

Sygn. akt II CSK 547/18

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej właścicieli nieruchomości położonej w K. przy ul. S. reprezentowanej przez Zarządcę Z. Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. i Z. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością P. Spółki komandytowej z siedzibą w W.
przy uczestnictwie U. A. i P. A.
o wpis praw związanych z własnością,
na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 maja 2019 r.,
na skutek skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania U. A.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 13 kwietnia 2018 r., sygn. akt VII Ca [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W niniejszej sprawie uczestnik postępowania wniósł skargę kasacyjną, a jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie jej do rozpoznania powołał się na występowanie na jej tle istotnego zagadnienia prawnego. Zdaniem skarżącego, istnieje wątpliwość, na co powoływał wypowiedzi doktryny, czy zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dokonać zmian wysokości udziałów przypadających na indywidualne lokale w związku z przebudową/nadbudową budynku tylko za jednomyślną zgodą wszystkich właścicieli, czy również, jeśli uchwała właścicieli zostanie podjęta większością głosów. Wątpliwość ta ma jednak charakter subiektywny, ponieważ analiza ustawy wystarczy dla jej rozstrzygnięcia, a w judykaturze nie ma rozbieżności. Z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. jednoznacznie wynika, że udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Z kolei z art. 22 ust. 2 u.w.l. wynika, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Tym samym w odniesieniu do dokonania rzeczonyj czynności ustawodawca wprowadził wyjątek od reguł przewidzianych w kodeksie cywilnym dotyczących zarządzania rzeczą wspólną. Niewątpliwie do dokonania tej czynności wystarczające jest umocowanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej do działania wyrażone w uchwale właścicieli. Z kolei art. 23 ust. 2 u.w.l. przesądza, że uchwały zapadają większością głosów.

W skardze kasacyjnej wniesionej w niniejszej sprawie nie została wykazana żadna z okoliczności wskazanych w art. 398⁹ § 1 k.p.c., dlatego Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.