

POSTANOWIENIE

8 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)

SSN Monika Koba

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 listopada 2024 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej Miasta Słupsk

od postanowienia Sądu Okręgowego w Słupsku

z 27 maja 2020 r., IV Ca 71/20,

w sprawie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej w S.

przy uczestnictwie Miasta Słupsk, A. F., A. Ł., I. Ł., T. S., A. P., E. W., M. W., A. W.,

A. S. i E. K.

o wpis w księdze wieczystej,

oddala skargę kasacyjną.

Paweł Grzegorczyk Dariusz Dończyk Monika Koba

r.g.

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa w S. domagała się ujawnienia zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej w dziale II KW gruntowej nr [...] oraz w działach I – SP odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali. Do wniosku załączono oświadczenie o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej i o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej z dnia 16 maja 2019 r. sporządzone przed notariuszem P.G., sporządzony w formie aktu notarialnego

protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej z dnia 11 kwietnia 2019 r., kopię aneksu do inwentaryzacji budowlanej i wypis z rejestru gruntów z dnia 26 kwietnia 2019 r.

W wyniku skargi na postanowienie referendarza sądowego z dnia 10 września 2019 r., którym oddalono wniosek, Sąd Rejonowy w Słupsku postanowieniem z dnia 13 grudnia 2019 r. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy podniósł, że do zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej doszło w następstwie połączenia lokali nr [...]1 i [...]2 oraz przyłączenia do nich pomieszczenia wspólnego (korytarza). W ocenie Sądu, związana z takim przekształceniem zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny. W konsekwencji, zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej w takiej sytuacji tylko formalnie mieści się w art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2021, poz. 1048, dalej - „u.w.l.”). Ze względu na skutki wywierane na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, zmiana taka nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli, w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć bowiem udział wszyscy właściciele lokali.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżył apelacją uczestnik Miasto Słupsk, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie wniosku w całości. Postanowieniem z dnia 27 maja 2020 r. Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił apelację.

Sąd Okręgowy uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego odpowiadało prawu. W przekonaniu Sądu Okręgowego zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli, dlatego podjęta większością głosów uchwała nie mogła być skuteczną podstawą oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd podzielił tym samym stanowisko Sądu Rejonowego, że zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, która to zmiana nie jest tylko prostowaniem wielkości udziałów, ma charakter merytoryczny i jest zbyt daleko idącą ingerencją w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, dlatego w takiej sytuacji wymagana jest zgoda wszystkich

właścicieli lokali. W ocenie Sądu Okręgowego, art. 3 ust. 7 u.w.l. formułuje podstawową zasadę, według której właściciele lokali mogą dokonać zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Mogą to zrobić w dowolnej chwili umową zawartą przez właścicieli wszystkich lokali w danej nieruchomości; umowa ta, jako związana ze zmianą własności części nieruchomości, wymaga formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

Sąd Okręgowy zwrócił ponadto uwagę na specyficzną sytuację, do której doszło w rozstrzyganej sprawie. Chodziło bowiem o umożliwienie jednemu z właścicieli, którym jest uczestnik Miasto Słupsk, będącemu tzw. właścicielem pierwotnym, połączenia dwóch należących do niego niewyodrębnionych lokali i powiększenia tak powstałego lokalu o część wspólnej nieruchomości. Akceptacja wniosku prowadziłaby zatem do zwiększenia powierzchni lokali niewyodrębnionych, stanowiących własność uczestnika, bez uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli w sytuacji, w której przez dołączenie części nieruchomości wspólnej do nieruchomości uczestnika pozostali współwłaściciele powierzchnię tę, wynoszącą 6,38 m², mieliby utracić.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył skargą kasacyjną w całości uczestnik Miasto Słupsk, zarzucając naruszenie art. 3 ust. 7, art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l. Na tej podstawie uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Formułując zarzuty skargi kasacyjnej skarżący kwestionował stanowisko Sądu Okręgowego, według którego zwiększenie powierzchni niewyodrębnionych lokali, stanowiących jego własność, przez przyłączenie części nieruchomości wspólnej, a także związana z tą czynnością zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, wymagały zgody wszystkich właścicieli lokali. Zdaniem skarżącego, pogląd Sądu Okręgowego pomija art. 21 ust. 3 i art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., które dopuszczają zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd działający na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

podjętej większością głosów. Uczestnik podniósł również, że Sąd Najwyższy akceptuje ingerencję w nieruchomości wspólną polegającą na jej uszczupleniu w związku z częściową zmianą jej przeznaczenia. Podkreślił zarazem, że dokonana zmiana nie miała wpływu na powierzchnie odrębnych lokali, należących do członków wspólnoty mieszkaniowej.

Nieruchomość wspólna jest objęta współwłasnością właścicieli lokali, której zniesienie w czasie trwania odrębnej własności lokali jest co do zasady niedopuszczalne (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.). Zakaz ten nie dotyczy jednak tych elementów nieruchomości wspólnej, które nie są nieodzowne do korzystania z poszczególnych lokali; w odniesieniu do takich części nieruchomości wspólnej wyjście ze stanu współwłasności i związane z tym korekty granic nieruchomości wspólnej i nieruchomości lokalowych są dopuszczalne, pod warunkiem, że nie godzą w samodzielność wyodrębnionych lokali. Dotyczy to również zniesienia współwłasności i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej po jej ewentualnej przebudowie lub nadbudowie w celu ustanowienia i wyodrębnienia nowego samodzielnego lokalu, względnie rozbudowy i powiększenia powierzchni dotychczasowego odrębnego lokalu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 189, z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 98 i z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 52/18, OSNC 2019, nr 9, poz. 89, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2015 r., III CSK 383/14 i z dnia 10 marca 2020 r., V CSK 464/18 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r., IV CNP 33/15).

Czynności, o których mowa, przekraczają granice zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, toteż jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, do ich dokonania niezbędna jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w postaci uchwały (art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 u.w.l.). To samo dotyczy zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, która jest w takiej sytuacji konsekwencją ustanowienia nowego odrębnego lokalu lub zmiany powierzchni istniejącego już odrębnego lokalu (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16

i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17, OSNC 2019, nr 9, poz. 93 oraz z dnia 10 marca 2020 r., V CSK 464/18).

Na stanowisko to nie rzutuje powołany przez Sąd Okręgowy art. 3 ust. 7 u.w.l., który dotyczy umownej zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przepis ten odnosi się do sytuacji, w której wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości odstępują od sposobu określania wysokości udziałów przyjętego przy pierwszym wyodrębnieniu lokalu i kontynuowanego przy kolejnych wyodrębnieniach, a odbiegającego od reguły wynikającej z art. 3 ust. 3 u.w.l. Nie dotyczy natomiast przypadku, w którym zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest konsekwencją czynności zarządu nieruchomością wspólną, której władny jest dokonać zarząd za zgodą wspólnoty udzielonej w formie uchwały. Jeżeli uszczuplenie nieruchomości wspólnej na rzecz odrębnego lokalu – w konkretnej sytuacji – godzi w interes właściciela lub właścicieli innych lokali, właściciele ci mogą poddać uchwałę wspólnoty kontroli sądowej pod kątem zgodności z ich interesem lub zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Rozwiązanie to stanowi wystarczający instrument ochrony właścicieli lokali, co wiąże się ze specyfiką nieruchomości wspólnej, której zarząd w większych wspólnotach mieszkaniowych odbiega od ogólnych zasad przedmiotem współwłasności (art. 199 i n. k.c.). Stanowi to refleks przymusowego ograniczenia praw każdego współwłaściciela na rzecz interesu wspólnego i dążenia do uniknięcia faktycznego paraliżu decyzyjnego we wspólnocie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 478/16).

Przedstawione zasady należy odnieść również do takiej sytuacji, w której przysporzenie kosztem nieruchomości wspólnej, związane z jej przebudową lub zmianą przeznaczenia, nie następuje na rzecz odrębnego lokalu lub odrębnych lokali, lecz na rzecz tzw. złożonej nieruchomości lokalowej, której elementem są niewyodrębnione lokale należące do dotychczasowego właściciela nieruchomości. Lokale te stanowią odrębny przedmiot własności – nie są one elementem nieruchomości wspólnej, lecz stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2021 r., III CSKP 64/21 i powołane tam dalsze orzecznictwo).

W świetle art. 4 ust. 1 u.w.l. właścicielowi niewyodrębnionych lokali przysługują do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Właściciel, o którym mowa, jest zarazem współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, a jego udział – analogicznie jak w przypadku właściciela wyodrębnionego lokalu – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, stanowiących jego własność, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 zdanie drugie u.w.l.).

Jeżeli wyodrębnianie lokali następuje sukcesywnie, nie można wykluczać takiej przebudowy lub nadbudowy (zmiany przeznaczenia) części nieruchomości wspólnej, która nie jest nieodzowna do korzystania z odrębnych lokali, aby stanowiła ona architektoniczną całość z niewyodrębnionym lokalem lub niewyodrębnionymi lokalami stanowiącymi element złożonej nieruchomości lokalowej. Zmiana taka może zmierzać do zwiększenia użyteczności niewyodrębnionych lokali, względnie – jeżeli lokale te lub lokal są pozbawione waloru samodzielności (art. 2 ust. 1-2 u.w.l.) – pozwalać na nadanie tej cechy i wyodrębnienie lokali, co koresponduje z założeniem, że utrzymywanie w budynku niewyodrębnionych lokali powinno stanowić stan tymczasowy. Czynności takie, prowadzące do zmiany struktury i powierzchni nieruchomości wspólnej oraz korekty wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku ze zmianą powierzchni użytkowej niewyodrębnionych lokali, niezależnie od tego, czy zakładają *stricte* przebudowę części nieruchomości wspólnej, czy też włączenie tej części do niewyodrębnionego lokalu, a w związku z tym wyjęcie jej spod reżimu przymusowej współwłasności, sytuują się w sferze zarządu nieruchomością wspólną i mogą być przeprowadzone za zgodą wspólnoty wyrażoną w uchwale (art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 u.w.l.).

Zarzuty kasacyjne należało w tym kontekście uznać za trafne. Zaskarżone orzeczenie odpowiadało jednak prawu, choć z innych względów, aniżeli wskazane w jego motywach.

Analizując treść i charakter czynności koniecznej do uzyskania wpisu do księgi wieczystej zmian związanych ze zmienioną konfiguracją odrębnego lokalu

i nieruchomości wspólnej na skutek zespolenia lokalu z częścią dotychczasowej nieruchomości wspólnej, w orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono uwagę, że istota tej czynności sprowadza się do wyjścia z reżimu współwłasności co do przyłączanej do lokalu części nieruchomości wspólnej, zadysponowania przez wspólnotę mieszkaniową tą częścią nieruchomości wspólnej i zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w związku ze zwiększeniem powierzchni nieruchomości lokalowej; Sąd Najwyższy wskazał również, że jakkolwiek ustawa o własności lokali nie narzuca określonego wzorca umowy, który w razie dokonania adaptacji i zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej umożliwiłby osiągnięcie skutku w postaci zmiany powierzchni i układu nieruchomości lokalowej, to możliwe jest wykorzystanie w tej materii formuły umowy zobowiązującej do przeniesienia oznaczonej części nieruchomości wspólnej na rzecz właściciela odrębnego lokalu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2018 r., I CSK 646/17 i z dnia 10 marca 2020 r., V CSK 464/18). W zakresie, w jakim rozważana czynność obejmuje zobowiązanie do zbycia części nieruchomości wspólnej, ma ona dwustronny charakter, chociażby była nieodpłatna, a jej stronami powinni być z jednej strony wspólnota mieszkaniowa, do której kompetencji należy zarząd nieruchomością wspólną, z drugiej zaś właściciel (współwłaściciele) wyodrębnionego lokalu, do którego ma zostać włączony fragment dotychczasowej nieruchomości wspólnej.

Odpowiednio, jeżeli wyjście części dotychczasowej nieruchomości wspólnej spod reżimu przymusowej współwłasności ma nastąpić na rzecz tzw. złożonej nieruchomości lokalowej (niewyodrębnionego lokalu lub lokali stanowiących jej element), stroną tej czynności musi być właściciel (współwłaściciele) złożonej nieruchomości lokalowej działający w roli nabywcy. Nie jest natomiast wystarczające oświadczenie woli samej wspólnoty mieszkaniowej, bez względu na jego skuteczność wobec wszystkich właścicieli lokali (art. 21 ust. 3 u.w.l.), ponieważ wspólnocie mieszkaniowej nie przysługują żadne uprawnienia do złożonej nieruchomości lokalowej, stanowiącej wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, w szczególności zaś wspólnota nie może samodzielnie nią rozporządzać lub dokonywać jednostronnych czynności, które miałyby prowadzić do zmiany jej konfiguracji, w tym powiększenia

jej powierzchni. Bez koniecznego oświadczenia woli właściciela złożonej nieruchomości lokalowej nie jest zatem możliwe skuteczne zadysponowanie częścią nieruchomości wspólnej w ten sposób, aby została ona zespolona z lokalami wchodzącymi w skład złożonej nieruchomości lokalowej.

Z materiału sprawy wynikało, że w drodze zaprotokołowanej notarialnie uchwały wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na przebudowę części nieruchomości wspólnej i zmianę jej przeznaczenia przez przyłączenie do niewyodrębnionych lokali, jak również zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Udzieliła również zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy notarialnej „zmieniającej wysokość udziałów” we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wykonując tę uchwałę, podjętą większością 66,86% udziałów, zarząd wspólnoty mieszkaniowej złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o zmianie przeznaczenia nieruchomości wspólnej i zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, które stanowiło podstawę złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. W oświadczeniu tym wskazano m.in., że wspólnota mieszkaniowa dokonuje scalenia niewyodrębnionych lokali, w wyniku czego powstaje jeden niewyodrębniony lokal, do którego „przyłącza” bliżej określoną część nieruchomości wspólnej.

Wnioskodawczyni nie wykazała natomiast, żeby konieczne oświadczenie woli, w formie aktu notarialnego, złożył uczestnik Miasto Słupsk, będący właścicielem złożonej nieruchomości lokalowej. Bez zgody właściciela złożonej nieruchomości lokalowej, wyrażonej we właściwej formie, nie jest natomiast możliwe powiększenie lokalu stanowiącego element tej nieruchomości przez przyłączenie do niego części nieruchomości wspólnej. Nieistotne jest, czy właściciel złożonej nieruchomości lokalowej brał udział w głosowaniu nad podejmowaniem przez wspólnotę uchwały obejmującej – ze strony wspólnoty – wyrażenie zgody na tego rodzaju zmianę. Niewykazanie, że doszło do złożenia oświadczenia woli przez właściciela złożonej nieruchomości lokalowej stało na przeszkodzie przyjęciu, że doszło do zamierzonej zmiany konfiguracji nieruchomości wspólnej i złożonej nieruchomości lokalowej, która miała stanowić podłoże bezpośrednio objętej wnioskiem korekty wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Odrębną kwestią jest to, że scalenie niewyodrębnionych lokali nie stanowi czynności zarządu nieruchomością wspólną i leży w wyłącznej gestii dotychczasowego właściciela nieruchomości. Oświadczenie w tym przedmiocie powinien zatem złożyć dotychczasowy właściciel (właściciel złożonej nieruchomości lokalowej), nie zaś wspólnota mieszkaniowa, której, jak była mowa, nie przysługują uprawnienia do niewyodrębnionych lokali stanowiących własność dotychczasowego właściciela. Złożone przez wspólnotę oświadczenie w tym przedmiocie było zatem bezskuteczne. W tym przypadku nie ma także zastosowania art. 22 ust. 4 u.w.l., ponieważ przepis ten dotyczy połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości, nie zaś połączenia niewyodrębnionych lokali należących do dotychczasowego właściciela nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 52/18).

Wadliwość, o której mowa, miała jednak tylko wtórne znaczenie, zważywszy, że w aspekcie prawnorzeczowym przedmiotem własności dotychczasowego właściciela nieruchomości i wyznacznikiem jego udziału w nieruchomości wspólnej jest złożona nieruchomość lokalowa, nie zaś składające się na nią niewyodrębnione lokale. Brak oświadczenia właściciela złożonej nieruchomości lokalowej o scaleniu niewyodrębnionych lokali będących jej elementem, nie stałby zatem *per se* na przeszkodzie wpisowi do księgi wieczystej zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyby *in casu* wykazano, iż oświadczenie woli ukierunkowane na przyłączenie zaadoptowanej (przebudowanej) części nieruchomości wspólnej do złożonej nieruchomości lokalowej złożyła nie tylko wspólnota mieszkaniowa, lecz także właściciel złożonej nieruchomości lokalowej

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Paweł Grzegorzczak

Dariusz Dończyk

Monika Koba

(K.G.)

[a.ł.]

