

POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. D. i in,

przy uczestnictwie [...]

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców J. D., A. Dyrdy, A.S., A. K., B. M. i E. D.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 7 września 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

**1. uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację P. H. -
kuratora spadku po S. T.;**

**2. orzeka, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania
ponoszą koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego
związane ze swym udziałem w sprawie.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy [...] złożyli wniosek o ujawnienie w dziale III księgi wieczystej .../5, prowadzonej dla nieruchomości składającej się z działek gruntu nr 24/1 i 24/3 zabudowanych domem wielomieszkaniowym, położonych w K. przy ul. S. nr 11, uprawnień wynikających z § 3 zawartej w dniu 30 września 2014 r. w formie aktu notarialnego umowy o podział nieruchomości do korzystania (*quoad usum*), uzupełniającej wcześniejszą umowę współwłaścicieli z dnia 25 kwietnia 2013 r. o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, już ujawnioną w przedmiotowej księdze.

W sprawie ustalono, że nieruchomość, na której posadowiona jest sześciopiętrowa kamienica z 19 samodzielnymi lokalami mieszkalnymi oraz pomieszczeniami piwnicznymi i strychowymi, jest przedmiotem współwłasności kilkunastu osób fizycznych, Gminy K. oraz D. sp. z o.o. z siedzibą w K. w określonych udziałach, z których największy (250/1000) należy do nieobjętego spadku po S. T., reprezentowanego przez kuratora spadku P. H. W dniu 25 kwietnia 2013 r. współwłaściciele posiadający 865/1000 udziałów zawarli w formie aktu notarialnego umowę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania w sposób wskazany w § 3 tej umowy i polegający na tym, że wymienione w umowie osoby fizyczne - współwłaściciele w różnych udziałach otrzymali do wyłącznego samodzielnego korzystania lokale mieszkalne oznaczone numerami 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 i 17, na co zgodę wyrazili obecni na zebraniu współwłaściciele reprezentujący 615/1000 udziałów. Uczestniczący w zebraniu kurator spadku nieobjętego po S.T.- P. H. wstrzymał się od głosowania, ale nie sprzeciwił się zawarciu tej umowy. Postanowieniem z dnia 24 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy ujawnił wynikający z powyższej umowy podział nieruchomości do korzystania w dziale III opisanej wyżej księgi wieczystej. W dniu 30 września 2014 r. współwłaściciele reprezentujący 598/1000 udziałów zawarli w formie aktu notarialnego umowę o uzupełniający podział wspólnej nieruchomości do korzystania w sposób wskazany w § 3 tej umowy i polegający na tym, że lokale mieszkalne oznaczone numerami 1, 18 i 19 otrzymały do wyłącznego samodzielnego korzystania wskazane w umowie osoby fizyczne będące współwłaścicielami, zaś kurator spadku po S. T. otrzymał do korzystania lokale mieszkalne nr 11 i 12 oraz pomieszczenia niemieszkalne położone w piwnicy,

oznaczone numerami 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28 i 29, a także pomieszczenie niemieszkalne na strychu kamienicy oznaczone numerem 20. Zgodę na taki uzupełniający poprzednią umowę sposób korzystania z nieruchomości wyrazili obecni na zebraniu współwłaściciele reprezentujący 550/1000 udziałów. W zebraniu nie uczestniczyli prawidłowo zawiadomieni współwłaściciele: wymienione w akcie osoby fizyczne, Gmina K. (w nadesłanym piśmie z dnia 26 września 2014 r. sprzeciwiła się zawarciu umowy) ani kurator spadku nieobjętego po S.T. - P. H..

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w K. dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem. Po rozpoznaniu apelacji wywiedzionej przez uczestnika postępowania P. H. kuratora nieobjętego spadku po S.T., Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o wpis. Sąd Okręgowy podzielił zarzuty apelacji, że umowa z dnia 30 września 2014 r. stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, na którą powinni wyrazić zgodę wszyscy współwłaściciele, z tych przyczyn uznał ją za nieważną.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 206 w zw. z art. 201 k.c., wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji uczestnika.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem rozbieżnych ocen prawnych Sądu Rejonowego oraz Sądu Okręgowego, skutkujących odmiennymi rozstrzygnięciami, jest charakter prawny umowy z dnia 30 września 2014 r. uzupełniającej poprzednią umowę o podział nieruchomości do korzystania pod kątem jej kwalifikacji jako czynności zarządu nieruchomością wspólną mieszczącej się w zwykłym jego zakresie (tak Sąd pierwszej instancji) lub przekraczającej ten zakres (tak Sąd Okręgowy) oraz w konsekwencji ważności tej umowy, stanowiącej podstawową przesłankę uwzględnienia wniosku współwłaścicieli o ujawnienie umownego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w księdze wieczystej.

W ślad za poglądami wyrażonymi w orzecznictwie i nauce prawa, należy wskazać, że wobec braku ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu lub przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną, a także wobec braku jednolitych kryteriów zaliczenia określonych działań współwłaścicieli jako należących do pierwszej lub drugiej grupy, kwalifikacja ta jest uzależniona od okoliczności faktycznych każdego indywidualnie ocenianego przypadku. Formułowane w judykaturze i doktrynie ogólne wskazania, co stanowi czynność zwykłego zarządu, a co jest jego przekroczeniem, mają jedynie orientacyjny charakter, a przy tym względny; identyczna czynność może mieć w określonych okolicznościach faktycznych charakter zwykłego zarządu, a w innych może wykraczać poza ten zakres. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną zalicza się zazwyczaj działania związane z normalną eksploatacją i zarządzaniem (administrowaniem) rzeczą wspólną, a więc przykładowo pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy przed jej utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem. Zakres zwykłego zarządu przekraczają takie czynności prawne, jak rozporządzenie rzeczą lub jej obciążenie zastawem, hipoteką lub innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Sygnalizowane na wstępie zagadnienie ważności umowy z dnia 30 września 2014 r. łączy się ściśle ze sposobem realizacji przez współwłaścicieli przysługującego im uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Ustawowy model wykonywania tych uprawnień został uregulowany w art. 206 k.c., zgodnie z którym, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić z posiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, wobec czego współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, zwłaszcza jeśli z uwagi na rozmiar, rodzaj lub właściwości rzeczy wspólnej ewentualnie inne szczególne okoliczności, nie jest możliwe bezkolizyjne, sensowne i zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy wspólnej, korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli w sposób wskazany w art. 206 k.c. Uprawnieni mogą więc w drodze umowy o podział rzeczy wspólnej *quoad usum* wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli

(por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 22, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CR 81/63, OSNCP 1964, nr 9, poz. 189, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157, z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80, OSNCP 1981, nr 11, poz. 207, oraz z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2-7, nr 3, poz. 37, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, nie publ. i z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, nie publ.).

Rozważając kwestię, czy umowny podział rzeczy wspólnej do korzystania jest co do zasady czynnością zarządu rzeczą wspólną, a jeśli tak, to czy przekracza jego zwykły zakres, należy wskazać, że problematyka art. 206 k.c. (a wcześniej odpowiednich przepisów dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe Dz.U. z 1946 r., Nr 57, poz. 319 ze zm.) była przedmiotem orzeczeń dotyczących przede wszystkim roszczeń przysługujących współwłaścicielowi wyzutemu wbrew jego woli ze współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W uchwale z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, Sąd Najwyższy rozważał, czy takiemu współwłaścicielowi służy roszczenie o dopuszczenie do współposiadania czy też żądanie dokonania przez sąd podziału rzeczy do korzystania w postępowaniu nieprocesowym. Sąd Najwyższy wskazał, że jeśli nie jest możliwe korzystanie z całej rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli w sposób wskazany w art. 90 prawa rzeczowego (aktualnie 206 k.c.), to każdy ze współwłaścicieli może żądać podjęcia, w ramach zarządu rzeczą wspólną, decyzji co do odmiennego (niż uregulowany aktualnie w art. 206 k.c.) sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Jeśli chodzi o rzeczy, których właściwości lub społeczno-gospodarcze przeznaczenie nie pozwalają na korzystanie z rzeczy w sposób wskazany w art. 206 k.c. (co dotyczy zwłaszcza domu mieszkalnego lub budynku gospodarczego) zawarcie przez współwłaścicieli umowy o podział rzeczy *quoad usum* jest czynnością zwykłego zarządu w rozumieniu art. 83 § 2 prawa rzeczowego- aktualnie art. 201 k.c. Umowa ta może być w każdym czasie zmieniona, a w razie sporu między współwłaścicielami, każdy z nich może wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie (por. także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 96).

Przenosząc te ogólne rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że fakty wynikające z dokumentów zawartych w aktach sprawy wskazują na istnienie wieloletniego, akceptowanego sposobu korzystania z posiadanych przez poszczególnych współwłaścicieli lokali mieszkalnych położonych w przedmiotowej kamienicy. Żaden ze współwłaścicieli, w tym także kurator spadku po S.T., nie kwestionował zawarcia ważnej i skutecznej umowy o podział nieruchomości do korzystania z dnia 25 kwietnia 2013 r., ujawnionej następnie w księdze wieczystej, także przy braku sprzeciwu uczestnika postępowania. Zawarcie kolejnej umowy, jedynie uzupełniającej już istniejący i aprobowany przez większość współwłaścicieli sposób korzystania z nieruchomości, przemawia za oceną, że umowa z dnia 30 września 2014 r., nie stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną i mogła być w sposób ważny i skuteczny zawarta także przez większość współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Jak to już wyżej podniesiono, pozostałym współwłaścicielom przysługują stosowne instrumenty prawne służące ochronie ich praw i interesów, stąd orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁶ k.p.c.).