnego lokalu mieszkalnego i umożliwi wyodrębnienie oraz rozporządzenie nowym lokalem. Zmianie tej musi towarzyszyć zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej, o czym także stanowi art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.

Przebudowa substancji budynku nie musi jednak mieć na celu powstania nowego odrębnego lokalu, może także zmierzać – samodzielnie lub w powiązaniu z nadbudową – jedynie do zwiększenia powierzchni wyodrębnionego już lokalu lub lokali o część nieruchomości wspólnej zaadaptowaną, względnie nadbudowaną w tym celu przez właściciela lokalu, z którym część ta jest funkcjonalnie związana, a po dokonaniu koniecznych zmian – tworzyć będzie architektoniczną całość. Taki charakter miały zmiany przeprowadzone przez wnioskodawców – dokonali oni nadbudowy, przebudowy i adaptacji budynku, w którym mieści się lokal będący ich własnością, w tym dobudowania kolejnej kondygnacji, w ten sposób, aby oznaczone części nieruchomości wspólnej zostały przyłączone do tego lokalu. Na skutek dokonanych zmian części nieruchomości wspólnej zostały fizycznie zespolone z lokalem będącym ich własnością.

Nic nie stoi na przeszkodzie dokonywaniu tego rodzaju modyfikacji w konfiguracji nieruchomości wspólnej i wyodrębnionego lokalu, z zastrzeżeniem, że lokal, któremu mają one służyć, musi zachować przymiot samodzielności (art. 2 ust. 2 u.w.l.); zmiany te nie mogą także ingerować w samodzielność innych lokali, bezpośrednio nimi niedotkniętych. Dopuszczalność tego rodzaju korekt została przesądzona w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym przyjęto, że odpowiednie (analogiczne) zastosowanie ma w tym przypadku art. 22 ust. 3 pkt 5

u.w.l. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 68, a także wcześniejszą uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1986 r., III CZP 5/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 29).

Przeciwnie stanowisko nie wynikało także z orzeczeń Sądów *meriti*, zarzuty skargi kasacyjnej koncentrowały się natomiast wokół charakteru czynności prawnych, które są konieczne do uzyskania przez właściciela lokalu tytułu prawnego do dotychczasowej części nieruchomości wspólnej, połączonej na skutek adaptacji fizycznie z lokalem, tak aby możliwe było dokonanie wpisu do księgi wieczystej nieruchomości lokalowej o zmienionej w ten sposób konfiguracji. Formułując zarzuty skargi skarżący twierdzili, że zawarta przez nich umowa zmieniająca umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu wywołała skutek w postaci objęcia odrębną własnością lokalu będącego ich własnością pomieszczeń powstałych na skutek przebudowy i nadbudowy, a także, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że połączenie lokalu z częścią przyłączonej do niego nieruchomości wspólnej wymagało uprzedniego nabycia udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającego powierzchni, która ma być z niej wyłączona, podczas gdy udział ten, jako prawo związane z własnością lokalu, nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu.

Problem postawiony w zarzutach skargi był już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Najszerzej został on rozważony w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11, w której przyjęto, że w razie dokonania przebudowy kosztem nieruchomości wspólnej musi dojść do przeniesienia na właściciela lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, odpowiadającego powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej w związku z jej przebudową, ustanowienia odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy na rzecz właściciela, który przyłączył do nieruchomości lokalowej element części wspólnej, w miejsce dotychczas przysługującego mu prawa odrębnej własności, oraz do zmiany wysokości dotychczasowych udziałów. Do tego stanowiska nawiązywała także argumentacja Sądów *meriti* rozpoznających w niniejszej sprawie wnioski o wpis.

We wcześniejszym orzecznictwie Sąd Najwyższy dopuszczał jednak – w zbliżonych przypadkach – usunięcie niezgodności między stanem prawnym wynikającym z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, a stanem

faktycznym powstałym na skutek jego rozbudowy, w drodze zmiany umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1986 r., III CZP 5/86), względnie – jeżeli zmiana nastąpiła kosztem innego lokalu – przez przeniesienie na rzecz właściciela fizycznie oznaczonej części innego lokalu, pod warunkiem zachowania przez oba lokale cechy samodzielności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1989 r., III CRN 66/89, OSNC 1991, nr 1, poz. 14). Wskazywano także, że przyłączenie do lokalu pomieszczeń przynależnych, już po wyodrębnieniu jego własności, może nastąpić przez zniesienie w tym zakresie współwłasności nieruchomości wspólnej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03), co można odnieść także do przyłączenia części nieruchomości wspólnej w celu zmiany powierzchni i konfiguracji odrębnego lokalu.

Niejednolitość przywołanych stanowisk, widoczna również w piśmiennictwie, jest konsekwencją specyfiki rozważanego przypadku i braku stosownych unormowań ustawowych. Zgodzić się jednak należy, że przy uwzględnieniu prawnego statusu nieruchomości wspólnej, której kosztem ma nastąpić powiększenie lokalu, istotą rozważanej czynności musi być wyjście ze stanu współwłasności w zakresie zaadaptowanej na potrzeby lokalu części nieruchomości wspólnej i rozporządzenie tą częścią na rzecz właściciela lokalu. Dokonanie zmian architektonicznych w obrębie nieruchomości wspólnej, nawet jeżeli polegają one na fizycznym zespoleniu pewnych jej elementów z lokalem, nie rzutuje na status prawny tych elementów jako objętych współwłasnością właścicieli lokali i nie wpływa na granice nieruchomości lokalowej. Jednocześnie, podzielić należy pogląd, że skutkiem rozważanej czynności, jeżeli nie ma się ona sprowadzać jedynie do umownego oddania części nieruchomości wspólnej do korzystania jednemu ze współwłaścicieli (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 81), będzie powstanie nieruchomości lokalowej o zmodyfikowanej powierzchni i konfiguracji oraz zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Idąc tym torem, należało uznać, że nie można mówić o jednym określonym wzorcu umowy, która w razie adaptacji części nieruchomości wspólnej i dokonania nadbudowy umożliwiałaby osiągnięcie skutku w postaci zmiany kształtu

i powierzchni nieruchomości lokalowej. Stanowisko Sądów *meriti* odmawiające wpisu z tego tylko powodu, że skarżący nie przedstawili umowy wyodrębniającej *ex novo* własność lokalu w zmienionej konfiguracji, nie zasługiwało tym samym na aprobatę.

Sąd Okręgowy zaniechał w istocie zbadania treści przedstawionej umowy z uwzględnieniem art. 65 § 2 k.c., poprzestając na konstatacji, że nie doszło do przeniesienia na rzecz wnioskodawców udziału w nieruchomości wspólnej i ustanowienia odrębnej własności nowopowstałego lokalu. Z przedstawionej przez wnioskodawców umowy wynikało jednak, że wspólnota mieszkaniowa sprzedała wnioskodawcom oznaczoną w umowie część nieruchomości wspólnej, przy czym strony umowy oświadczyły zarazem wolę przyłączenia tej części wraz z częścią poddasza do lokalu stanowiącego własność wnioskodawców i zmiany przedmiotu odrębnej własności. Zarazem, strony ustaliły wielkość udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego na każdorazowego właściciela lokalu na skutek dokonanych zmian i oświadczyły, że umowa obejmuje także zbycie stosownego udziału. Dokonano również konsekwencyjnej zmiany udziałów właścicieli nieruchomości lokalowych w nieruchomości wspólnej. W akcie notarialnym wskazano ponadto, że wspólnota mieszkaniowa udzieliła zarządowi pełnomocnictw do dokonania tych czynności, w tym do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w ten sposób, że zostanie ona przyłączona do lokalu wnioskodawców.

W ocenie Sądu Najwyższego, dokonywanej w granicach podstaw kasacyjnych (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), taka konstrukcja umowy nie uzasadniała odmowy dokonania żądanych wpisów. Wprawdzie określenie zawartej umowy jako umowy zmiany ustanowienia odrębnej własności lokalu mogło budzić zastrzeżenia ze względu na brak tożsamości stron umowy zmienianej oraz umowy zmieniającej, w umowach należy jednak badać raczej zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli dosłowne brzmienie (art. 65 § 2 k.c.).

Nie było też przekonujących powodów do odrzucenia zastosowanej w umowie formuły zobowiązania się przez sprzedaż do przeniesienia na wnioskodawców oznaczonej fizycznie części nieruchomości wspólnej, z chwilą prawnego wyodrębnienia tej części i przyłączenia jej do nieruchomości lokalowej.

Część budynku nie jest wprawdzie odrębną rzeczą, nie stoi to jednak na przeszkodzie zawarciu umowy obejmującej taką część, mającej wywołać skutek rzeczowy, jeżeli jurekcyjne wyodrębnienie tej części z całości jest możliwe. Skutek rzeczowy czynności zostaje wtedy odroczone do chwili prawnego wyodrębnienia zbywanej części, co następuje z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1964 r., I CR 235/64, OSNCP 1965, nr 7-8, poz. 29, z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 372/00, niepubl., poz. 129, z dnia 17 listopada 2005 r., IV CSK 5/05, niepubl., a także powołane już postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1989 r., III CRN 66/89).

Sytuacja ta jest w pewnym stopniu zbliżona do tej, w której przedmiotem sprzedaży jest część nieruchomości gruntowej, uzyskująca status samodzielnej rzeczy – nieruchomości gruntowej – z chwilą jej odłączenia i ujawnienia w księdze wieczystej. Dopuszczalność takiego rozporządzenia nie budzi wątpliwości. O ile jednak podział nieruchomości gruntowych nie jest obwarowany szczególnymi rygorami ze względu na ich z natury podzielny charakter, o tyle dopuszczalność wyodrębnienia części budynku, np. przez sprzedaż niewyodrębnionego dotychczas lokalu, wymaga szczególnej podstawy prawnej. W rozważanym przypadku podstawa ta wynikała z ustawy o własności lokali, z tym zastrzeżeniem, że lokal, do którego przyłączono elementy wydzielone z nieruchomości wspólnej, musi odpowiadać wymaganiu samodzielności. Ta ostatnia kwestia nie budziła *in casu* zastrzeżeń.

Z perspektywy nieruchomości lokalowej, do której następuje przyłączenie zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej, rozporządzenie prawem do oznaczonej części nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela lokalu, który dokonał jej adaptacji, należy traktować jako szczególny przypadek połączenia nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.). Skutkiem tej czynności jest jednocześnie częściowe ustanie wspólności nieruchomości wspólnej w zakresie odpowiadającym elementom włączonym do nieruchomości lokalowej. Podejście to ma ten walor, że pozwala uniknąć niektórych komplikacji, które wiążą się z koniecznością ustanowienia w miejsce dotychczasowego prawa odrębnej własności lokalu, które ulegać ma wygaśnięciu, odrębnej własności lokalu nowopowstałego. Trudności te dotyczą m.in. skonkretyzowania podstaw ustania dotychczasowej odrębnej

własności lokalu, skoro nie prowadzi do niej, jak była mowa, dokonanie odwracalnych zmian architektonicznych w substancji lokalu, oraz – przede wszystkim – konsekwencji tego zdarzenia dla bytu praw rzeczowych obciążających lokal.

Nie jest w tym przypadku także, wbrew ocenie Sądów *meriti*, potrzebne uprzednie i odrębne rozporządzenie udziałem w nieruchomości wspólnej, które miałyby warunkować nabycie przez właściciela nieruchomości lokalowej tytułu do zaadaptowanej przezeń części nieruchomości wspólnej, pomijając dopuszczalność takiego samodzielnego rozporządzenia w kontekście art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze *in fine* u.w.l. Konieczne jest natomiast ponowne konsekwencyjne określenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, w następstwie zmian powierzchni lokalu i nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16, niepubl.).

Okoliczności te przesądzały o trafności zarzutów skargi kasacyjnej, co pociągało za sobą konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.